PROSPECTO
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN I
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.
(BN Fondos)

Fecha de autorización para realizar Oferta Pública del Fondo: 21 de agosto de 2017
Mediante Resolución SGV-R-3261, de la Superintendencia General de Valores,
del día 21 de agosto de 2017
Fecha de actualización del Prospecto: setiembre 2026

"El representante legal de BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto, para lo cual ha emitido una declaración en donde se indica que con base en la información disponible al momento de preparar el prospecto, la información contenida es exacta, veraz, verificable y suficiente, con la intención de que el lector pueda ejercer sus juicios de valoración en forma razonable, y que no existe ninguna omisión de información relevante o adición de información que haga engañoso su contenido para la valoración del inversionista. Esta declaración fue entregada a la Superintendencia General de Valores como parte del trámite de autorización y puede ser consultada en sus oficinas."

"Señor Inversionista: Antes de invertir consulte e investigue sobre el producto en el cual desea participar. Este prospecto contiene información sobre las características fundamentales y riesgos del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, por lo que se requiere su lectura. La información que contiene puede ser modificada en el futuro, para lo cual BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., en adelante, "BN Fondos", le comunicará de acuerdo con los lineamientos establecidos por la normativa".

BN Fondos como Sociedad Administradora del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto y declara que, a su juicio, los datos contenidos en el mismo son conformes a la realidad y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance.

La Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) no emite criterio sobre la veracidad, exactitud o suficiencia de la información contenida en este prospecto y no asume responsabilidad por la situación financiera del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos. La autorización para realizar oferta pública no implica una recomendación de inversión sobre el Fondo o BN Fondos.

"Los fondos de inversión son patrimonios separados pertenecientes a los inversionistas que son administrados por una sociedad administradora de fondos de inversión. Al invertir en este fondo de inversión usted no está invirtiendo en las entidades bancarias, financieras o empresas del grupo económico del que forma parte la sociedad que lo administra."

"Se advierte que este fondo de inversión puede tener características especiales en cuanto a la estructura de la propiedad del proyecto y las obras objeto de inversión, así como sobre los riesgos asociados, por lo cual se le recomienda revisar con detalle el prospecto y asesorarse antes de tomar su decisión de inversión."

"Las proyecciones financieras incluidas en este prospecto son de carácter indicativo, con una finalidad ilustrativa de la estructura financiera del Fondo, y su validez está supeditada a que se cumplan los supuestos considerados al momento de realizar las proyecciones. Se recomienda

evaluar la razonabilidad de los supuestos utilizados para la estimación de proyecciones, así como revisar con detalle el Prospecto y asesorarse antes de tomar su decisión de inversión."

"Este fondo podrá recibir hasta un 100% del total de sus ingresos mensuales provenientes de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes a un mismo grupo financiero o económico lo que implica un riesgo por concentración de ingresos"

INDICE

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO 4

1.1 DESCRIPCIÓN DEL PERFIL DEL INVERSIONISTA PARA EL CUAL ESTÁ DISEÑADO EL FONDO: 4
1.2 DEFINICIÓN DEL MODELO DE NEGOCIO DE LA CARTERA FINANCIERA 5
1.3 TIPO DE FONDO 6
1.4 NOMBRE DEL GESTOR DEL FONDO, ENTIDAD DE CUSTODIA, AGENTE DE PAGO Y CALIFICACIÓN DE RIESGO. 7
1.5 MONTO AUTORIZADO 8

2. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DISPOSICIONES OPERATIVAS 8

3. DISPOSICIONES OPERATIVAS 18

4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO 20

5. RIESGOS DEL FONDO 36

6. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO 64

7. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES 70

8. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS PERIÓDICOS 72

9. COMISIONES Y COSTOS 73

10. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS 76

10.1 INFORMACIÓN PERIÓDICA: 76
10.2 RÉGIMEN FISCAL QUE APLICA 77
10.3 INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO 77

1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

1.1 DESCRIPCIÓN DEL PERFIL DEL INVERSIONISTA PARA EL CUAL ESTÁ DISEÑADO EL FONDO:

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN I, en adelante el Fondo, ha sido creado para invertir en el desarrollo y explotación de un centro de datos que se mantendrá en arrendamiento por un plazo definido al Banco Nacional (BNCR).

Se dirige a inversionistas, tanto nacionales como extranjeros, que deseen participar en un Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos dedicado a la construcción de la edificación antes dicha, en un terreno propiedad del Banco Nacional. Para el desarrollo del proyecto, el terreno fue cedido al Fondo mediante la figura de cesión de derecho de usufructo, para su posterior explotación a través del arrendamiento y venta al Banco Nacional. Más adelante en este Prospecto se presenta la información sobre las principales condiciones suscritas en la escritura de cesión de derecho de usufructo y en el contrato de arrendamiento, el cual se encuentra debidamente firmado. Adicionalmente, se presenta información sobre las situaciones bajo las cuales el derecho de usufructo podrá ser revocado, las condiciones de uso de los activos, las limitaciones para su explotación y las restricciones o compromisos relacionados con los activos. A la fecha se cuenta con todos los permisos de construcción y los concursos necesarios para el desarrollo de la obra ya adjudicados.

A partir de la finalización de la construcción del centro de datos iniciará el pago del arrendamiento por parte del Banco Nacional como inquilino del Fondo.

Está dirigido a inversionistas que no requieren que el Fondo de Inversión sea una fuente de liquidez en el corto plazo, ya que, son inversionistas que están interesados en invertir en un producto de mediano y largo plazo, con el respaldo del contrato de arrendamiento.

El Fondo, al ser de naturaleza cerrada, no recompra las participaciones del inversionista, sino que al momento en que éste requiera liquidar su inversión, deberá recurrir al mercado secundario organizado por las Bolsas de Valores para vender sus participaciones. Es importante que el inversionista esté consciente de que el mercado secundario de participaciones de Fondos de Inversión en el país todavía es incipiente, y en consecuencia, no es lo suficientemente líquido para asegurar una venta oportuna de sus participaciones. Además, como todo mercado de valores, está sujeto a los factores económicos y financieros que pueden afectar el precio de los valores que se transan.

Al ser un Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, está dirigido a inversionistas que están dispuestos a enfrentar los riesgos propios del desarrollo inmobiliario, incluyendo aquellos que se puedan presentar durante la construcción, la explotación por arrendamiento y la venta.

Este Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos requiere que el inversionista cuente con experiencia o conocimientos en el mercado de valores y se informe o asesore adecuadamente con el fin de que pueda comprender su gestión financiera e inmobiliaria y los riesgos asociados.

Adicional a la inversión en la construcción de las obras, el Fondo también tiene la posibilidad de invertir en valores de deuda emitidos por el sector público y privado local e internacional denominados en dólares estadounidenses, así como también en Fondos de Inversión locales e internacionales

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 los *Principios de Bonos Verdes del International Capital Market Association (ICMA).*

Nota Importante:

a) Ni BN Fondos como administrador del Fondo, ni los Puestos de Bolsa como colocadores de las participaciones, asumen ningún tipo de compromiso en cuanto a la liquidez o precio de las participaciones en los mercados organizados.

1.2 DEFINICIÓN DEL MODELO DE NEGOCIO DE LA CARTERA FINANCIERA

Modelo de Negocio del Fondo de Inversión	
Descripción del modelo de negocio	El objetivo en la gestión de activos financieros del Fondo de Inversión es preservar el capital invertido, generar valor y proveer la liquidez de recursos necesaria para atender la operativa del Fondo de Inversión y la distribución de beneficios. El Fondo de Inversión registra los valores de la cartera de acuerdo con las siguientes categorías de valoración: **Mantenido para la recolección de flujos de efectivo contractuales** Los activos financieros se mantienen con el propósito de generar ganancias a partir de los flujos de efectivo contractuales y estos dan lugar únicamente a pagos de principal e intereses. Estas inversiones serán registradas a su costo amortizado. El valor de mercado de los activos registrados a costo amortizado se calcula con fines informativos y no afecta el valor de participación del Fondo. Sin embargo, a los activos registrados a costo amortizado se les estima un gasto por pérdidas crediticias esperadas que si puede influir en el valor de participación del Fondo. Se anticipa que las ventas de activos registrados en esta clasificación sean poco frecuentes. No obstante; los activos estarán sujetos a reglas de rebalanceo en virtud del plazo al vencimiento del portafolio, requerimientos de liquidez asociados a desembolsos patrimoniales o cambios en las condiciones del activo que le impidan cumplir con la política de inversión definida en el prospecto o con los lineamientos acordados por el Comité de Inversiones. **Mantenido para la recolección de flujos de efectivo contractuales y venta de activos financieros** Los activos financieros se mantienen con el propósito de generar ganancias a partir de flujos de efectivo contractuales o flujos de venta que puedan

	ser reinvertidos o utilizados para atender las necesidades de liquidez del Fondo de Inversión. La venta de los activos con el fin de generar flujos de efectivo es parte integral de este modelo de negocio. El registro del valor razonable de los activos financieros se hace mediante la valoración a precios de mercado, de manera que las variaciones de precios diarias se registran en otro resultado integral, impactando el valor de participación del Fondo. **Otro** Los activos financieros se mantienen con el propósito de generar ganancias a partir de flujos de efectivo generados por la negociación del activo. El registro del valor razonable de los activos financieros se hace mediante la valoración a precios de mercado, de manera que las variaciones de precios diarias se registran en resultados, impactando el valor de participación del Fondo.

1.3 TIPO DE FONDO

Tipo de Fondo			
Por su naturaleza	Cerrado	**Por su objetivo**	▪ Crecimiento en su fase de desarrollo ▪ De ingreso en la fase de explotación. Fase actual[1]
Por el Mercado en que invierte	**Cartera Financiera** Mercado Local e Internacional **Cartera Inmobiliaria** Mercado Local	**Moneda para la suscripción o reembolso de participaciones**	Dólares estadounidenses
Por la especialidad de su cartera	Desarrollo de Proyectos	**Por su renta de la cartera financiera**	No Especializada

[1] El Fondo se encuentra actualmente en la fase de explotación, lo cual fue Informado mediante comunicado de hecho relevante el día 19 de mayo de 2023.

1.4 NOMBRE DEL GESTOR DEL FONDO, ENTIDAD DE CUSTODIA, AGENTE DE PAGO Y CALIFICACIÓN DE RIESGO.

Gestor del Portafolio, Custodia y Calificación de riesgo	
Nombre del Gestor del fondo	▪ Pablo Ocampo Venegas para la Cartera Inmobiliaria ▪ Rodolfo Brenes Villalobos para la Cartera Financiera ▪ Paula Andrea Ramírez Solano, Gestora Suplente para la Cartera Financiera.
Política de retribución al gestor del fondo	BN Fondos asume la retribución del Gestor del Portafolio Inmobiliario y Financiero.
Entidad de Custodia	Banco Nacional de Costa Rica
Agente de pago	Banco Nacional de Costa Rica
Calificación de riesgo	Este Fondo deberá actualizar al menos semestralmente durante su vigencia la calificación de riesgo. La Sociedad calificadora es Moody's Local CR Calificadora de Riesgo, S.A. (Moody's Local Costa Rica) y la calificación otorgada al Fondo se puede consultar en las oficinas de BN Fondos, en la SUGEVAL o en la Calificadora de riesgo o en sus sitios Webs en las siguientes direcciones: https://www.bnfondos.com/infodiaria https://aplicaciones.sugeval.fi.cr/MenuPrincipal/CalificacionesRiesgo https://moodyslocal.cr/reportes/informes/informes-de-emisores/ **Calificación actual:** **AA+.cr**: Emisores o emisiones calificados en AA.cr con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales. **MRA2.cr**: Los Fondos evaluados en MRA2.cr tienen una sensibilidad baja a los cambios en las tasas de interés y otras condiciones del mercado. **Perspectiva Estable**: una perspectiva estable indica una baja probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo.
Número de cédula como contribuyente	3-110-745403

1.5 MONTO AUTORIZADO

Monto autorizado de valores de participación			
Monto de la Emisión	$30,000,000 (Treinta millones de Dólares)	**Plazo máximo para la colocación**	13 de julio de 2038[2]
Valor nominal de la participación	$1,000 (Mil dólares)	**Vencimiento del fondo**	13 de julio de 2038
Número de participaciones Autorizadas	Treinta mil participaciones	**Código ISIN**	**CRBNSFIV0322**
Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del Fondo	Quince mil participaciones		

2. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DISPOSICIONES OPERATIVAS

2.A. Política de inversión

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos mantendrá al menos un 70% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos invertidos en obras en construcción 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.

Debido entonces a la naturaleza de estos productos, existe la posibilidad de que en un momento determinado, exista una alta concentración de la cartera en activos financieros.

[2] Se iguala al plazo de vencimiento del Fondo con el fin de dejar abierta la posibilidad de llevar a cabo una colocación adicional de participaciones en el futuro, para enfrentar eventuales alzas en tasas de interés del crédito o cualquier otra necesidad de liquidez a lo largo de la vida del Fondo.

"POLÍTICA DE INVERSIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS" (Límites definidos sobre la base de los activos totales del Fondo)		
MONEDA DE LOS VALORES EN QUE ESTÁ INVERTIDO EL FONDO		
Dólares estadounidenses	30% mínimo	30% máximo
Cartera asociada a emisiones temáticas	Mínimo 0% Máximo 30% El Fondo invertirá únicamente en activos financieros considerados verdes. No se invertirá directamente en emisores o emisiones cuyas actividades principales fomenten la fabricación de armamento o cualquier producto que pueda afectar negativamente a las personas y su entorno y que puedan ser identificadas previo a realizar la inversión.	
DETALLE DE TIPOS DE ACTIVOS		
Depósitos a la vista o efectivo	Límite mínimo 0%	Límite máximo 30%
Por tipo de entidad	**Mínimo**	**Máximo**
Banco Nacional de Costa Rica	0%	20%
Intermediarios financieros con garantía del Estado	0%	30%
Banco Central de Costa Rica	0%	30%
Intermediarios financieros creador por ley especial	0%	0%
Intermediarios financieros del sector privado	0%	30%
Bancos del exterior	0%	0%
TIPOS DE VALORES[3]/	**Mínimo**	**Máximo**
Valores de deuda	0%	27%
Participaciones de fondos, esquemas de inversión colectiva y Exchange Traded Funds (ETF)	0%	24%
Valores accionarios, cuotas mutualistas, otros valores de contenido patrimonial	0%	0%
Productos estructurados	0%	0%
CONDICIONES PARA VALORES DE RENTA FIJA	**Mínimo**	**Máximo**
Duración de la cartera de renta fija en días	1	3.600
Duración de la cartera de renta fija en promedio días	1.800	
Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de renta fija	No se exige una calificación mínima	
OTRAS OPERACIONES	**Mínimo**	**Máximo**
Operaciones diferidas de liquidez BCCR de más de 30 días	0%	12%
Contratos de reporto posición vendedor a plazo [1]	0%	12%

[3] El Fondo invertirá únicamente en activos financieros considerados verdes.

MERCADO		
Países o zonas geográficas en que invierte	**Mínimo**	**Máximo**
Costa Rica	0%	30%
Estados Unidos	0%	30%
SECTOR EN QUE INVIERTE	**Mínimo**	**Máximo**
Soberano	0%	30%
Financiero público	0%	30%
Financiero Privado	0%	30%

OTRAS POLÍTICAS DE INVERSIÓN		
Valores cuyo emisor sea una entidad o empresa integrante o vinculada al grupo o conglomerado financiero de la sociedad administradora.	0% mínimo	20% máximo
Valores emitidos por el Gobierno de Costa Rica, el Banco Central de Costa Rica o el Tesoro de los Estados Unidos.	0% mínimo	30% máximo
Concentración máxima en valores emitidos o avalados por un solo emisor	0% mínimo	30% máximo
Concentración en una sola emisión en circulación	0% mínimo	30% máximo

Otras Políticas de inversión

El Fondo podría alcanzar hasta un 100% de concentración en efectivo cuando inicia operaciones, dado que, una vez realizada la colocación de participaciones en el mercado, el proceso constructivo podría estar apenas iniciándose.

El Fondo podrá realizar operaciones de reporto como vendedor a plazo, hasta por el 40% de sus activos financieros, cuando el plazo al vencimiento de las operaciones de reporto sea superior a un día hábil.

Los subyacentes de las operaciones de reporto en que invierta el Fondo, serán títulos denominados en dólares estadounidenses y que se ajustan a la política de inversión del Fondo, siendo la moneda de liquidación de las operaciones de reporto el dólar estadounidense.

El Fondo podrá obtener créditos, préstamos de instituciones de crédito y de entidades financieras nacionales o extranjeras y bancos comerciales, incluyendo al Banco Nacional, con el propósito de cubrir necesidades transitorias de liquidez, como capital de trabajo o crédito de corto, mediano y largo plazo, para construcción y explotación del negocio de arrendamiento de edificios, hasta un máximo del 60% de los activos totales del Fondo, límite que también incluye las operaciones de reporto como comprador a plazo que tenga el Fondo.

El Fondo podrá invertir en participaciones de Fondos de Inversión locales o internacionales, siempre y cuando estén denominados en dólares.

Adicionalmente, el Fondo podrá captar recursos del público mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública para lo cual deberá apegarse a lo establecido en la normativa vigente en la materia. Estas operaciones se contabilizan como parte del límite de endeudamiento del 60% de los activos totales del Fondo.

ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO	
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	60%
Moneda de concentración de las deudas del Fondo	Dólares Estadounidenses
[1] Nota: En los cálculos de los límites se consideran los valores que el Fondo tenga derecho de adquirir por la contratación de operaciones de reporto o reporto tripartito según su subyacente.	

Política de Inversión de Proyectos de Desarrollo	
Descripción del proyecto	Este Fondo prevé el desarrollo de un centro de datos y las obras complementarias requeridas para el adecuado funcionamiento de este en un terreno propiedad del Banco Nacional. Para ello el Banco Nacional le cedió al Fondo el derecho de usufructo del terreno por el plazo de 20 años. Una vez terminado el proceso constructivo, el Fondo le alquilará el inmueble al BNCR a través de un contrato de arrendamiento con opción de compra por un plazo de quince (15) años. Este Contrato podrá ser finalizado en forma anticipada si el BNCR ejerce la opción de compra o si cancela de forma anticipada la cesión del derecho de usufructo, aspectos que están debidamente regulados en el Contrato. El precio de alquiler inicial y el precio de venta de la solución inmobiliaria se establece con base en el costo del Proyecto y del momento en que el Banco decida ejercer la opción de compra. Estos costos serán revisados, una vez que concluyan las obras de construcción y antes de que entre en vigencia el plazo de arrendamiento, con el fin de realizar los ajustes que corresponda por aumentos o disminuciones en el alcance de las obras originalmente contempladas. Esta información será incorporada en los informes de avance de obra o de cierre según corresponda. Cabe indicar que el alcance solo podrá modificarse en caso de tratarse de imprevistos necesarios para el proyecto descrito en este Prospecto. El BNCR podrá participar, de forma directa o a través de un tercero, en el acompañamiento durante el desarrollo con el fin de garantizar que las edificaciones se apegan a los requerimientos especificados en los planos y a las condiciones pactadas en el contrato. De acuerdo con las responsabilidades que se señalan en el Convenio de Servicios entre el Banco Nacional y BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y su Adenda que se incluyen en el Anexo 6 de este Prospecto. En la sección 4 de este documento y en el documento denominado Descripción del Proyecto que se incluye en el Anexo 3 se describen las principales características de las obras a desarrollar. Este Proyecto cuenta con características que permiten enmarcarlo dentro de 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 y los Principios de Bonos Verdes 2018 del International Capital Market Association (ICMA). El documento denominado Marco de Referencia – Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN I – incluye toda la información relativa al Proyecto en el contexto de sostenibilidad. Este documento fue sometido a la verificación de un ente Certificador de Bono Verde, con el fin de validar la posibilidad de obtener la Etiqueta Verde de acuerdo con el Estándar para la Emisión de Bonos Verdes antes mencionado. En el Anexo 4 de este Prospecto se adjuntan el Marco de Referencia, el Informe

	de Segunda Opinión por parte de Pacific Corporate Sustainability y los informes de verificación externa anual.
Ubicación Geográfica	El Proyecto se desarrollará en un terreno ubicado en Barrio Socorro, en el distrito San Miguel, Cantón Santo Domingo de la Provincia de Heredia, que se describe en el plano de catastro número H-0130121-1993, correspondiente a la finca con folio real número 4-31386-000. El terreno tiene una medida de 28,386.94 metros cuadrados. Limita al norte con calle pública en medio Carmeny Luz; al Sur con Rosa Alvarado; al Este con Gonzalo Baquero y Teresa Zamora y al Oeste con Rosa Alvarado. Según uso de suelo otorgado por la Municipalidad de Santo Domingo, la construcción se puede llevar a cabo en una cobertura del 75% del área total del lote, es decir, cuenta con un total de 21,289.75m^2 construibles. Cabe indicar que el terreno se encuentra en una zona denominada, para efectos de uso de suelo, como "Zona especial de protección" para la cual se establece una cobertura máxima del 10% del terreno total. No obstante, por tratarse de un terreno para uso por parte de una entidad estatal se otorga un porcentaje de cobertura mayor. Vale aclarar que el porcentaje de cobertura del proyecto en relación con el área total del terreno es de únicamente 3.95% y además no se prevé el uso del proyecto por parte de un ente privado.
Tipos de activos que pueden formar parte del Proyecto	El Fondo podrá incorporar cualquier activo que sea requerido para cumplir con los requerimientos del Proyecto, tales como: derecho de usufructo de terrenos, planos, permisos otorgados por instituciones, construcción de la obra, equipo, mobiliario y cualquier otro que se requiera para la adecuada operación del edificio que se construirá bajo la modalidad llave en mano. En el Anexo 2 se incluye la Escritura de Cesión de Derecho de Usufructo que muestra todas las condiciones aplicables a dicha cesión.
Otras políticas de inversión	El Fondo podrá donar una parte marginal de sus activos, cuando así sea requerido para el buen funcionamiento del proyecto y de las instituciones que operan los servicios públicos, tal como arquetas telefónicas, transformadores eléctricos, señalización vial, etc. Dichos actos podrán efectuarse, siempre y cuando, queden debidamente justificados y documentados y sean indispensables o se requieran para la buena marcha del Proyecto.
Compañías y Profesionales contratados para el desarrollo del Proyecto	
Criterios para la contratación de profesionales	Todos los procesos, actividades y áreas críticas entre las que se pueden mencionar, estudios técnicos, diseño, presupuestos, inspección, construcción, equipamiento y administración del proyecto que involucra el proceso de desarrollo, serán realizados por contratistas, subcontratistas, consultores y empresas especializadas en cada una de esas áreas. Estos participantes han sido seleccionados tomando en consideración su trayectoria en la atención de proyectos con la misma o mayor magnitud y complejidad al que se está desarrollando, condiciones que fueron valoradas por BN Fondos, como administrador del Fondo, con base en años de experiencia de las empresas y metros cuadrados construidos en el caso de las empresas constructoras. Estos criterios fueron debidamente especificados en los carteles de los concursos que se llevaron a cabo para la selección de los participantes de acuerdo con el Manual de Adquisiciones del Fondo. El contratista principal deberá presentar informes de avance periódicos que permitan verificar su correcta actuación, así como para tomar las acciones correctivas en caso de que sea necesario. Los inversionistas podrán tener acceso a dichos informes, los cuales podrán ser solicitados a BN Fondos a través de su centro de atención de servicio al cliente.

	Las personas físicas o jurídicas que participen como contratistas, subcontratistas, consultores o empresas especializadas podrán ser inversionistas siempre y cuando cumplan con los requisitos solicitados para este tipo de Fondos, por el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Estas contrataciones y la participación de BN Fondos como administradora en el desarrollo del Proyecto, se realizará en estricto apego a su objetivo social de administrador del Fondo, por cuenta y riesgo de los participantes. Los procesos de contratación de bienes y servicios se realizaron por medio de la aplicación de los principios de contratación administrativa, entre ellos igualdad, eficiencia, eficacia, publicidad, transparencia y control, de acuerdo con los lineamentos establecidos en el manual de contratación preparado por el Fondo para tal efecto. Este manual se encuentra publicado para consulta del público inversionista en el sitio web de BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. Aunque en este momento no se considera necesario, en la eventualidad de que se requiera llevar a cabo algún proceso de contratación adicional, estos se deberán realizar aplicando la misma metodología antes descrita, incluyendo la correspondiente aplicación del régimen recursivo en las instancias que se definan a partir de los segmentos establecidos en el manual de contratación mencionado en el párrafo anterior. En esa eventualidad, al no aplicarse los procedimientos de la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento, se aplica un régimen de principios según lo indicado por la CGR en su oficio DCA-0701/3786 (ver Anexo No.7), en dónde por estratos correspondientes a los montos de la contratación y la adjudicación, se establecerá la procedencia y competencia para interponer y resolver recursos de objeción y de revocatoria o apelación, reservándose a la competencia de la CGR el estrato superior, la posibilidad de que la adjudicación de un proyecto sea revertida y adjudicada a otro oferente con legitimación, o bien que se declare infructuoso el concurso; lo que implicaría el atraso en el desarrollo del proyecto. Siendo que la preparación del manual de contratación es responsabilidad del Fondo, este documento fue preparado por profesionales especializados respetando los principios que le son aplicables. En el caso de que se presenten conflictos de interés con contratistas, el Comité de Inversiones resolverá en lo conducente, de acuerdo con la Política de Conflicto de Intereses de BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, lo cual constará en el libro de actas respectivo. La Política de Conflicto de Intereses de la Sociedad está disponible en la dirección https://www.bnfondos.com/sobre-bn-fondos, en la cejilla “Política Conflicto Intereses”.

Esquema de Financiamiento			
Nivel máximo de endeudamiento del Fondo	60%	**Moneda de contratación de las deudas del Fondo**	Dólares estadounidenses
Fuentes de financiamiento del Proyecto	El Fondo se financiará mediante la emisión de participaciones y complementariamente deuda, sea de créditos otorgados por Bancos Comerciales, incluido el Banco Nacional o por medio de la colocación de valores de contenido crediticio como bonos, en cualquier fase del desarrollo del Proyecto, así como para atender las necesidades transitorias de liquidez, hasta por un monto máximo del 60% de sus activos totales, conforme a lo establecido en el		

	Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Las formas alternativas de financiamiento que puede utilizar el Fondo son las siguientes: ▪ Emisión de participaciones ▪ Préstamo bancario o de otras entidades financieras. ▪ Créditos comerciales de bienes y servicios de proveedores. ▪ Emisión de valores de deuda cuyas características serán definidas por el Comité de Inversión del Fondo. En el caso de contratos de crédito en los cuales los activos del fondo puedan ser otorgados como garantía de la operación por medio de la utilización de fideicomisos. BN Fondos deberá verificar: a) Que el contrato de fideicomiso solo se utilice para garantizarle al acreedor el pago de la obligación. b) La independencia entre el fiduciario y la Entidad acreedora. c) Que una vez que la obligación sea cancelada, el activo se traspase al fondo de inversión en caso de ser necesario. No existen límites a las condiciones que deben reunir las operaciones de crédito, no obstante, en todos los casos el Fondo velará porque las opciones de financiamiento sean en condiciones de mercado y que se ajusten a sus necesidades. Las condiciones generales mínimas que deben reunir las fuentes de financiamiento de deuda, tales como préstamos bancarios o de otras entidades financieras, así como de emisiones de valores de deuda, son las siguientes: 1. Moneda: dólares estadounidenses, para tener calce de monedas y no incurrir en riesgos cambiarios. 2. Tasa de interés: puede ser fija o ajustable, en condiciones que permitan la viabilidad financiera del Fondo, que permitan optimizar de la mejor manera la rentabilidad para los inversionistas. 3. El plazo de financiamiento: Debe de procurarse un plazo que permita optimizar el costo financiero de los recursos y tengan un impacto positivo en los rendimientos de los inversionistas. 4. Comisiones por crédito bancario o colocación de valores: estos costos deben considerarse como parte del costo financiero efectivo y capitalizado en el valor de la inversión de los edificios durante el plazo constructivo, o como gasto si fuesen requeridos en la fase de explotación. En todos los casos el Fondo velará porque las opciones de financiamiento sean en condiciones de mercado.
Lineamientos adicionales sobre la participación de inversionistas relacionados al grupo financiero	
Políticas y restricciones impuestas a empresas del mismo grupo financiero que	El Banco Nacional no podrá participar como inversionista del Fondo por ser arrendatario de éste. El Fondo no podrá comprar activos inmobiliarios o sus títulos representativos cuando la propiedad del activo la posean los socios, directores, empleados y entidades del grupo de interés económico de BN Fondos.

participan como inversionistas del Fondo	
Mecanismos para gestionar los conflictos de intereses si se permite la venta de activos del fondo a entidades del grupo de interés económico de la Sociedad	Para gestionar los conflictos de interés, las condiciones de alquiler y de venta han sido previamente pactadas en el contrato de alquiler, y su adenda, entre el Fondo y el Banco Nacional, el contrato se encuentra firmado y refrendado, a nivel interno, como corresponde a un contrato de este tipo. La adenda se encuentra firmada y no requiere refrendo interno. Ambos documentos se encuentran en el Anexo 5 de este Prospecto. Salvo lo pactado en el contrato de alquiler mencionado, no se prevé la venta a socios, directores, empleados o entidades del mismo grupo de interés económico de BN Fondos.
Lineamientos sobre la etapa de desinversión	
Mecanismos cuando el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos inicie su etapa de desinversión del proyecto o se presente su terminación anticipada	Los mecanismos durante la etapa de desinversión están en función de la razón los origina: 1. Ejercicio de la opción de compra por parte del Banco Nacional: El Fondo entrará en una fase de desinversión una vez que el Banco Nacional decida ejercer la opción de compra pactada en el contrato de arrendamiento. Esta posibilidad está abierta desde el día en que concluyen las obras de construcción hasta el vencimiento del contrato. 2. Finalización del plazo de arrendamiento: Si al finalizar el plazo del contrato el Banco no hubiera ejercido el derecho de opción de compra, se entenderá que el Banco ha revocado el derecho de usufructo y deberá proceder en un plazo máximo de treinta días naturales, a partir de la finalización del plazo del contrato, a pagar el precio ahí establecido. Consecuentemente se procederá con la liquidación del Fondo. 3. No se alcanza el monto mínimo de participaciones requerido para desarrollar el proyecto: En el caso de presentarse una terminación anticipada del Fondo, en virtud de que no exista factibilidad del mismo, por no obtener la liquidez necesaria por la colocación de participaciones entre los inversionistas se solicitará la liquidación del Fondo contra la presentación de documentación a la Superintendencia General de Valores para la respectiva descripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios (RNVI). 4. Razones no imputables al Fondo: En el caso de presentarse una terminación anticipada del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos por cualquier razón imputable al Banco Nacional, BN Fondos le solicitará en su condición de Patrocinador, el reintegro de los fondos necesarios para cubrir los costos incurridos hasta ese momento. 5. Razones imputables al Fondo u ocasionadas por problemas durante la fase de construcción: si una vez realizada la colocación de participaciones el proyecto no pudiera concluirse por razones imputables al Fondo se procederá con la liquidación del Fondo según corresponda, la cual podría ocasionar una pérdida para los

	inversionistas.

Política de Inversión de activos inmobiliarios	
Tipo de inmuebles	Este fondo solo invertirá en el desarrollo del centro de procesamiento de datos para ser utilizado por el Conglomerado Banco Nacional. En esa línea solo podrá mantener los inmuebles desarrollados como parte de sus activos, no se prevé la compra de otros inmuebles para estos efectos. El Conglomerado Banco Nacional, está conformado por el Banco Nacional y cuatro subsidiarias que son 100% de su propiedad, estas son: BN Valores Puesto de Bolsa, BN Vital OPC, S.A., BN Corredora de Seguros S.A. y BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	El único criterio es que esté previsto como parte de las obras a desarrollar por parte de este Fondo en el Plan de Inversión.
Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino	El 100% de los ingresos del Fondo podrán provenir de un mismo inquilino.
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a BN Fondos	El Banco Nacional será arrendatario del Fondo, las condiciones se encuentran debidamente pactadas en el contrato de arrendamiento que ha sido firmado y refrendado y a las adendas ya firmadas. Los tres documentos se adjuntan en el Anexo 5 de este Prospecto, de forma tal que los inversionistas pueden realizar sus valoraciones de rentabilidad antes de tomar su decisión de inversión, sin que ello implique que las proyecciones son una garantía de rentabilidad preestablecida. Cabe indicar que las adendas no requieren refrendo.
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	El contrato de arrendamiento se celebra en dólares estadounidenses.
Otras políticas de inversión	El Fondo podrá otorgar permisos no onerosos para la instalación de equipos o servicios con el propósito de recibir a cambio un servicio para el proyecto. Ejemplo de esto es la instalación un cajero automático o ATM, etc. Estos permisos se podrán otorgar a empresas que pertenezcan o no, al grupo de interés económico de BN Fondos.

POLÍTICA DE INVERSIÓN PARA FONDOS TEMÁTICOS	
Uso de los fondos	Los dineros captados por el fondo se destinarán únicamente a la construcción del centro de datos del Banco Nacional de Costa Rica. Categoría: Eficiencia energética. Subcategoría: Edificación Sostenible. El fondo se financiará por medio de captación de recursos del público y por medio de un crédito con el Banco Nacional.
Proceso de evaluación y selección de proyectos o actividades	El proyecto tendrá un importante impacto positivo ambiental con el cual se quiere contribuir con los Objetivos de Desarrollo Sostenible N°9 Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización sostenible y fomentar la innovación y N°7 Energía asequible y no contaminante.

El proyecto se seleccionó bajo la solicitud expresa del Banco Nacional de Costa Rica para la construcción de su centro de datos incorporando criterios de sostenibilidad.

Como se indica en este documento, el Fondo se creó con el único fin de desarrollar el centro de datos descrito en esta sección, en el documento Descripción del proyecto que se incluye en el Anexo 3 y en el Marco de Referencia que se incluye en el Anexo 4. Una vez tomada la decisión y conociendo las características de sostenibilidad que se incorporaron en el diseño se tomó la decisión de elaborar el Marco de Referencia con el fin de someterlo a verificación por parte de un tercero, en este caso de la empresa Pacific Corporate Sustainability (PCS), quien en su informe de segunda opinión concluye lo siguiente: "PCS considera que el Marco de Referencia es creíble y transparente y se alinea con la Guía de Bonos Verdes 2018 del ICMA. También considera que compromete a BN Fondos a informar de manera transparente sobre las métricas de impacto ambiental y a avanzar hacia los ODS a lo largo de la vigencia del bono".

El Fondo emitirá un informe anual el cual incluirá un reporte de los indicadores que se muestran en el Cuadro 4.4. Estos informes serán elaborados por BN Fondos y serán publicados en su página web. Cabe aclarar que este informe es independiente del Informe de Uso de Fondos requerido por la normativa vigente. Dicho informe de uso de fondos es elaborado por el ente verificador externo y su información se incluye dentro de la verificación externa.

Cuadro 4.4
Indicadores y métricas de los reportes anuales

Elemento de sostenibilidad	Indicador	Métrica
Uso de energía renovable	Energía producida	kWh
	Ahorro anual	₡
Eficiencia energética	Ahorro real vs ahorro proyectado	%
Gestión sostenible del agua	Reducción en consumo real vs reducción proyectada	%
Reducción de emisiones tCO2e	Reducción real vs reducción proyectada	%
Compensación emisiones GEI	Compensación real vs compensación proyectada	%
Eliminación de plástico de un solo uso	Eliminación real vs eliminación proyectada	%
Certificaciones ambientales	LEED Gold	Alcanzada (Sí/No)
	CEEDA	Alcanzada (Sí/No)
	Carbono neutral	Alcanzada (Sí/No)

	<table><tr><td></td><td>ISO 50001</td><td>Alcanzada (Sí/No)</td></tr></table>
Gestión de los fondos	El manejo de los fondos se llevará a cabo a través de las cuentas bancarias que tiene el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN I con el Banco Nacional. Todos los movimientos del dinero se efectúan mediante la figura del Custodio, quien recibe las instrucciones por parte del personal de BN Fondos autorizado para estos fines. El Custodio seleccionado por este Fondo es el Banco Nacional de Costa Rica.

3. DISPOSICIONES OPERATIVAS

Disposiciones operativas	
Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los arrendamientos	En el caso de que el contrato de arrendamiento presente morosidad se procederá de la siguiente forma: 1. Una vez transcurridos quince días calendario de atraso según la fecha de pago establecida en el contrato, se iniciará un proceso de comunicación y seguimiento continuo de cobro administrativo. 2. Transcurridos treinta días calendarios de atraso, se procederá de acuerdo con lo que indica la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos con el envío de aviso de desahucio y traslado del caso al área legal. En este nivel de cobro, se deberá valorar la necesidad de realizar ajustes y/o registros contables según los resultados de la gestión de cobro en cuestión.
Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros	Las obras que desarrolle el Fondo contarán con los seguros contratados con una aseguradora autorizada por Ley y debidamente autorizada por la Superintendencia General de Seguros (SUGESE) para ejercer la actividad aseguradora en Costa Rica, los cuales incluirán como mínimo: cobertura de incendio, terremoto, inundación, huracán y deslizamiento. Durante la etapa de construcción, se podrán contratar seguros asociados al proceso constructivo. La cobertura se actualizará al menos anualmente, y se asegurará sobre la base de valor de reposición de los activos. BN Fondos, en representación del Fondo, será responsable de suscribir con cargo al Fondo, los seguros mencionados. Los criterios para seleccionar las compañías de seguros son: ▪ Años de experiencia en la administración de seguros similares locales e internacionales. ▪ Que se encuentre debidamente registrada y autorizada por la SUGESE. ▪ Calificación de una entidad reconocida (Fitch, AM Best, S&P, etc.) ▪ Costo del seguro que ofrece. ▪ Coberturas que ofrece. ▪ Exclusiones del seguro. ▪ Deducibles.

	▪ Sublímites ofrecidos. El Fondo podrá contratar los seguros por medio de BN Corredora de Seguros, directamente con el Instituto Nacional de Seguros o con cualquier otro intermediario autorizado.
Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de los edificios	De acuerdo con el contrato de arrendamiento el Banco Nacional está facultado para requerir al Fondo ampliaciones, mejoras al edificio o al equipamiento y remodelaciones, siendo que, de previo a ejecutar cualquier acción sobre el particular, debe existir un acuerdo entre las partes, en el cual se debe definir claramente el alcance, costos y la forma de pago. En relación con las mejoras, adiciones y remodelaciones, el Banco Nacional está autorizado a realizar las remodelaciones, mejoras y adiciones que considere necesarias para el disfrute del bien, siempre y cuando no dañen la estructura del edificio arrendado y las mismas se enmarquen en la concepción inicial del proyecto. Ambas partes aceptan que las mejoras operativas, entendidas éstas como aquellas que se requieran para que el Banco Nacional pueda operar adecuadamente, correrán por cuenta de éste y sólo requerirán de previa autorización del Fondo en el caso que dichas mejoras comprometan la estructura del inmueble arrendado. Las mejoras introducidas por medio de la remodelación pasarán a formar parte del inmueble, obligándose el Banco Nacional a dejarlas en el local arrendado, pudiendo retirar únicamente aquellas mejoras consideradas “muebles” las cuales al no estar adheridas no se consideran parte del inmueble. Las mejoras realizadas directamente por el Banco Nacional no serán reconocidas económicamente por el Fondo para ningún efecto. Corresponderá al Comité de Inversiones autorizar la ejecución de los trabajos requeridos, en el tanto, éstos deben ser asumidos por el Fondo y los montos de inversión sean superiores a los US15,000.00 (quince mil dólares). En el caso de montos inferiores a $15.000,00 (quince mil dólares) serán valoradas por el área de Fondos Inmobiliarios de BN Fondos y autorizada por la Gerencia General de BN Fondos o a quién ésta designe. Siendo responsabilidad del Fondo brindar el mantenimiento correctivo y preventivo a la infraestructura arrendada, debe realizar evaluaciones periódicas para determinar el estado de las edificaciones, instalaciones, equipamiento y mobiliario, para detectar cualquier situación anómala que deba corregirse, las cuales serán valoradas por el área de Fondos Inmobiliarios de BN Fondos y autorizadas por la Gerencia General. Tanto en el caso de las reparaciones, como en las remodelaciones, mejoras y ampliaciones, BN Fondos procederá a contratar, en nombre del Fondo, el personal o empresa que se considere más apta para llevar a cabo el trabajo requerido. **Registro contable:** El Fondo procederá a registrar los trabajos según los siguientes criterios: a. Gasto: se registrarán como gasto las reparaciones cuyo objetivo sea el arreglo o reposición de equipo, mobiliario y/o elementos constructivos que hayan sufrido daño o se encuentren en mal estado.

	b. Capitaliza: se capitalizarán en el valor de las construcciones, las remodelaciones, mejoras y/o ampliaciones que modifiquen la estructura, que amplíen la vida útil, que signifiquen un aumento en el área y/o que representen una modificación para mejorar aspectos arquitectónicos y/o estructurales del inmueble. Pese a lo anterior, dependiendo de la magnitud del trabajo podrían aplicar criterios diferentes a los indicados, previa consulta con asesores especializados en esta materia.
Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas	Con el propósito de fortalecer el programa de mantenimiento preventivo y correctivo de los edificios, incluyendo las instalaciones, equipo y mobiliario, mensualmente se reservará de los ingresos por arrendamiento del Fondo hasta un uno punto cinco por ciento (1.50%) que podrá alcanzar hasta un cinco por ciento (5%) del valor de las construcciones. Contra esta reserva se cargarán los gastos concernientes al mantenimiento preventivo y correctivo. Esta reserva solo podrá ser empleada para el mantenimiento preventivo o correctivo de las construcciones del Fondo y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado ni para financiar nuevos planes de inversión. La misma no será objeto de distribución o cambio de objeto, salvo mediante acuerdo firme de la Asamblea de Inversionistas que así lo determine. En caso de sobrepasarse esta reserva del 5% de los activos fijos administrados por el Fondo debido por ejemplo a una disminución del valor de los activos, el excedente se mantendrá como parte integral de la reserva. El Fondo podrá crear una reserva para el pago de la amortización de los créditos o de los bonos de oferta pública o compromisos financieros que haya adquirido, según las condiciones de éstos en función del plan de pagos establecido. Esta reserva será por el equivalente de hasta dos cuotas de amortización e intereses de acuerdo con los siguientes criterios: 1. De la utilidad acumulada al final de cada trimestre, el Fondo podrá reservar hasta un máximo del 25% del monto de una cuota de amortización mensual hasta acumular dos cuotas. 2. El Fondo no podrá destinar más de un 5% de las utilidades acumuladas de cada trimestre para la conformación de esta reserva. 3. El Fondo podrá hacer una revisión trimestral con el fin de ajustar el monto máximo de la reserva al monto real de la última amortización del crédito. 4. En caso de que se deba utilizar parte o todo el monto de la reserva, el Fondo procederá a reponer el monto de la reserva de acuerdo con lo indicado en los numerales 1 y 2 anteriores. Dicha reserva se conformará de los flujos de caja disponibles, y no se podrá aportar a esta reserva en los meses en que los egresos sean superiores a los ingresos y podrá reservar el monto requerido para cubrir hasta dos meses de amortización e intereses, luego de lo cual no realizará más reservas para este fin. Para su registro contable, deberán cumplir con lo que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el CONASSIF.

	El monto de las reservas deberá formar parte de las inversiones líquidas, incluyendo el saldo en cuenta corriente, excepto cuando las NIIF obliguen a la creación de una reserva por un monto superior a la capacidad de liquidez del Fondo.

Responsable a cargo de controlar la evaluación y selección de proyectos.	Como se indica en este documento, el Fondo se creó con el único fin de desarrollar el centro de datos descrito en esta sección, por lo que el Fondo no cuenta con procesos de evaluación ni selección de proyectos. En esa línea el proyecto fue sometido a un proceso de revisión para determinar si es posible contar con una opinión positiva desde el punto de vista de la Guía de Bonos Verdes del International Capital Market Association (ICMA) que permite enmarcarlo en la categoría de proyectos verdes según el Estándar para la Emisión de Bonos Verdes de la Bolsa Nacional de Valores.
Sitio web	**https://www.bnfondos.com/desarrollo-de-proyectos**
Revisión externa	La verificación externa y el respectivo informe de segunda opinión fue emitido en abril de 2021 por Pacific Corporate Sustainability (PCS), dicha revisión tomó como base el Estándar para la Emisión de Bonos Verdes de la Bolsa Nacional De Valores de Costa Rica, el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, el Reglamento sobre Calificación de Valores y Calificadoras de Riesgo y los Principios de Bonos Verdes de la Asociación Internacional de Mercado de Capitales (ICMA). PCS realizó una evaluación exhaustiva e integral de los aspectos ambientales, así como el cumplimiento de las normas nacionales e internacionales relacionadas directamente con las características específicas de las operaciones del Fondo. Para ello, se analizó el impacto ambiental del proyecto, así como el cumplimiento de los cuatro Principios de Bonos Verdes aplicables para instrumentos de corto plazo, a saber, uso de los recursos, selección y evaluación de proyectos, administración de los recursos y presentación de informes. Para dicha evaluación se requirió de la recolección de información de fuentes primarias y secundarias distribuidos entre los cuatro aspectos evaluados. PCS forma parte del grupo Pacific Credit Rating (PCR) grupo calificador con 27 años de experiencia en la región. El grupo PCR ha sido certificado por Climate Bonds Standard Board como organización verificadora desde marzo de 2020. En el mes de diciembre de 2022 el Fondo contrató a PCS para realizar el informe de verificación externa anual quien emitió un primer informe en dicho mes. Este informe fue actualizado el 6 de enero de 2023 para atender algunas observaciones de Sugeval. La versión actualizada se incluye en el Anexo 4 de este Prospecto. Los informes de verificación externa anual de los siguientes años están disponibles en la página web de BN Fondos en la sección de “Nuestros Productos”. Los informes de verificación se apegan a lo establecido en la normativa vigente sobre este tema, e incluyen la información relativa al uso de fondos.

4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

FONDO DE DESARROLLO DE PROYECTOS BN I	
Nombre del	Centro de datos Banco Nacional

proyecto	
Período en que se estima desarrollar el Proyecto	Se estima que el Proyecto inicie durante el segundo semestre del año 2021 y que la fase de construcción se extienda por doce meses. Una vez concluida la construcción de las obras, entrará en vigencia el plazo del contrato de arrendamiento con opción de compra que tiene una vigencia de quince (15) años.
Estudio de factibilidad financiera, aspectos de mercado y técnicos del proyecto	**Factibilidad financiera del proyecto** Los flujos de caja proyectados que sustentan este análisis se incluyen en este documento en el Anexo 1. Tal y como se desprende de la información presentada, en caso de que se cumplan todos los supuestos, los cuales son vigentes al momento de la preparación de este Prospecto, el proyecto es factible financieramente. **Aspectos de mercado relacionado con el arrendamiento de los Edificios.** Como se ha indicado en otras secciones de este Prospecto, este Fondo fue creado para desarrollar un centro de datos en un terreno propiedad del Banco Nacional, según las necesidades establecidas en el Convenio de Servicios entre el Banco Nacional y BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, para ser ocupado por El Banco una vez finalizada la construcción de las obras. Por ello no se realizó un estudio de mercado para valorar el potencial de comercialización del inmueble. A continuación, se presentan las principales condiciones del Convenio de Servicios entre el Banco Nacional de Costa Rica y BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, el cual se adjunta en el Anexo 6 de este Prospecto. Cabe indicar que el Convenio original tenía un alcance mayor, en términos de cantidad de obras a desarrollar, por ello se firmó la Adenda 1 al convenio con el fin de ajustarlo a las condiciones actuales. Esta adenda también se incluye en el Anexo 6. Así mismo, este Convenio establece condiciones generales, por lo que las condiciones específicas para el caso del Centro de Datos se rigen por las cláusulas del contrato de arrendamiento que se incluye como anexo y se comenta más adelante en este Prospecto. I. **Plan de Inversión:** desarrollo y construcción bajo la modalidad de llave en mano del centro de datos. II. **Especificaciones técnicas:** corresponde al detalle de naturaleza técnica del centro de datos definidas por medio de los planos y especificaciones técnicas aportados por **EL PATROCINADOR**. III. **Plazo de entrega de las edificaciones**: aplicará lo establecido en el contrato de arrendamiento y sus adendas. IV. **Entrega de las edificaciones e inicio de la vigencia del plazo de arrendamiento:** regirá lo establecido en el contrato de arrendamiento y sus adendas. **Aspectos técnicos** Al mes de julio del año 2021, el Proyecto Centro de Datos cuenta con todos los estudios previos, anteproyecto, planos constructivos y los permisos aprobados para iniciar construcción, solo está pendiente el envío de la comunicación a la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA)

sobre el pago de la garantía ambiental y del nombramiento del regente ambiental. Así mismo, la empresa que se encargará de la construcción, comisionamiento y mudanza, ya se encuentra debidamente adjudicada.

Los planos constructivos contemplan el diseño de la totalidad del centro de datos, cuyo desarrollo está dividido en dos fases de implementación designadas como fase I y fase II. El Fondo de Inversión llevará a cabo la ejecución completa de la fase I. De la fase II, solo se completará la obra civil, dado que el Centro de Datos se concibe como una sola edificación monolítica que albergará fase I y fase II. Fase II se concibe como un espacio disponible para futura expansión sin que sean necesaria nuevas obras civiles. El alcance de cada una de las fases se muestra a continuación.

FASE I:

- Considera la construcción de toda la obra civil, tanto de fase I como de fase II.
- Una sala de Servidores #1 con capacidad para 33 gabinetes, distribuido en 3 filas, cada una con 10 gabinetes de servidores y 1 gabinete de comunicaciones. Densidad promedio de gabinete 2kW.
- Una sala de homologación con capacidad para 12 gabinetes distribuidos en 1 fila de 12 gabinetes, 11 gabinetes para servidores y 1 gabinete de comunicaciones. Densidad promedio de gabinete 2,5 kW.
- Una sala para equipamiento de alta densidad con capacidad para 14 gabinetes, distribuidos en 2 filas, cada una con 6 gabinetes de servidores y 1 gabinete de comunicaciones. Los gabinetes de comunicaciones son completamente pasivos. Densidad promedio de gabinetes de servidores 6 kW.
- Dos salas de telecomunicaciones (Telecom 1 y Telecom 2) con capacidad para 5 gabinetes cada una. Densidad promedio de gabinete 2kW.
- Dos cuartos de proveedores (Carrier 1 y Carrier 2) con capacidad para 3 gabinetes cada uno. Densidad promedio de gabinete 2kW.

FASE II:

- Se considera la implementación y equipamiento de dos salas de servidores para crecimiento futuro.
- Una sala de servidores #3 con capacidad para 22 gabinetes distribuido en 2 filas, cada una con 10 gabinetes de servidores y 1 gabinete de comunicaciones. Densidad promedio de gabinete 2kW.
- Una sala de Servidores #2 con capacidad para 33 gabinetes, distribuido en 3 filas, cada una con 10 gabinetes de servidores y 1 gabinete de comunicaciones. Densidad promedio de gabinete 2kW.

En total, el nuevo centro de datos contaría con 2 salas de servidores de 33 gabinetes, 1 sala de servidores de 22 gabinetes, 1 sala de homologación de 12 gabinetes, 1 sala de alta densidad de 14 gabinetes, 2 cuartos de Telecom de 5 gabinetes y 2 cuartos de Carrier de 3 gabinetes, para

<table>
<tr><td></td><td>un total de 130 gabinetes, distribuidos 75 gabinetes en Fase 1 y 55 gabinetes en Fase 2.

De acuerdo con lo anterior, las obras, mobiliario y equipo en los que invertirá el Fondo son las que se indican en los planos y en las especificaciones técnicas como “Fase I”. En el Cuadro 4.1 se presenta un detalle de las áreas del proyecto que se incluyen en la Fase I.

<u>Cuadro 4.1</u>
<u>Detalle de áreas constructivas incluidas en la Fase I</u>
<table><tr><th>Descripción</th><th>Primer nivel (m^2)</th><th>Segundo nivel (m^2)</th><th>Exteriores (m^2)</th><th>Total (m^2)</th></tr><tr><td>Área administrativa</td><td>144.66</td><td>445.43</td><td>-</td><td>590.09</td></tr><tr><td>Área crítica (equipos)</td><td>977.52</td><td>727.06</td><td>-</td><td>1,704.58</td></tr><tr><td>Acceso vehicular y parqueo</td><td>-</td><td>-</td><td>3,971.75</td><td>3,971.75</td></tr><tr><td>Obras complementarias</td><td>-</td><td>-</td><td>1,517.49</td><td>1,517.49</td></tr><tr><td>Total</td><td>1,122.18</td><td>1,172.49</td><td>5,489.24</td><td>7,783.91</td></tr></table>Fuente: elaboración propia a partir de los planos de diseño</td></tr>
<tr><td>Identificación del profesional responsable del estudio de factibilidad financiera</td><td>Los flujos que sustentan el estudio de factibilidad financiera fueron elaborados por Ileana Atan Chan, quien ocupa el puesto de gerente de Fondos Inmobiliarios de BN Fondos, entidad que actúa en calidad de Administrador del Fondo.

BN Fondos es parte del Conglomerado Financiero Banco Nacional quien a su vez es patrocinador del proyecto.</td></tr>
<tr><td>Plan de inversión</td><td>El Fondo invertirá únicamente en el desarrollo del inmueble ya mencionado en secciones anteriores, lo cual incluye todos los costos directos de construcción, incluyendo equipamiento y mobiliario, y los costos indirectos asociados con el desarrollo, incluyendo los requeridos en la fase previa a la construcción que deberán ser cancelados al Banco Nacional y a la empresa a cargo de la asesoría en la licitación, los cuales corresponden a la línea 1 del Cuadro 4.2 e incluyen el anteproyecto y los planos constructivos. Los principales rubros se muestran en la siguiente tabla y corresponden a la suma de veintiocho puntos cinco millones de dólares estadounidenses (US$28.5 millones).

Por la naturaleza del inmueble a construir, se incluye como parte de los costos indirectos, durante la fase de construcción, la línea 7 del cuadro 4.2 que contempla la planificación del plan de operación de facilities. Esta operación se entiende como la necesaria para el buen funcionamiento de las facilidades del centro de datos con el fin de asegurar su adecuado cuido y mantenimiento. Como parte de los alcances de este rubro que será ejecutado por medio de la contratación de una empresa, especialista en operación de centros de datos, se incluyen la definición de la estrategia de mantenimiento y operación, la implementación del marco operativo que garantice la obtención de las certificaciones de sostenibilidad operativa y de las normas CEEDA y LEED, asegurar un alto nivel de disponibilidad y confiabilidad de la infraestructura electromecánica, monitoreo, supervisión y gestión de combustibles, electricidad, agua, etc, y registro de eventos y actividades de operación y mantenimiento, entre otras.

Adicionalmente, como parte del contrato de construcción y comisionamiento, se incluyen las labores de traslado de los equipos a instalar en el nuevo centro de datos. La mudanza no forma parte de las tareas que deben estar finalizadas para que inicie el plazo del contrato de</td></tr>
</table>

arrendamiento.

Cuadro 4.2
Costos directos e indirectos de desarrollo

Inversión	Monto (US$)
1. Estudios preliminares, anteproyecto y planos	1,050,128
2. Permisos	116,915
3. Construcción, comisionamiento y mudanza	20,467,045
4. Mobiliario y equipo	4,127,984
5. Honorarios profesionales	735,241
6. Pruebas y certificaciones	141,250
7. Operación de facilities	1,855,460
Total	28,494,023

Fuente: elaboración propia a partir de ofertas recibidas y certificación de costos presentados por el BNCR.

Al incorporar los costos operativos y financieros únicamente asociados a la fase de desarrollo, el costo total asciende a la suma de treinta millones setecientos treinta y nueve mil novecientos cuarenta y dos dólares (US$30,739,942). Entre los gastos operativos aquí mencionados están el pago de comisiones, calificación de riesgo, valoraciones, gastos legales, pólizas, etc., todos estos gastos según la lista taxativa de gastos en los que puede incurrir el Fondo que se incluye en la sección 9 de este Prospecto. La suma antes dicha será cubierta mediante la colocación de participaciones en el mercado que podrá complementarse, hasta en un sesenta por ciento (60%), con financiamiento otorgado por alguna institución financiera o a través de una emisión de bonos. No obstante, la estructura de financiamiento prevista será cuarenta y ocho punto ocho por ciento (48.80%) mediante la colocación de participaciones y el otro cincuenta uno punto veinte por ciento (51.20%) a través de financiamiento otorgado por alguna institución financiera o mediante la emisión de bonos, por cuanto esta estructura permite mejorar el rendimiento esperado del Fondo sin llegar al límite de financiamiento permitido por normativa, dejando de esta manera la posibilidad de aumentar la porción de deuda en caso de que fuera necesario.

Durante el proceso de desarrollo se firmó la Adenda 4 al contrato entre el Fondo y el Banco Nacional en la que se acordó que el Banco cedería de forma gratuita los costos asociados a estudios preliminares, anteproyecto, planos constructivos, especificaciones técnicas y presupuesto detallado, los cuales estaban incluido en la línea 1 del Cuadro 4.2. Dado lo anterior, ese monto no será considerado para el cálculo del monto de arrendamiento.

Por otro lado, mediante Adenda 5 al Contrato, se acordó incluir dentro del alcance de las obras la inversión de los equipos de la red de comunicación y la infraestructura necesaria para la conectividad del centro de datos. Al incluir estos rubros aumenta el monto de la inversión según el Cuadro 4.2.1.

Cuadro 4.2.1
Costos directos e indirectos de desarrollo actualizado

Inversión	Monto (US$)
1. Estudios preliminares, anteproyecto y planos	-
2. Permisos	167.563
3. Construcción, comisionamiento y mudanza	28.903.848
4. Mobiliario y equipo	4.127.984
5. Honorarios profesionales	844.465
6. Pruebas y certificaciones	208.642
7. Operación de facilities	140.000
Total	34.392.502

El costo total, al incorporar los costos operativos y financieros asociados a la fase de desarrollo, asciende a la suma de treinta y seis millones novecientos dieciséis mil ochocientos cincuenta dólares (US$36,916,850).

Flujos de caja del proyecto

Los flujos de caja proyectados se muestran en el Anexo 1 de este Prospecto.

Las proyecciones que se presentan en dicho Anexo son de carácter estimatorio y no implican el ofrecimiento de un rendimiento garantizado para el inversionista que adquiere participaciones del Fondo.

En este mismo Anexo se incluyen las proyecciones actualizadas a octubre de 2023. Estas proyecciones incorporan los montos de inversión efectivamente realizados, así como datos actualizados de tasas de referencia para el cálculo del valor de la opción de compra.

Autorizaciones y permisos requeridos

En el siguiente cuadro se muestra un listado de las consultas preliminares, las autorizaciones y permisos requeridos para el desarrollo de las obras, así como el estado de avance de cada una a la fecha de elaboración de este Prospecto.

Permisos tramitados	Permisos pendientes
▪ Uso de suelo ▪ Alineamiento ▪ Disponibilidad eléctrica ▪ Disponibilidad fibra óptica ▪ Disponibilidad colector pluvial ▪ Disponibilidad de agua potable ▪ CFIA ▪ Viabilidad ambiental ▪ Ministerio de Salud ▪ Permiso de construcción por el MOPT	▪ Envío de comunicación a la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) sobre el pago de la garantía ambiental y del nombramiento del regente ambiental. ▪ Comunicación de autorización por parte del MOPT a la Municipalidad de Santo Domingo.

Los permisos y autorizaciones ya obtenidos se pueden solicitar por medio del Centro de Experiencia al Cliente de BN Fondos, a la dirección electrónica bnfondoser@bncr.fi.cr.

Contratos que

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos firmó, con el Banco Nacional, un contrato de

dan origen a flujos

arrendamiento con opción de compra para el centro de datos. El contrato y sus adendas se incluyen en el Anexo 5 de este Prospecto.

Las principales condiciones contempladas dentro de este Contrato y sus Adendas son las siguientes:

Objeto:	Arrendamiento de un edificio, por construir, situado en Heredia, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Heredia, matrícula de folio real treinta y un mil trescientos ochenta y seis – cero cero cero.
Plazo de arrendamiento:	Es de quince años y entrará en vigencia una vez que haya concluido la construcción de las obras y haya finalizado en forma satisfactoria las pruebas de comisionamiento, el Fondo contará con un plazo máximo de quince meses a partir de la fecha de inicio de la construcción para la entrega de las obras.
Monto de alquiler:	La suma mensual del alquiler será el equivalente al once punto dos por ciento (11.2%) anual del costo capitalizado de la obra al momento del inicio del plazo de arrendamiento, que al día de la firma del Contrato corresponde a la suma mensual de doscientos setenta y cinco mil dólares estadounidenses (US$275,000.00). Esta suma incluye el uso del inmueble y el equipo descrito en la cláusula primera del Contrato y en el Anexo que se incorporará al Contrato una vez concluidas las obras. El monto del arrendamiento mensual podrá ser modificado de común acuerdo entre las partes, en caso de que se modifique el alcance del Proyecto, mediante la firma de la adenda respectiva. Se debe entender por modificar el alcance del Proyecto, la realización de aquellos trabajos adicionales, que surjan producto de imprevistos necesarios para concluir satisfactoriamente el Proyecto, sin que implique incorporar nuevas obras o etapas que no formen parte de la concepción inicial del proyecto. Al monto de alquiler se le debe agregar el impuesto al valor agregado correspondiente según la Ley 9635, así como cualquier otra carga tributaria temporal o permanente que las autoridades competentes llegaran a establecer. El monto de alquiler se ajustará para cada año contractual de acuerdo con el Cuadro 4.3:

Tabla 4.3
Montos de alquiler según año contractual

Mes 13 al 24	$ 275,000.00	Mes 97 al 108	$ 356,605.73
Mes 25 al 36	$ 307,500.00	Mes 109 al 120	$ 365,520.87
Mes 37 al 48	$ 315,187.50	Mes 121 al 132	$ 374,658.89
Mes 49 al 60	$ 323,067.19	Mes 133 al 144	$ 384,025.36
Mes 61al 72	$ 331,143.87	Mes 145 al 156	$ 393,626.00
Mes 73 al 84	$ 339,422.46	Mes 157 al 168	$ 403,466.65

Mes 85 al 96	$ 347,908.03	Mes 169 al 180	$ 413,553.31

En línea con lo indicado en el segundo párrafo, mediante Adenda 5 se modificó el alcance del Proyecto y con base en el costo final de las obras se debió ajustar el monto de arrendamiento. La forma de pago de estas inversiones se definió mediante la Adenda 6, de la siguiente forma:

i) El 40% del monto total de la contratación realizada por el Fondo para la implementación de la red 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
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 40% del monto total de la contratación para la implementación de la red;
iii) El 20% restante del monto total de la contratación para la implementación de la red se incorporará en el pago del arrendamiento una vez que se haya concluido con la implementación de la red en su totalidad.

Los montos de arrendamiento actualizados se muestran en la Tabla 4.3.1.

Tabla 4.3.1
Montos de alquiler ajustados

Mes 16 al 19	$289,857	Mes 88 al 99	$ 365,566
Mes 20 al 27	$ 315,226	Mes 100 al 111	$ 374,705
Mes 28 al 39	$ 323,107	Mes 112 al 123	$ 384,073
Mes 40 al 51	$ 331,185	Mes 124 al 135	$ 393,675
Mes 52 al 63	$ 339,464	Mes 136 al 147	$ 403,517
Mes 64 al 75	$ 347,951	Mes 148 al 159	$ 413,604
Mes 76 al 87	$ 356,650	Mes 160 al 171	$ 423,945
Mes 88 al 99	$ 365,566	Mes 172 al 180	$ 434,543

Costo capitalizado de la obra:

El costo capitalizado está conformado por los costos directos e indirectos, financieros y administrativos del proyecto, requeridos para poner el activo en condiciones de servicio. Dentro del alcance de los costos capitalizados deben contemplarse todos los costos requeridos para llevar el activo apto a las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista, incluidos los costos de oferta pública y los de comisión de administración del Fondo, durante la etapa de construcción, independientemente de si dichos costos puedan capitalizarse o no desde el punto de vista contable. Este costo será validado por la empresa que le brinda el servicio de auditoría externa al

	Fondo.
Atrasos en la entrega o recepción de la obra:	En caso de atrasos en la entrega por causas previsibles por parte del Fondo o sus subcontratistas, El Fondo deberá reconocer a favor del Banco una multa equivalente al diez por ciento (10%) del monto mensual de arrendamiento por cada mes de atraso o fracción por un máximo de seis (6) meses, esta multa se calculará a partir del segundo mes de atraso. Lo anterior aplicará siempre que las causas del atraso no respondan a situaciones fuera del control del Fondo, tales como pero no limitadas a conmoción civil, guerras, pandemias, desastres naturales y cualquier otra situación no previsible. Si el Banco no toma posesión del inmueble en el momento en que las obras estén listas por causas imputables a él, deberá indemnizar al Fondo por un monto equivalente al monto mensual de arrendamiento.
Mejoras, modificaciones y reparaciones:	El Fondo podrá realizar ampliaciones, remodelaciones o mejoras al edificio o a su equipamiento a solicitud del Banco. Previo a la ejecución, deberá haber un acuerdo entre las partes sobe el alcance, costo y forma de pago. En caso de que estas ampliaciones, remodelaciones o mejoras las haga el Banco, deberá contar con el visto bueno del Fondo cuando dichas mejoras comprometan la estructura del inmueble y no le serán reconocidas económicamente para ningún efecto.
Mantenimiento:	El Fondo tendrá la responsabilidad de brindar el mantenimiento preventivo y correctivo a la infraestructura arrendada asociado exclusivamente al uso normal de la infraestructura, así como la responsabilidad de efectuar toda reparación mayor, definida como aquella que imposibilite el uso de todo o parte del inmueble y equipo que se encuentre adherido a la edificación. Además, le corresponderá asumir el costo de mantenimiento correctivo, por defectos o vicios ocultos, caso fortuito o fuerza mayor. El costo de mantenimiento correctivo por uso anormal o negligente de los bienes por parte del Banco, sus empleados o visitantes, deberán ser cubiertos por el Banco. El Fondo podrá brindar cualquier otro servicio de mantenimiento, servicio de operación entendido como aquel necesario para el buen funcionamiento de las facilidades del centro de datos con el fin de asegurar el adecuado cuido y mantenimiento procurando su correcto funcionamiento, servicio de seguridad, servicio de limpieza o recolección de desechos que sea solicitado por el Banco. Estos servicios serán cotizados por el Fondo y cubiertos por el Banco previo acuerdo entre partes.
Pago de servicios y tributos:	El Fondo pagará el impuesto sobre bienes inmuebles o municipales. El Banco pagará los servicios públicos, seguridad, limpieza, vigilancia, patentes municipales e impuestos y cualquier otro necesario para su operación.

	Seguros:	El Fondo tomará seguros sobre la propiedad, por el valor total de reposición de la obra, por todo el plazo del contrato. El Banco podrá suscribir una póliza de responsabilidad civil para cubrir su responsabilidad exclusiva por lesiones de sus clientes o daños a los bienes de éstos sufridos en el inmueble.
	Opción de compra:	**Vigencia:** la opción de compra estará vigente por el plazo de quince años a partir del día en que inicia la construcción de las obras. **Precio:** El valor del ejercicio de la opción de compra se determinará de forma tal que la tasa interna de retorno del Fondo sea equivalente al nodo a dos años de la curva soberana en dólares más un spread de 4.03% para los primeros 18 meses desde que el Fondo inicia la construcción y al nodo a diez años de la curva soberana en dólares más un spread de 3.00% para el resto del plazo. Para tales efectos se tomará como referencia la información del proveedor de precios que le presta servicios al Conglomerado Financiero Banco Nacional al momento de realizar el cálculo. Dicha tasa quedará establecida mediante una adenda al Contrato al momento de publicar el Hecho Relevante sobre la primera colocación de participaciones y será calculada sobre los flujos de ingresos y egresos del Fondo desde el inicio de sus operaciones hasta la fecha en que se ejerce la opción de compra. De acuerdo con lo anterior, 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). Una vez realizada la primera colocación de participaciones, el 4 de enero de 2022, quedaron definidos los nodos a 2 y a 10 años, mediante la Adenda 3 al Contrato, en 3.10% y 5.86%, respectivamente. **Precio de compra fijado por avalúo:** previo a formalizar la compra, el Banco deberá llevar a cabo un avalúo de la solución inmobiliaria, de acuerdo con el artículo 139 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA), este avalúo determinará el precio máximo que podrá pagar el Banco. Queda previsto en las cláusulas 10.3.1 y 10.3.2 los criterios a aplicar en los casos en que el avalúo sea mayor o menor al precio establecido en el contrato. **Cláusula 10.3.1:** En caso de que el monto del avalúo sea mayor que el precio pactado, el Banco Nacional pagará el precio menor. **Cláusula 10.3.2:** En caso de que el monto del avalúo sea menor al precio resultante de acuerdo con la forma de cálculo prevista en el Contrato se tendrán los siguientes escenarios: 1. El Banco podrá ejercer la opción de compra, siempre y cuando el valor establecido por el avalúo permita mantener el

		equilibrio económico del Contrato, que será aquel donde el valor del avalúo implique una tasa interna de retorno para el Fondo no menor a la tasa que se estableció como referencia para el cálculo del precio menos 0.50%. Siguiendo el mismo ejemplo presentado en la sección de "Precio", el precio proyectado de compra en este caso sería la suma de treinta y un millones doscientos sesenta y tres mil quinientos ochenta y cinco dólares (US$31,263,585). Tomando en cuenta los montos de inversión actualizados a noviembre de 2023, el precio proyectado de compra que permite mantener el equilibrio económico del Contrato sería la suma de treinta y nueve millones seiscientos dieciséis mil ochocientos cincuenta dólares (US$39,616,850) si la opción de compra se ejerciera en el mes 180. 2. Si lo anterior no se cumple el Fondo solicitará una revisión del avalúo presentando los argumentos técnicos, avalados por un profesional adscrito al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos especialista en avalúos, que median en dicha solicitud, con el fin de solicitar un aumento. El Banco tendrá un plazo máximo de veinte días hábiles para responder. 3. Si no se obtuviera el ajuste solicitado en el punto 2, el Fondo someterá a votación de la Asamblea de Inversionistas la decisión de vender o no al monto establecido por la valoración. Si la Asamblea de Inversionistas decidiera no vender al monto de dicho avalúo y el Banco mantiene su deseo de comprar en dicho momento aplicará lo establecido en la cláusula 11.2 sobre terminación anticipada. De acuerdo con el Artículo 67 de la recientemente aprobada Ley de Contratación Pública, que entrará en vigencia el veintisiete de noviembre del año dos mil veintidós, la Administración podrá pactar la compra de bienes inmuebles sin emplear procedimientos ordinarios, para lo cual se requiere de: 1. Un estudio que demuestre que la opción seleccionada es la más rentable y viable. 2. Un avalúo realizado por el órgano especializado de la Administración. 3. Estudio de mercado que determine la idoneidad del bien. 4. Acto motivado por el máximo jerarca de la Administración. Se estima que para el momento en que el Banco ejerza la opción de compra, ya estará en vigencia esta Ley y por tanto no se requerirá de la autorización de la Contraloría General de la República para ello.
	Condiciones resolutorias y	El Banco podrá rescindir el contrato en cualquier momento para lo cual aplicarán las siguientes condiciones:

	Terminación anticipada:	1. Si el Banco rescinde el Contrato antes de que entre en vigencia el plazo de arrendamiento se entenderá como una revocación del derecho de usufructo por parte del Banco, y deberá pagar al Fondo uno punto cinco (1.5) veces el monto de las inversiones que este haya realizado como parte de las acciones necesarias para cumplir con las obligaciones establecidas en la constitución del usufructo base de este Contrato. 2. Si el Banco rescinde el Contrato una vez que entra en vigencia el plazo de arrendamiento, el Banco deberá cancelar el precio según el procedimiento establecido en la Cláusula de precio. 3. Si el monto del avalúo que se indica en la sección de "Opción de Compra" es menor que el precio resultante según lo establecido para el cálculo de precio, el Banco podrá poner término al Contrato para lo cual pagará el precio definido por medio de avalúo más una indemnización por terminación anticipada del Contrato equivalente al monto necesario para alcanzar el valor que permite mantener el equilibrio económico del Contrato indicado más arriba. 4. Si al finalizar el plazo del contrato el Banco no ha ejercido la opción de compra, se entenderá como una revocación del derecho de usufructo por parte del Banco. En este caso deberá proceder, en un plazo máximo de treinta (30) días naturales a partir de la finalización del plazo del Contrato, a pagar el precio establecido en la cláusula décima.
Legitimación del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos para uso de los terrenos	Como se mencionó en secciones anteriores, el terreno en el que se construirán las obras es propiedad del Banco Nacional, quien ha cedido al Fondo el derecho de usufructo mediante la Escritura de Cesión de Derecho de Usufructo. Esta cesión fue autorizada por la Contraloría General de la República (CGR) mediante oficio DCA-0701. Ambos documentos se incluyen en el Anexo 2. Para un mejor conocimiento por parte de los inversionistas de este Fondo, a continuación se indican las principales condiciones de la Escritura de cesión de derecho de usufructo. Cabe mencionar que la escritura de cesión incluye la cesión de varios terrenos, no obstante, para el proyecto que se va a desarrollar únicamente interesa la finca con el número cuatro-treinta y uno mil trescientos ochenta y seis-cero cero cero. Los derechos otorgados para las demás fincas fueron debidamente cancelados ante el Registro Público el 22 de julio de 2021, según citas de inscripción TOMO: 2021, ASIENTO: 475590, CONSECUTIVO: 1. La escritura de cancelación de los derechos de usufructo se incluye en el Anexo 8 de este Prospecto. **DERECHO DE USUFRUCTO:** El BANCO otorga derecho de usufructo y habitación por el plazo de veinte años a partir del día seis de diciembre del año 2017 sobre las fincas: cuatro-treinta y uno mil trescientos ochenta y seis-cero cero cero, uno -ciento veintiséis mil trescientos cuarenta y dos-cero cero cero, uno-seiscientos sesenta y uno mil doscientos veintiséis-cero cero cero, siete-treinta y tres mil quinientos cincuenta y dos-cero cero cero, cinco-veintidós mil doscientos ochenta y ocho-cero cero cero, cinco-diez mil setecientos setenta y seis-cero cero cero, dos -trescientos noventa y nueve mil seiscientos cincuenta-cero cero cero y tres -doscientos treinta	

	y tres mil setecientos setenta y uno-cero cero cero, arriba descritas al FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS. **PLAZO:** El plazo de los derechos de usufructo otorgados, se entenderá vencido para cada uno de los inmuebles citados de las fincas atrás citadas, en el caso de que las partes acuerden no desarrollar las obras para las cuales se otorgan aquellos derechos, persistiendo hasta su vencimiento normal para aquellas fincas en que sí se desarrollen tales obras. De producirse la condición aquí prevista, las partes se comprometen, a simple requerimiento de una de ellas, a suscribir el respectivo instrumento público para revocar y desinscribir ante el Registro Público los citados derechos de usufructo. **VENCIMIENTO**: Al vencimiento del plazo del usufructo, el inmueble así como todas las construcciones en el mismo existentes a esa fecha, pasará a ser patrimonio y propiedad del Banco Nacional de Costa Rica de pleno derecho y sin derecho de indemnización a favor del FONDO DE INVERSION DE DESARROLLO DE PROYECTOS BN I. Al vencimiento del usufructo otorgado, las partes se comprometen, a simple requerimiento de una de ellas, a suscribir el respectivo instrumento público para desinscribir ante el Registro Público los citados derechos de usufructo. **REVOCATORIA DE DERECHO**: Ante una revocatoria del derecho de usufructo por parte del Banco Nacional, este se obliga a cancelar al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, el monto de las inversiones realizadas que consten en los libros contables del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos debidamente auditados por una firma externa multiplicado por uno punto cincuenta (1.50) más las indemnizaciones que deba enfrentar el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos por la cancelación de los contratos con los proveedores y participantes del Proyecto en caso de que apliquen. El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos por su parte, procederá a cancelar las obligaciones con terceros, y el remanente se distribuirá a los inversionistas en proporción a la cantidad de participaciones que tengan registradas, en relación con la cantidad de participaciones en circulación.
Valuación de activos adquiridos y pasivos asumidos	El Fondo podrá cancelar al Banco Nacional los costos asociados a planos de anteproyecto y planos constructivos, a un valor igual al cancelado por el Banco a las empresas contratadas para esos fines, para lo cual se cuenta con la Certificación emitida por la Dirección de Infraestructura y Compras –Proveeduría General- del Banco Nacional que se incluye en el Anexo 9 y que corresponde a la suma de novecientos ochenta y cuatro mil ciento veinte ocho dólares (US$984,128). Los rubros antes mencionados se reconocen al costo, estos se apegan a las tarifas establecidas por los colegios profesionales correspondientes. Mediante Adenda 4 al Contrato, incluida en el Anexo 2 de este Prospecto, se aclaró que el Fondo no debe cancelar ningún monto por los planos constructivos. No se incluye una valuación del derecho de usufructo, otorgado por el Banco Nacional al Fondo, ya que este se constituye como activo intangible sin costo.
Patrocinador del proyecto	El patrocinador del proyecto es el Banco Nacional, quien podrá designar un equipo que acompañe el proceso durante la ejecución del proyecto. Algunas actividades en las que podrá participar el patrocinador se citan a continuación: ▪ Diseñar un plan de trabajo en conjunto con las áreas involucradas internas para la respectiva ocupación del edificio desarrollado.

	▪ Coordinar la asistencia a la recepción del proyecto de los interesados clave. ▪ Acompañar el proceso de construcción mediante visitas periódicas al sitio del proyecto para velar porque la edificación se ajusta a sus necesidades.
Participantes designados para el desarrollo del Proyecto	A la fecha de elaboración de este Prospecto, el Fondo cuenta con los siguientes procesos de contratación ya adjudicados: ▪ Administrador de proyectos: Proyectos Ingeniería Arquitectura PIASA S.A. ▪ Construcción, comisionamiento y mudanza: Consorcio Electrotécnica-SPC-Estructuras. ▪ Inspección de la construcción, comisionamiento y mudanza: Data Center Consultores S.A. ▪ Servicio de operación de facilities: Data Center Consultores S.A. En caso de que se presenten conflictos de interés con contratistas, el Comité de Inversiones resolverá en lo conducente, de acuerdo con la Política de Conflicto de Interés de BN Fondos, lo cual constará en las actas respectivas.
Comercialización y venta	Como se ha mencionado, este Proyecto se va a llevar a cabo para solventar las necesidades del Conglomerado Banco Nacional, quien ocupará el centro de datos una vez finalizada su construcción. Dada la importancia de la infraestructura que se está desarrollando, el Contrato de alquiler prevé únicamente dos posibilidades: que el Banco Nacional ejerza la opción de compra o que rescinda el Contrato y pague la indemnización correspondiente. Según lo anterior el proceso de comercialización de las obras en las que invertirá este Fondo no es necesario en virtud de esta condición especial.
Situaciones que podrían afectar el comportamiento de los flujos	Entre las situaciones que podrían afectar el comportamiento de los flujos mostrados en la sección anterior están: - Modificaciones durante el proceso constructivo que alteren las consideraciones originales del Plan de Inversión. - Imprevistos en el diseño - Errores durante el proceso de construcción - Aumento en el plazo de construcción originalmente previsto - Condiciones técnicas del terreno diferentes a las previstas - Cambios en normas técnicas que requieran modificaciones en el proyecto - Aumentos en los costos de materiales y otros insumos por encima de las estimadas - Desfase en el calce de plazos entre la conclusión del proyecto y la realización del arrendamiento - Situaciones inesperadas como eventos de la naturaleza, conmoción civil, pandemias, etc.
Negocios conjuntos con otros fondos	No se prevé llevar a cabo negocios conjuntos con otros Fondos de Inversión o personas físicas o jurídicas.
Activos intangibles	El Fondo tendrá como único activo intangible el derecho de usufructo del terreno en el que se desarrollará el proyecto del centro de datos.
Incorporación de activos al Fondo	El Fondo podrá incorporar activos de la siguiente forma: ▪ Adquirir directamente o a través de un fideicomiso.

	▪ A través de contratos específicos con contratistas, subcontratistas, consultores y empresas especializadas en la construcción, equipamiento y/o mantenimiento. ▪ Adquirir acciones de sociedades de propósito específico o SPV (Special Purpose Vehicle).
Descripción del proyecto verde	**Uso de los Fondos:** Tal como se indica en este documento, el Fondo solo invertirá en la construcción del nuevo Centro de Procesamiento de Datos del Conglomerado Banco Nacional. No obstante, el Fondo podrá invertir más del 30% de su cartera, en activos financieros verdes, 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 asociada a la fase de construcción. En el diseño del proyecto se incorporaron los siguientes elementos de sostenibilidad que justifican incluir a este Proyecto en la denominación de “proyecto verde”: ▪ Uso de energías renovables ▪ Eficiencia energética ▪ Gestión sostenible del agua ▪ Reducción en emisiones de tCO2e ▪ Eliminación de plástico de un solo uso ▪ Certificaciones ambientales

5. RIESGOS DEL FONDO

"**Señor Inversionista:**

Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del Fondo, perturbar el valor de la cartera y de las inversiones, generar un rendimiento menor al esperado o, inclusive, causarle pérdida en sus inversiones. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse. Las siguientes anotaciones le servirán de orientación, para evaluar el efecto que tendrán posibles eventos en la inversión.

Los principales riesgos a los que se puede ver enfrentado el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN I son:

Riesgos		
Tipo	**Descripción**	**Administración**
Riesgo de tasa de interés y de precio	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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido parte del capital invertido en ese momento.	Para mitigar el riesgo de tasa de interés y precio 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 escasez de instrumentos de inversión (bonos verdes/Fondos verdes)	Al ser un Fondo Verde, la cartera financiera, deberá estar invertida únicamente en instrumentos verdes. Actualmente en el mercado local e internacional, existe una oferta reducida de instrumentos verdes denominados en dólares, lo que podría provocar que saldos de efectivo relativamente importantes se acumulen en la cuenta corriente del Fondo, lo cual podría afectar la rentabilidad de los inversionistas.	Este riesgo no es administrable por el gestor dado que depende de las opciones del mercado local e internacional. No obstante, en las proyecciones financieras no ha sido considerado un ingreso por este concepto, de forma tal de que a pesar de que se acumule un saldo de efectivo importante, la rentabilidad proyectada no se vería afectada por este riesgo.
Riesgo de liquidez	Este riesgo se encuentra asociado con la facilidad o no, en que las participaciones del Fondo se pueden convertir en dinero efectivo. La negociación en mercado secundario	El riesgo de la iliquidez de las participaciones no es un riesgo controlable por el Fondo, por lo tanto el inversionista debe conocer y comprender la naturaleza de este

	es la única fuente de liquidez de las participaciones. A la fecha, el mercado secundario de participaciones de Fondos de Desarrollo de Proyectos de naturaleza Inmobiliaria es incipiente. Por lo tanto el inversionista podría no lograr vender sus participaciones o experimentar períodos prolongados en los cuales no pueda vender sus participaciones, con lo cual, no obtendría liquidez en el momento en que la requiera. Además podría tener que vender sus participaciones a un precio menor y experimentar una pérdida en su inversión.	producto de inversión antes de realizar su inversión.
Riesgo de concentración	El riesgo de concentración es el riesgo de que la cartera financiera del Fondo invierta mayoritariamente en un emisor que experimente dificultades en su nivel de actividad o en su capacidad para cancelar sus obligaciones. De presentarse esta situación, el Fondo tendría dificultades para recuperar sus inversiones y el inversionista podría perder parte de sus ahorros.	Para administrar el riesgo de concentración, el Fondo procura que su cartera financiera, en caso de que sea necesario concentrar las inversiones en pocos emisores, que estos sean de la mejor calidad crediticia siguiendo los lineamientos del Comité de Inversiones, de forma tal que se minimice este riesgo. Además, se debe tener presente que al ser un Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos que llevará a cabo la construcción de edificaciones para posterior explotación, la cartera financiera es complementaria a las inversiones en construcciones, lo cual significa que una vez concluidas las obras, el saldo de las inversiones en comparación con el valor de las construcciones es relativamente pequeño.
Riesgo de crédito o no pago	Es el riesgo de que alguno de los emisores de los títulos valores en que invierte el Fondo, no pueda hacer frente a sus obligaciones, con lo cual habría una reducción del patrimonio del Fondo y el inversionista perdería parte de sus ahorros. La falta de solvencia del emisor está compuesta por aspectos de incapacidad de pago	El riesgo de crédito o no pago se administra mediante la gestión de un portafolio que invierte en instrumentos de emisores que cumplan con los lineamientos que establece el Comité de Inversiones y que procura una selección prudente y acertada de emisores.

	de intereses y principal por parte de los emisores en la fecha pactada. En cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en caso de que la cotización de los valores que formen parte de la cartera del Fondo de Inversión haya sido suspendida en forma indefinida, o cuando el emisor de valores de deuda se declare en suspensión de pagos, o para aquellos activos en los cuales no es posible obtener un precio de valoración, el Gestor del Fondo de Inversión, previa aprobación del Comité de Inversión, segregará los activos específicos del resto de la cartera, junto con su correspondiente proporción del activo neto en el día en que se toma la decisión de la segregación. La Sociedad Administradora identificará a los inversionistas que son propietarios de la cartera separada en la misma proporción de su inversión en el Fondo de Inversión. Además, informará mediante un Comunicado de Hecho Relevante, sobre la segregación de la cartera de valores, las razones de su actuación y la forma en que serán administrados los activos separados. En cuanto a los activos del Fondo de inversión que no han sido segregados, estos continuarán gestionándose de conformidad con lo dispuesto en este prospecto. En cuanto a activos segregados, es posible que estos no recuperen el valor que tenían al momento de la segregación; no obstante, si lo hacen,	Para el caso de activos segregados, el Gestor del Fondo de Inversión los administrará con el único fin de su liquidación o recuperación en el mejor interés de los inversionistas. El reembolso, parcial o total, de los activos segregados se realizará en forma proporcional para brindar a los inversionistas propietarios de la cartera segregada, un trato equitativo. Además, debe mencionarse que: • La Sociedad Administradora hará todo lo razonablemente posible para recuperar los recursos. • El Comité de Inversiones tomará las decisiones que correspondan y dará seguimiento a las acciones que se llevan a cabo para la liquidación o recuperación de los activos segregados en el mejor interés de los inversionistas. • La cartera de activos segregados será custodiada por la misma entidad de custodia seleccionada para el Fondo de Inversión. • Los costos en que se incurra para la recuperación de los activos segregados pueden ser reembolsados a partir de los pagos que eventualmente se recibirán del emisor o autoridad competente, según se establece en la sección de costos que asume el fondo. • Se mantendrá informados a los Inversionistas del Fondo de la segregación de la cartera, en el Prospecto del Fondo, en el Informe Trimestral, en la información periódica del Fondo, en los Estados Financieros Trimestrales y auditados, en los Estados de Cuenta, y en comunicados que la Sociedad Administradora realice.

	los inversionistas específicos de la cartera segregada recibirán los montos correspondientes.	
Riesgo cambiario	Es el riesgo de que la moneda en que están realizadas las inversiones del Fondo se deprecie frente a otras monedas y el inversionista pierda parte de sus ahorros expresados en esas otras monedas. Por ejemplo, cuando el Fondo realiza inversiones en dólares, una depreciación de esta moneda frente a otras monedas daría como resultado que el flujo de efectivo expresado en otras monedas sea menor. Así mismo, el Fondo puede enfrentar una serie de gastos en colones, los cuales en caso de una revaluación del colón frente al dólar, conllevaría a un incremento de esos gastos expresados en dólares.	Con respecto al riesgo cambiario, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos realiza inversiones en valores denominados en la misma moneda del Fondo, de manera que no asume riesgos cambiarios, no obstante, esto no minimiza el riesgo que puede representar para el inversionista una revaluación de otras monedas frente al dólar.
Riesgo de las operaciones de reporto	Estas operaciones tienen asociado el riesgo de que el comprador a plazo incumpla con la recompra de los valores en las condiciones originalmente pactadas, lo cual puede ocasionar al Fondo una pérdida en caso de que el valor de mercado de los valores en garantía sea menor que el pactado en el reporto. Asimismo, en caso de que el Fondo actúe como comprador a plazo, podría enfrentar fluctuaciones en el precio de mercado de los valores otorgados en garantía que lo obligarían a efectuar reposiciones de margen. Adicionalmente, en el momento de no renovar la operación y de vender los subyacentes y ante un cambio en las condiciones de mercado, se puede generar una pérdida en la venta de los valores. En caso de materializarse este riesgo, existen instancias para cancelar la operación. En cualquiera de estas instancias se podrían generar pérdidas económicas para el Fondo.	Para administrar el riesgo de reportos y de contraparte, el Fondo únicamente formaliza estas operaciones a través de puestos de bolsa que cuenten con políticas de contraparte y de garantías. Por su parte, el Comité de Inversiones establece las políticas en materia de contrapartes. Adicionalmente, este Fondo tiene un límite autoimpuesto en cuanto a la concentración en operaciones de reporto.

Riesgo de invertir en participaciones de fondos de inversión	Dado que los Fondos de Inversión no garantizan un rendimiento, no se tiene certeza del resultado que se obtendrá. Podría ocurrir que el Fondo donde se invierten los recursos, experimente una disminución de valor, y por lo tanto los inversionistas deban enfrentar una pérdida.	El Riesgo de invertir en participaciones de Fondos de Inversión se mitiga con la adquisición de participaciones de Fondos de Inversión que muestren un comportamiento de la volatilidad de rendimientos acorde con la naturaleza de este Fondo.
Riesgo operativo y legal	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 los riesgos operativos y legales, la Sociedad cuenta con elementos de control basados en la regulación vigente para minimizar la ocurrencia de estos riesgos, además es una empresa que cuenta con un Sistema de Gestión de la Calidad debidamente certificado bajo la norma internacional ISO 9001-2015. Además, como mecanismo de control y monitoreo, se cuenta con el Departamento de Gestión de Riesgos y Calidad, encargado de dar seguimiento a las actividades en las que se podrían generar estos riesgos.
Riesgo por desinscripción del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos	Los Fondos de Desarrollo de Proyectos deben iniciar operaciones, es decir contar con el activo neto mínimo ($5 millones) y con el número mínimo de inversionistas de conformidad con la normativa vigente, en el plazo de dieciocho meses contados a partir de la fecha de recibido de la carta de cumplimiento de requisitos finales	Con relación al riesgo de desinscripción, el Fondo se apegará estrictamente a la normativa vigente y realizará las inversiones una vez que haya alcanzado un mínimo de captación requerido para la buena marcha del Fondo o haya suscrito contratos de colocación, de forma tal que la posibilidad de desinscripción quede asociada fundamentalmente a

	para la inscripción. En caso de que el Fondo no inicie operaciones en el plazo señalado, la SUGEVAL notificará a BN Fondos para que proceda con la desinscripción del Fondo, no obstante el Fondo puede solicitar una prórroga por un plazo adicional de dieciocho meses. En caso de presentarse alguna de estas situaciones que conlleva la desinscripción del Fondo, se deberá proceder a vender la cartera activa del mismo, lo cual podría conllevar a que el monto a pagar a los inversionistas, una vez deducidos los pasivos del Fondo, sea inferior al monto de inversión inicial, por lo que el inversionista podría incurrir en una pérdida.	situaciones de causa mayor y fuera del control del Fondo. Cabe indicar que el Fondo efectuó la solicitud de prórroga para el inicio de operaciones. Adicionalmente, el dieciséis de marzo de 2020 la Sugeval decidió poner en pausa el tiempo para cumplir con dicho plazo de treinta y seis meses, como una medida temporal, mientras esté vigente la declaratoria de emergencia nacional debido a la situación provocada por la enfermedad COVID-19, y estará vigente hasta que finalice esta declaratoria de emergencia. A partir del momento en que cese la declaratoria de emergencia, el Fondo contará con seis meses para iniciar operaciones.
Riesgo sistémico o no diversificable	Este riesgo está relacionado con los factores exógenos a la administración del Fondo sobre los que normalmente no se tiene ningún control, como podrían ser los factores de la política económica. Por ejemplo, un fomento de la expansión de la economía podría llevar a que las tasas de interés se contraigan con lo que se estaría afectando el rendimiento del Fondo.	Es importante indicar que existen riesgos que se denominan sistémicos o no diversificables, los cuales 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 incluye el Riesgo de Renovación, el Riesgo por incremento en la tasa impositiva, Riesgo de Política Económica, Riesgo de Inflación y Riesgo de moneda de redención de participaciones. Pese a lo anterior, BN Fondos 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.
Riesgo por rendimientos variables	Los rendimientos que generan los títulos que conforman la cartera del Fondo se encuentran en constante cambio por lo que ni el Fondo ni la Sociedad Administradora garantizan una rentabilidad mínima o máxima, sino que el rendimiento dependerá	Para mitigar el riesgo por rendimientos variables, el portafolio se estructura de forma que exista una correlación adecuada que permita mitigar hasta cierto punto la variabilidad de los rendimientos de la cartera activa del Fondo.

	de la distribución proporcional entre los inversionistas del producto que genere la cartera.	
Riesgo de custodio y administración del efectivo	El riesgo de Custodio es el riesgo de que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos enfrente dificultades para recuperar sus activos invertidos en caso de que el Custodio sea declarado insolvente, actúe en forma negligente, cometa fraude o enfrente problemas operativos, lo cual podría significar una pérdida para el Fondo y sus inversionistas. El riesgo de administración del efectivo se genera ante el hecho de que el Custodio del efectivo, deposite la totalidad o parcialmente estos recursos en una entidad que posteriormente se vea afectada por desfalcos, quiebra o cesación de pago, lo cual causaría una pérdida en las inversiones del Fondo.	El riesgo de custodio y de administración del efectivo se enfrenta seleccionando una entidad que esté legalmente acreditada para realizar las funciones pertinentes y que cuente con adecuados procedimientos de control interno.
Riesgo de administración de la cartera	Es el riesgo de que por una pobre selección de los activos de la cartera, el Fondo obtenga resultados inferiores a los rendimientos de otras inversiones comparables.	Para enfrentar el riesgo de administración de la cartera, el Fondo cuenta con un Comité de Inversión que establece las pautas generales a seguir por el Gestor de Portafolios, respetando lo establecido en el Prospecto. Así mismo, se cuenta con un Comité de Riesgo Corporativo que analiza periódicamente los indicadores de riesgo y la evolución del portafolio.
Riesgo por incremento en la tasa impositiva	Es el riesgo que enfrenta el inversionista ante una posible variación en la tasa impositiva a los Fondos de Inversión como resultado de modificaciones que se den en materia fiscal a nivel nacional.	Es importante indicar que existen riesgos que se denominan sistémicos o no diversificables, los cuales 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 incluye el Riesgo de Renovación, el Riesgo por incremento en la tasa impositiva, Riesgo de Política Económica, Riesgo de Inflación y Riesgo de moneda de redención de participaciones. Pese a lo anterior, BN
Riesgo de Política Económica	Es el riesgo que se presenta como consecuencia de los instrumentos utilizados por el Gobierno para obtener sus objetivos económicos. Estos instrumentos pueden dividirse en política fiscal, política monetaria y política económica. En cuanto a la política fiscal, podría suceder que el	

	Gobierno decida aumentar la captación de impuestos mediante un incremento en la tasa que tienen que pagar los Fondos de Inversión; en cuanto a la política monetaria, el Gobierno podría decidir variar la tasa de interés para motivar cambios en los niveles de inversión y en política económica, el Gobierno podría fomentar una mayor apertura comercial, acciones que pueden tener una influencia directa en los resultados de los Fondos de Inversión.	Fondos 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.
Riesgo de Inflación	Es el riesgo asociado a la pérdida del poder de compra de los recursos invertidos en el Fondo, el cual se vería reducido ante una aceleración del proceso inflacionario de la moneda en la cual invierte el Fondo.	
Riesgo de renovación	Este riesgo se encuentra asociado con posibles disminuciones futuras en las tasas de interés que podrían afectar negativamente los rendimientos futuros de las inversiones del Fondo y por ende de sus inversionistas. Por ejemplo, si las tasas de interés futuras disminuyen, las reinversiones de los vencimientos de la cartera del Fondo deberán realizarse a rendimientos inferiores a los que tenían los activos que vencían.	
Riesgo por no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir costos de operación del Fondo	En caso de que el Fondo no alcance el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos podría no concluir el desarrollo de sus obras, lo cual generaría una pérdida al inversionista.	Este riesgo se mitiga estableciendo un monto mínimo de colocación de participaciones que se debe alcanzar como condición previa para el inicio de operaciones del Fondo. Ese monto mínimo se refiere a la suma necesaria para garantizar atender los costos estimados de desarrollo del proyecto. Así mismo, mediante la suscripción de contratos de colocación con intermediarios bursátiles, que aseguren alcanzar los mínimos necesarios para la buena marcha del Fondo.

Riesgo de continuidad del negocio	Situaciones de impacto no previstas tales como: desastres naturales, emergencias sanitarias, manifestaciones sociales, inhabilitación de las instalaciones, suspensión de servicios de tecnologías de información, o cualquier otro factor que pueda afectar a la Sociedad, a los mercados que atiende y a sus clientes, puede generar la posibilidad de que las operaciones del Fondo y de los mercados en que operaría se vean suspendidas parcial o totalmente uno o varios días, por eventos internos o externos.	El Riesgo de Continuidad del Negocio también se gestiona mediante el Sistema de Gestión Empresarial (SGE), el cual incluye una Política Corporativa de Continuidad de Negocio y una Política Corporativa de Seguridad de la Información, mismas que se implementan mediante el establecimiento de controles físicos y lógicos gestionados por plataformas de ciberseguridad robustas, junto a programas de capacitación y concientización para el personal, que contribuyen con la alta disponibilidad de los servicios y el soporte pre y post venta para nuestra clientela. Así mismo, en forma periódica se realizan ensayos y pruebas para verificar la efectividad de los mecanismos de contingencia con el propósito de asegurar razonablemente la resiliencia de BN Fondos ante eventos que podrían afectar la continuidad del negocio.
Riesgo por concentración en valores emitidos o avalados por un solo emisor	El riesgo de concentración en valores de un solo emisor se refiere a la posibilidad de pérdida si el valor de las inversiones se concentra en un único emisor (o grupo de empresas relacionadas) y este enfrenta problemas financieros, como la incapacidad de cumplir sus pagos	Para administrarlo, se utilizan **límites de inversión**, ya sea exigiendo una diversificación mínima, estableciendo porcentajes máximos de inversión en un solo emisor.
Riesgo por concentración en una sola emisión o valor como porcentaje de la emisión en circulación.	Se refiere a la posibilidad de que, por la inversión en un solo valor o en un grupo muy limitado de valores, el Fondo deba enfrentar limitaciones para deshacer total o parcialmente su posición en condiciones de mercado favorables en caso de requerir liquidar su posición, ocasionándole eventuales pérdidas.	Este riesgo se administra mediante el establecimiento de límites de inversión, políticas de diversificación y la definición de un "apetito de riesgo". Se debe tener presente que al ser un Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos que ya concluyó el desarrollo del proyecto, el saldo de las inversiones en comparación con el valor de las obras es relativamente pequeño.
Riesgos asociados al endeudamiento del fondo de inversión.	El riesgo del endeudamiento está relacionado directamente con la capacidad de hacerle frente a sus obligaciones crediticias a partir de los flujos de caja operacionales, lo que	Este riesgo se administra por medio del monitoreo de los límites y del comportamiento del flujo de caja operacional.

	podría provocar una exposición sobre la tenencia del inmueble y una eventual disminución en el pago de beneficios a los inversionistas.	

Riesgos propios de proyectos de desarrollo		
Tipo	**Descripción**	**Administración**
Riesgo por el carácter estimatorio de las proyecciones financieras	Las proyecciones financieras presentadas en este documento están sujetas a que se cumplan todos los supuestos y que por tanto son de carácter estimatorio. El cambio en alguno de los supuestos podría llevar a una variación en los rendimientos esperados del Fondo y por tanto también, en los rendimientos de los inversionistas.	Las proyecciones se han elaborado bajo escenarios conservadores, tratando de cubrir los impactos que eventualmente se generarían por cambios en los supuestos. No obstante, algunos supuestos son de carácter no administrable como, por ejemplo, variaciones en el período de construcción por desastres naturales.
Riesgo de siniestros	Los desarrollos en que invierte el Fondo están expuestos a riesgos tales como incendio y terremoto, entre otros, por lo que la rentabilidad y/o el valor de las participaciones del Fondo podría disminuir si ocurre algún siniestro en las obras desarrolladas por el Fondo o que se encuentren en proceso de desarrollo.	El riesgo de siniestros se minimiza dotando a las obras del Fondo con sus respectivas pólizas de seguro, las cuales se deben mantener vigentes por todo el plazo en que el activo inmobiliario se mantenga en la cartera del Fondo.
Riesgo de localización	En el negocio inmobiliario la localización de los proyectos es clave para el éxito, por lo que una mala decisión de inversión o la ocurrencia de situaciones ajenas al control del Fondo, tendrán como consecuencia una posible desmejora en la calidad, imagen, plusvalía, entre otros, que podrían afectar negativamente el valor del Proyecto y por ende una pérdida en el valor de las participaciones del Fondo y de sus inversionistas.	En cuanto al riesgo de localización, este se administra ubicando el Proyecto en zonas que se consideran propicias para el tipo de actividad que llevará a cabo. En el caso del Centro de Datos, este estará ubicado en Barrio El Socorro, donde el Banco cuenta con estudios técnicos que demuestran la conveniencia de ubicar un centro de datos en esta zona.
Riesgo de financiamiento	Este riesgo surge de la posibilidad de que el Fondo no logre contratar el financiamiento requerido para concluir el Proyecto o enfrente dificultades para atender la	Para mitigar el riesgo de financiamiento, el Fondo cuenta con los estudios financieros y de presupuesto necesarios para estimar adecuadamente las necesidades de

	amortización ante una situación de mercado que afecte la colocación de nuevas participaciones o a incrementos inesperados en la tasa de interés que afecte el rendimiento del Fondo.	fondos de la obra, sin embargo, el inversionista debe comprender que podrían surgir situaciones que obliguen al Fondo a recurrir a fuentes bancarias u otros intermediarios financieros por necesidad de capital de trabajo y que podrían existir dificultades para obtenerlas rápidamente.
Riesgo de fallas o atrasos en la construcción	Existe el riesgo de que el desarrollo inmobiliario enfrente un conjunto de situaciones adversas que impidan su ejecutoria de conformidad con lo planeado tanto en los cronogramas de construcción como en los presupuestos y proyecciones respectivas. Lo anterior implica un riesgo en la posible demora de la entrega final de la construcción lo que provocaría un atraso en el inicio de los flujos de ingresos estimados por arrendamiento, por lo que el Fondo tendría que hacer frente económicamente a las deudas contraídas y posiblemente los inversionistas se vean afectados en sus rendimientos y/o en el valor de sus participaciones. Las fallas y/o retrasos en la ejecución del Proyecto pueden provenir de factores no controlables, pero no limitados, a la disponibilidad de insumos o materiales de construcción, disponibilidad del equipamiento requerido para el desarrollo de los edificios, factores climáticos, geológicos, ambientales, permisos, disponibilidad de mano de obra, etc. para el desarrollo oportuno.	Para disminuir el impacto de fallas o atrasos en la construcción, el Fondo cuenta con profesionales que siguen un esquema de construcción que permite razonablemente cumplir las metas de desarrollo fijadas a fin de cumplir a tiempo con lo previsto, utilizando en el Proyecto las materias primas con la calidad requerida por el Fondo. A pesar de lo anterior el inversionista debe conocer que podrían presentarse factores no controlables por el Fondo tales como faltantes de materias primas (por disponibilidad o calidad), que podría ocasionar atrasos en la construcción. Asimismo, se han previsto mecanismos tales como multas, ejecución de garantías, por ejemplo, para los contratistas, por concepto de atrasos en las entregas de los objetos contratados, cronogramas que contemplan los plazos para la ejecución del Proyecto, con el fin de que cada uno de ellos se ajuste a los tiempos preestablecidos.
Riesgo de proceso de contratación	La aplicación de los recursos interpuestos por procesos de contratación de bienes y servicios puede generar atrasos en la implementación de las obras, y con ello en la generación de los flujos por arrendamiento que puede	A la fecha de elaboración de este Prospecto todos los concursos se encuentran adjudicados por lo que el riesgo se encuentra debidamente administrado.

	incidir en el pago de rendimientos y de principal de las participaciones.	
Riesgo de estimación o contracción de la demanda	La desocupación de los edificios forma parte de la gama de riesgos que enfrenta un Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos de ésta naturaleza, que puede materializarse como resultado, entre otros factores, de períodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda de edificios o de espacio en los mismos; fenómenos de oferta significativa en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de los edificios; obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los edificios que formen parte de la cartera de activos en el Fondo; y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país, que trasladen la demanda de edificios en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios. En caso de materializarse este riesgo, el inversionista enfrentaría una rentabilidad menor a la esperada así como una pérdida en el valor de sus participaciones.	En este caso el riesgo se administra al contar con un contrato de arrendamiento ya firmado que contempla únicamente dos posibilidades: que el Banco Nacional ejerza la opción de compra, o que rescinda el contrato pagando la indemnización correspondiente.
Riesgo por obtención de permisos y autorizaciones de las instituciones competentes	Existe el riesgo de que una municipalidad, una entidad pública o una autoridad competente, solicite más requisitos no contemplados originalmente o no otorgue del todo los permisos, lo cual puede alargar el inicio o imposibilitar del todo el desarrollo de una o varias edificaciones. Además, el inversionista debe conocer, que pueden surgir imprevistos o nuevos requisitos que retrasen la obtención de los permisos respectivos, así como para la inscripción de los activos en el	A la fecha de elaboración de este Prospecto ya se cuenta con todos los permisos necesarios para iniciar la construcción de las obras, por lo que este riesgo se encuentra administrado. En relación con los tiempos para la autorización de compra, la Contraloría General de la República cuenta con un plazo de 10 días hábiles para el otorgamiento de la autorización de la compra de edificios o bien requerir información adicional para la autorización respectiva.

	Registro Público, en caso de ser necesario Esto podría provocar una pérdida en el valor de las participaciones de los inversionistas. Asimismo, el riesgo por atrasos en la autorización que debe brindar la Contraloría General de la República ante la solicitud de compra.	
Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicios complementarios en el proyecto	Dado que el Contrato de arrendamiento con opción de compra entre el Fondo y el Banco Nacional es bajo la modalidad de llave en mano, existe el riesgo de que eventuales atrasos en la entrega del mobiliario y/o equipo por parte de los proveedores genere mayores tiempos de entrega de las obras, atrasando así la entrada en vigencia del contrato y por ende en los ingresos esperados del Fondo, provocando a su vez una disminución en los rendimientos esperados de los inversionistas. Por otro lado, el mantenimiento de los equipos u otros servicios complementarios, eventualmente, podría generar gastos adicionales al Fondo que no se hayan contemplado en las proyecciones.	Este riesgo se administra estableciendo condiciones contractuales con los proveedores que permitan cubrir eventuales atrasos en la entrega o fallas en los equipos, a través de garantías de cumplimiento y de mantenimiento. En relación con los gastos relacionados con otros servicios, en los contratos de arrendamiento se prevé la posibilidad de que el Fondo brinde otros servicios, previo acuerdo con el inquilino.
Riesgo de incumplimiento de los contratos que generan los flujos de efectivo	Se podría presentar incumplimiento por parte del Banco Nacional en caso de que decidiera rescindir anticipadamente el contrato de arrendamiento, lo que podría provocar una disminución temporal de los ingresos del Fondo y con ello de los rendimientos esperados de los inversionistas.	Este riesgo se administra estableciendo, en el contrato, cláusulas de indemnización por incumplimiento que permitan reducir el impacto.
Riesgos sobre revocatoria o vencimiento del derecho de usufructo	Dado que este Fondo llevará a cabo la construcción en un terreno propiedad del Banco Nacional, bajo la figura de cesión del derecho de usufructo, ante la eventual revocatoria o vencimiento de este	Para administrar este riesgo, la escritura de cesión de derecho de usufructo cuenta con cláusulas indemnizatorias a favor del Fondo que le permitan resarcirse de los daños causados por una eventual

	derecho, el Fondo podría experimentar una pérdida por no poder continuar con la explotación de las edificaciones.	revocatoria del derecho por parte del Banco Nacional. Así mismo, el contrato de arrendamiento se pactó por un plazo tal que para el momento en que finalice su plazo aún estaría vigente el derecho de usufructo. Adicionalmente, el contrato de arrendamiento establece que si llegado el final del plazo del contrato el Banco no ha ejercido la opción de compra, este deberá pagar el precio pactado en un plazo máximo de treinta (30) días naturales a partir de la finalización del plazo del contrato.
Riesgos por atrasos en la entrada en vigor del contrato de arrendamiento	El atraso en la entrada en vigor del contrato de arrendamiento forma parte de los riesgos que enfrentan los Fondos de Inversión de Desarrollo de Proyectos, este riesgo podría materializarse como resultado de un descalce de plazos entre el fin de la construcción y la gestión administrativa por parte del Banco Nacional para iniciar con el pago a tiempo del arrendamiento pactado. En caso de materializarse este riesgo, el inversionista enfrentaría una rentabilidad menor a la esperada, así como una eventual pérdida en el valor de sus participaciones.	Para mitigar los atrasos en la entrada en vigor del contrato de arrendamiento, el Fondo ha establecido, en conjunto con las áreas técnicas del Banco Nacional una serie de controles que involucran cronogramas, actividades de seguimiento y protocolos de toma de decisiones oportunas, acorde con el modelo de gobierno establecido para el proyecto. Asimismo, se han previsto mecanismos tales como multas, ejecución de garantías, por ejemplo, para los contratistas, por concepto de atrasos en las entregas de los objetos contratados, cronogramas que contemplan los plazos para la ejecución del Proyecto, con el fin de que cada uno de ellos se ajuste a los tiempos preestablecidos.
Riesgo de conflicto de interés	Durante el desarrollo del Proyecto o su explotación, se podrán contratar servicios con una empresa relacionada a su Grupo de Interés Económico, como, por ejemplo, la obtención de un financiamiento de largo plazo o líneas de crédito para capital de trabajo. En la	Los riesgos de conflicto de interés se administran fundamentando técnicamente los esquemas y decisiones operativas del Fondo para el bien del inversionista y respetando la normativa vigente. Si bien el Fondo podría obtener facilidades crediticias por parte del Banco Nacional, estas

	contratación de servicios con partes relacionadas, podrían surgir costos mayores a los de mercado. Debido a la naturaleza del Fondo, en la que las obras a desarrollar serán alquiladas por el mismo grupo de interés económico de la Sociedad Administradora del Fondo, podría existir un riesgo de conflicto de interés en la fijación de precios entre las partes. En este sentido, una determinación de precios que no se dé en condiciones favorables para el Fondo, puede afectar el valor de la participación, disminuyendo el rendimiento esperado y el valor del patrimonio de los inversionistas.	deberán ser en condiciones competitivas de mercado. En relación con la fijación del precio de arrendamiento y venta, estos se establecen en el contrato de arrendamiento, de forma tal que los inversionistas podrán realizar sus valoraciones de rentabilidad antes de realizar su inversión, sin que ello implique que las proyecciones son una garantía de rentabilidad preestablecida.
Riesgo por la adquisición de activos muy especializados	Por la especialidad de las obras a desarrollar, existe el riesgo de que, ante una eventualidad, los activos sean de difícil colocación o uso alternativo, lo cual representaría un perjuicio económico para los inversionistas.	Este riesgo se administra a través de las cláusulas del contrato de arrendamiento relacionadas con el ejercicio de la opción de compra y de las cláusulas indemnizatorias en caso rescisión del contrato de arrendamiento.
Riesgos por poca experiencia en este tipo de inversiones	Aun cuando el Fondo y BN Fondos se apoyarán en la toma de decisiones, las gestiones y todas las actividades involucradas con el desarrollo inmobiliario, tales como la contratación de asesores, especialistas, contratistas, subcontratistas, consultores y empresas especializadas, la actividad de administración de Fondos de Inversión de Desarrollo de Proyectos en Costa Rica es reciente, en consecuencia, el nivel de experiencia que existe en el mercado es relativamente limitada.	Este tipo de riesgo puede ser mitigado con la contratación de profesionales, asesores, especialistas, contratistas, subcontratistas, consultores y empresas especializadas en materia inmobiliaria para el manejo y desarrollo del Proyecto.
Riesgos por incremento de costos de construcción en el Proyecto	El costo del desarrollo de proyectos inmobiliarios está expuesto a la posibilidad de sufrir variaciones significativas con relación a la estimación original. Esto puede deberse a diversos motivos inclusive a eventos fuera de control del contratista o desarrollador. Un	El Fondo cuenta con asesoría especializada para la proyección de los costos necesarios para el desarrollo del Proyecto, con el fin de estimar las erogaciones que se deban realizar y así mitigar el riesgo por incremento de costos de construcción, así como el riesgo de

	incremento significativo en los costos originales, tiene un efecto negativo en el rendimiento del Fondo.	carácter estimatorio de las proyecciones financieras. Por otro lado, las proyecciones se han realizado con base en los montos de adjudicación de las diferentes contrataciones. Adicionalmente, el contrato de arrendamiento suscrito con el Banco Nacional establece que el alquiler para el primer año se deriva de una fórmula que toma en consideración los costos directos e indirectos de las obras a construir. Aunque para el resto de los años el monto de alquiler está previamente definido, cualquier costo adicional al proyectado, que esté relacionado con trabajos adicionales según lo explicado en secciones anteriores, se compensará en el cálculo del precio a pagar por el Banco por concepto de opción de compra.
Riesgo de no lograr la realización del Proyecto	El desarrollo y la construcción de los edificios están expuestos a la posibilidad de sufrir de imprevistos, cuya magnitud podrían impedir concluir el desarrollo inmobiliario planificado. Dichos imprevistos pueden encontrarse asociados a aspectos de carácter geológicos, ambientales, de disponibilidad de materiales o insumos de construcción requeridos, incluso hasta de naturaleza legal, tales como pero no limitados a cláusulas por violación o incompatibilidad de los planes previstos en el desarrollo o en los procesos de construcción con la normativa vigente aplicable, como planes reguladores, normas ambientales, etc. Lo anterior influye en el rendimiento final que podrían percibir los inversionistas, dado que el Proyecto al no encontrarse finalizado en su totalidad, impide el ingreso de flujos para la realización	El riesgo por imposibilidad de terminar con éxito el desarrollo planificado, se administra con una estructura de programación que permite monitorear el avance del Proyecto y detectar situaciones que podría afectarlo, sin embargo, el inversionista debe conocer que podrían existir condiciones tales como las indicadas en esta sección, que podrían retrasar, suspender temporalmente o suspender definitivamente el desarrollo del Proyecto.

	de las utilidades proyectadas originalmente.	
Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación	Un ambiente adverso respecto a la industria inmobiliaria o respecto a la industria de Fondos de Inversión podría impactar negativamente en la habilidad y efectividad en que los títulos de participación son colocados entre inversionistas en el mercado bursátil y retrasar e incluso impedir la materialización de nuevos desarrollos.	Para minimizar el riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación, el Fondo procurará contar con líneas de crédito para capital de trabajo, así como contar desde el inicio con la colocación de participaciones necesaria para la buena marcha del Proyecto, o contar con contratos de colocación con intermediarios bursátiles que realicen la colocación.
Riesgo de la administración del proyecto de desarrollo	La administración de proyectos de desarrollo inmobiliario incluye, pero no se reduce a la selección, contratación y coordinación de los diferentes participantes en el desarrollo, sean estos constructores, arquitectos, ingenieros, entidades financieras, empresas de comercialización inmobiliaria y otras. Esta múltiple coordinación podría verse afectada si la empresa encargada no logra conformar el equipo de trabajo desde antes de iniciar el Proyecto y además formaliza las relaciones y responsabilidades de cada uno de los participantes de una forma concreta, explícita y eficiente. Es posible igualmente, que alguna de las empresas contratadas no cumpla a cabalidad con las funciones y o tareas que le fueran asignadas, lo que de cierta manera puede afectar el retorno esperado del Proyecto en que el Fondo participe y desde esa perspectiva se vea afectada la capacidad del Fondo para distribuir rendimientos competitivos en el largo plazo.	El Riesgo de la administración de los proyectos inmobiliarios se gestiona seleccionando un equipo consultor con experiencia y de empresas reconocidas para la coordinación de actividades, seguimiento a los procesos y cumplimiento de metas del Fondo.
Riesgo de errores en la determinación de los costos de construcción	Dado que las condiciones de arrendamiento y opción de compra, están definidas previo a la construcción de las obras, eventuales errores en la	Para administrar el riesgo de la estimación del valor del Proyecto de desarrollo, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos cuenta con un equipo consultor para la

	determinación del costo de la construcción y por ende en la estimación del valor de las obras, podrían generar una reducción en el valor en libros de dicho activo o activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo.	planificación y presupuesto de las obras, que tienen el objetivo de estimar todos los costos relacionados con el desarrollo de estas en cualquiera de las fases en que sean adquiridos. Trimestralmente se realizarán informes de avance del Proyecto que con el propósito de determinar el costo real incurrido de acuerdo con el grado de avance que permitan implementar las acciones correctivas que sean necesarias.
Riesgo por procesos judiciales y administrativos contra la Sociedad Administradora y el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos.	Toda sociedad que realiza actividades de comercio en general puede o no estar sujeta a procesos o demandas judiciales en función de las consecuencias de sus actos y obligaciones. BN Fondos, cuyo objeto social está orientado a la Administración de Fondos de Inversión, que incluye la inversión en el desarrollo de proyectos, podría verse obligada a iniciar procesos judiciales en contra de las partes en los contratos relacionados con los desarrolladores inmobiliarios u otras empresas por el incumplimiento de las normas estipuladas en los contratos, e inevitablemente estará siempre expuesta a ser sujeto de demandas. Así mismo, la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión no está exenta de enfrentar procesos administrativos en su contra, en razón de la supervisión de que es objeto por la SUGEVAL, la Contraloría General de la República, o de la administración tributaria y municipal en caso de que se identifiquen posibles incumplimientos de normas de carácter reglamentaria o legal.	A fin de minimizar el riesgo por procesos judiciales y administrativos contra la Sociedad Administradora y el Fondo, BN Fondos actuará en apego estricto y de transparencia con la normativa vigente. Adicionalmente, el Fondo ha seleccionado empresas y profesionales con experiencia en proyectos similares para minimizar la ocurrencia de procesos judiciales o administrativos derivados de impericias y falta de experiencia.
Riesgo de liquidez del Fondo	Debido al tipo de inversiones que realiza el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos en el que están involucrados procesos constructivos que requieren, en sus	El riesgo de liquidez del Fondo se administra con una adecuada estructura financiera y acompañamiento para la colocación de las participaciones, que contemple

	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, o bien en caso de no contar con facilidades crediticias otorgadas por intermediarios financieros, o bien en caso de que, contando con dichas facilidades, estas no puedan accederse debido a la negativa del intermediario financiero a otorgar su desembolso. 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. Esto puede traer como consecuencia el inicio por parte de terceros de procesos de cobro ante instancias judiciales contra el Fondo, lo cual obligaría al Fondo a incurrir en gastos adicionales de abogados y pérdidas económicas cuantiosas. 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.	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, BN Fondos cuenta con el apoyo de entes comercializadores, que, mediante esquemas contractuales específicos, le permitan contar con el dinero requerido de previo al inicio de operaciones del Fondo.
Riesgo por incumplimiento del arrendatario y Riesgo	En caso de que el arrendatario enfrente situaciones adversas que le impidan cumplir con sus	El riesgo de incumplimiento del arrendatario se minimiza mediante la suscripción previa del contrato de

de concentración por inquilino	obligaciones contractuales o deba retirarse de forma anticipada, con lo cual 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.	arrendamiento con el Banco Nacional, entidad que 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.
Riesgo de valoración de los edificios	La valoración de los edificios es una ciencia inexacta siendo el valor un asunto de interpretación de hechos específicos relacionados con el edificio que se valora, y diferentes peritos o analistas financieros pueden diferir en sus estimaciones de valor. Dado que el Banco Nacional debe respetar el monto del avalúo que haga la institución competente al momento de ejercer la opción de compra, existe la posibilidad de que dicho avalúo sea inferior el precio máximo de referencia pactado en el contrato. En caso de que esto ocurra, el inmueble se tendría que vender a un precio menor al proyectado, provocando una disminución en el rendimiento esperado por los inversionistas.	El riesgo de valoración de los edificios se minimiza contratando valoradores calificados, que cuenten con procesos de medición que aseguren al Fondo una valoración apegada a la realidad del edificio evaluado. Por otro lado, en relación con la obligación del Banco Nacional de respetar el monto de avalúo para ejercer la opción de compra, se ha contemplado, en el contrato de arrendamiento con opción de compra, un mecanismo para que el Fondo reciba como mínimo un rendimiento que permita mantener el equilibrio económico del contrato o de someter a votación de la Asamblea de Inversionistas la decisión de vender o no a un rendimiento menor, en caso de que la decisión de la Asamblea fuera negativa y el Banco desee continuar con el ejercicio de la opción, deberá rescindir el contrato pagando el monto del avalúo más una indemnización, por terminación anticipada, equivalente al monto requerido para mantener el equilibrio económico del contrato. Es importante indicar que esta condición contractual se establece como medida de protección para los inversionistas y en ningún momento debe ser valorado como una manera de garantizar el rendimiento del Fondo.

Riesgo de concentración por inmueble	Dado que el Fondo invertirá en el desarrollo de un único inmueble, la eventual ocurrencia de siniestros o desvalorizaciones en el precio del mismo podría afectar en forma negativa los ingresos del Fondo y el valor de sus participaciones.	El Fondo administra este riesgo mediante la suscripción de pólizas que cubran los daños, ante la ocurrencia de siniestros, minimizando de esta forma eventuales pérdidas.
Riesgo de modificación en la legislación	La Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley No 7527, protege los derechos de los arrendantes y arrendatarios y establece que las partes pueden convenir los montos de los incrementos de los alquileres. Existe la posibilidad de que la Asamblea Legislativa modifique este y otros aspectos de la Ley señalada u otras leyes relacionadas, lo cual puede afectar los ingresos del Fondo.	El riesgo de modificación en la legislación no es controlable por la administración del Fondo, sin embargo, el Fondo se gestiona actuando en apego a la normativa vigente aplicable al Fondo y a sus inmuebles por cuanto las actuaciones serán realizadas de acuerdo con el marco jurídico establecido.
Riesgo de administración de los inmuebles	La administración de las propiedades o inmuebles consiste en el conjunto de acciones planificadas que el Fondo debe atender, con el fin de dar cumplimiento a ciertas obligaciones de los activos que han sido dados en arriendo a terceros. Una gestión inapropiada de administración de las propiedades del Fondo podría provocar procesos judiciales en su contra; impediría la continuidad del contrato de arrendamiento, generando eventuales pérdidas para el inversionista.	El riesgo de administración de los inmuebles se minimiza en observancia y cumplimiento de los términos establecidos en los contratos de arrendamiento. Adicionalmente, el Fondo tiene la posibilidad de contratar empresas con amplia experiencia en la administración de inmuebles, con lo cual se reduciría cualquier riesgo en este sentido.
Riesgo de pérdida de valor de los inmuebles	Dado que las normas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros, según lo señala la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 y la normativa emitida por la SUGEVAL, obligan la realización de valoraciones no sólo a la fecha de compra de un inmueble sino anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, períodos prolongados de desocupación o cambios en la composición de los ingresos netos	El riesgo de valor de los inmuebles se gestiona dando el mantenimiento preventivo y correctivo necesario, sin embargo, si por condiciones sistémicas de la industria inmobiliaria o por factores económicos se presenta una afectación a los inmuebles de la cartera, el inversionista debe comprender que este no es un riesgo gestionable por el administrador del Fondo.

	que el inmueble produzca, podrían conllevar a una reducción en el valor en libros de dichos activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el periodo fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo.	Por otro lado, el contrato de arrendamiento con opción de compra establece las responsabilidades de cada una de las partes en relación con el mantenimiento del inmueble, así como la posibilidad de que, ante un incumplimiento en ese sentido, por parte del inquilino, el Fondo lleve a cabo esas labores, con lo cual se minimiza este riesgo.
Riesgo de estimación del valor del arriendo	Debido a que el centro de datos aún no está construido, el monto del arrendamiento podría resultar menor en relación con el costo final del proyecto, dado que la estimación original podría sufrir variaciones por múltiples razones como por ejemplo, aumento en el costo de los materiales, errores de presupuestación, modificaciones a las especificaciones técnicas solicitadas por una autoridad competente, etc. con lo cual, el costo final se vería afectado y los inversionistas podrían obtener una rentabilidad menor a la esperada o una reducción en el valor de sus participaciones.	Para mitigar el riesgo de la estimación del valor del arriendo, el contrato establece que la suma mensual del alquiler para el primer año del contrato se determinará con base en el costo capitalizado de la obra al momento del inicio del plazo de arrendamiento, con lo cual se reduce este riesgo. Aunque para el resto de los años el monto de alquiler está previamente definido, cualquier costo adicional al proyectado, que esté relacionado con trabajos adicionales según lo explicado en secciones anteriores, se compensará en el cálculo del precio a pagar por el Banco por concepto de opción de compra.
Riesgo de Flujos de Inversión	Los flujos del proyecto, tanto los ingresos como los gastos, se basan en una serie de supuestos que podrían no cumplirse, ocasionando diferencias entre los beneficios proyectados y la realidad económica del proyecto.	El Fondo contratará profesionales con experiencia en el desarrollo de proyectos similares para procurar que la estimación de gastos sea lo más preciso posible. Así mismo, el Fondo antes de iniciar la colocación de participaciones suscribió el contrato de alquiler con el Banco Nacional, lo que permite reducir el riesgo de proyección de flujos por concepto de alquiler.
Riesgo de Avalúo físico al momento del ejercicio de opción de compra del Banco Nacional de Costa Rica	Para determinar el precio de ejecución de la opción de compra se establece el requisito para el Banco Nacional de realizar un avalúo físico del edificio y compararlo con el precio de venta de parte del Fondo. En el caso de que el precio del avalúo físico sea inferior al precio de venta del Fondo los inversionistas	Para administrar este riesgo, el Contrato de arrendamiento establece la posibilidad de recurrir a una Asamblea de Inversionistas para determinar si se autoriza la venta a ese precio inferior. En caso de que la Asamblea no lo autorice, el Contrato incluye una cláusula que habilita al Banco Nacional a rescindir el Contrato

	podrían recibir un rendimiento menor al esperado. En el caso de que el precio de venta de parte del Fondo sea igual o inferior al monto del avalúo físico la transacción puede ser realizada, misma que quedará supeditado a que la Contraloría General de la República (CGR) otorgue la autorización a que alude el artículo 139.j del RLCA.	pagando la suma que indica el avalúo más una indemnización por rescindir el Contrato que equivale al monto requerido para que el Fondo reciba al menos el monto que le permita mantener el equilibrio económico del Contrato. Es importante indicar que esta condición contractual se establece como medida de protección para los inversionistas y en ningún momento debe ser valorado como una manera de garantizar el rendimiento del Fondo.
Riesgo de que el BNCR decida no continuar con el negocio.	En caso de que el Banco Nacional de Costa Rica no continúe con el proyecto, por ejemplo, por cambios de criterio de la Administración o por un ambiente adverso en la opinión pública, y por ende no arriende ni adquiera los inmuebles del Fondo, el inversionista experimentará una baja en los valores de mercado de las participaciones y por ende enfrentará una pérdida de su inversión.	Este riesgo se administra a través de las cláusulas del contrato de arrendamiento relacionadas con el ejercicio de la opción de compra y de las cláusulas indemnizatorias en caso rescisión del contrato de arrendamiento.
Riesgo político	Por tratarse de un proyecto que involucra a una institución pública, existe la posibilidad de que diversas motivaciones de carácter político retrasen o detengan por completo el desarrollo del proyecto. Lo anterior podría derivar en una disminución en los rendimientos esperados del Fondo y/o en el valor de las participaciones.	En caso de que el Banco Nacional decidiera rescindir anticipadamente el contrato de Cesión de Derecho de Usufructo, este riesgo se administra a través de una cláusula contractual que establece una indemnización de revocatoria. Así mismo, el Contrato de Arrendamiento cuenta con una cláusula indemnizatoria en caso de rescisión.
Riesgo de imagen	En caso de que el proyecto experimente una exposición negativa ante la opinión pública, motivado por diversas razones, incluyendo de carácter político, podría provocar un deterioro en su imagen. Esto podría retrasar el flujo de ingresos del proyecto y provocar una disminución en el rendimiento	El Banco Nacional de Costa Rica y BN Fondos, mitigarán este riesgo a través de una estrategia interna y externa de comunicación dirigida a los públicos de interés. Se debe indicar que el Riesgo Reputacional o de Imagen se gestiona de forma proactiva mediante el uso

	esperado y/o en el valor de las participaciones del Fondo.	de un sistema de Gestión empresarial (SGE), el cual se conduce bajo principios de integridad, responsabilidad y honestidad, en cumplimiento de los requisitos legales y otros requisitos que aplican. Así mismo, se debe indicar que se cuenta con un Código de Gobierno Corporativo, así como un Código de Conducta que orientan hacia una operación que se apegue en todos sus extremos a buenas y sanas prácticas empresariales. En forma complementaria, la Dirección Corporativa de Relaciones Institucionales realiza un monitoreo permanente de indicadores sensibles cuyo comportamiento podría afectar la reputación del Conglomerado, entre ellos se monitorean las principales redes sociales y otros medios de información. Ante un potencial riesgo de reputación, dicha Dirección actúa en forma proactiva con el propósito de establecer acciones inmediatas, para mitigar el impacto sobre la reputación de alguna entidad del CFBNCR. Así mismo, se cuenta con una Metodología de Riesgo Reputacional de Percepción, la cual permite medir la percepción que tienen nuestras partes interesadas sobre la reputación del Conglomerado y definir planes de acción.
Riesgo por la clasificación contable de los contratos de arrendamiento	Es el riesgo de que el inquilino deba clasificar las obligaciones del contrato de arrendamiento como una deuda ante la aplicación de las normas contables que así lo requieran y que dicha condición provoque incumplimientos en el pago de la cuota de arrendamiento o inclusive la cancelación del contrato.	El Banco Nacional tomó en consideración esta clasificación contable de previo a la firma de la adenda 1 y 2 al contrato, es decir, conoce con claridad las implicaciones del contrato, por lo que se considera que el riesgo se encuentra debidamente controlado.
Riesgo de contraparte	Este riesgo se refiere a la posibilidad de incumplimiento de alguna de las	Para reducir este riesgo, el Fondo ha hecho una selección de empresas de

	partes contratadas por el Fondo para el desarrollo del proyecto, que pudiera provocar atrasos o sobrecostos en la prestación de los servicios, y que por ello, el Fondo deba enfrentar el pago de multas o retrasos en la generación de ingresos, lo que provocaría una pérdida en el valor de las participaciones de los inversionistas.	reconocida trayectoria en proyectos similares, adicionalmente incluirá cláusulas en los contratos que procuren proteger al Fondo ante incumplimientos por parte de los contratistas.
Nueva Ley de Contratación Administrativa	Al momento de actualizar este prospecto, la Asamblea Legislativa había aprobado en segundo debate la nueva Ley de Contratación Administrativa. Para su puesta en ejecución, el Poder Ejecutivo deberá reglamentar dicha ley. Este nuevo marco normativo podría introducir condiciones en los contratos con la administración que podrían tener impacto en la ejecución del proyecto y generar retrasos no previstos en las proyecciones financieras, con lo cual los inversionistas podrían enfrentar un efecto en la rentabilidad estimada.	BN Fondos dará vigilancia a la puesta en vigencia de este nuevo marco normativo y tomará las acciones que estén a su alcance para minimizar algún efecto negativo.
Riesgo de que no se cumplan los beneficios esperados por el proyecto verde	Debido a que los beneficios esperados se estimaron con base en supuestos de diseño, existe la posibilidad de que en la realidad no se logren alcanzar los beneficios esperados. En cuyo caso, aquellos inversionistas que tomaron su decisión de inversión en función de estos beneficios y en caso de no querer mantener las participaciones del Fondo deberán recurrir al mercado secundario para negociar sus participaciones.	Los beneficios esperados fueron elaborados por la empresa Data Center Consultores, quien cuenta con amplia experiencia en este campo. Adicionalmente, fueron elaboradas tomando como base escenarios conservadores que ayudan a reducir este riesgo.

Riesgo de multas en caso de atraso en la entrega del proyecto	En el contrato de arrendamiento se establece el pago de una multa por parte del Fondo en caso de que se atrase la entrega del proyecto. El monto por pagar equivale al 10% del monto mensual de arrendamiento por cada mes de atraso, por un máximo de seis meses. La multa aplicará a partir del segundo mes de atraso.	Para administrar este riesgo el plazo de entrega se pactó con base en el plazo de construcción y comisionamiento del centro de datos que tiene el consorcio seleccionado para este proyecto. Adicionalmente, en el caso de este contrato se establece una multa equivalente al 0.29% del monto total de construcción y comisionamiento por cada día natural de atraso. Esta multa es superior al 10% del monto mensual de arrendamiento, con lo cual se estaría cubriendo el monto de la multa que le corresponde pagar al Fondo.
Riesgo de que el derecho de usufructo venza antes de que finalice el plazo del contrato de arrendamiento	En caso de que el inicio del proyecto se atrase o que se experimente un atraso importante en el proceso de construcción, podría suceder que el derecho de usufructo venza antes de que finalice el plazo del contrato de arrendamiento. En ese caso el Fondo estaría imposibilitado a seguir obteniendo los beneficios del contrato de arrendamiento y se generaría una eventual reducción en el rendimiento esperado de los inversionistas.	Para administrar este riesgo se tiene mapeado la fecha máxima para el inicio de las obras por parte del Fondo. No obstante, dado que la Contraloría General de la República ha establecido que la cesión del derecho de usufructo no debe ser autorizado por ella, el Banco Nacional podría extender o hacer una nueva cesión mediante un trámite administrativo que no requiere de plazos extensos para su registro.
Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables	Una incorrecta clasificación contable de los activos de la cartera del Fondo puede generar que el valor de la participación no refleje adecuadamente el valor de los activos del Fondo, lo que podría conllevar que, ante la venta de activos, se realice una pérdida con lo cual, el valor total del Fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido parte del capital invertido.	Se cuenta con un equipo de profesionales en la gestión de carteras, así como en el registro contable de las mismas para su gestión y control, así como con un sistema informático que se parametriza respecto al Modelo de Negocio del Fondo de Inversión, con el fin de administrar el riesgo de afectación en el valor de las participaciones por una aplicación incorrecta de las normas contables.

Riesgo relacionado al modelo de Negocio del Fondo	**Mantenido para la recolección de flujos de efectivo contractuales** En un momento determinado, el valor contable de los activos del Fondo podría diferir con respecto a los precios de referencia del mercado, situación que se acentuaría en caso de reembolsos masivos o en escenarios de volatilidad en los precios del mercado originados por la liquidación de inversiones. Bajo este escenario, los inversionistas que soliciten un reembolso de sus participaciones podrían provocar la materialización de una pérdida o disminución en el valor del Fondo. **Mantenido para la recolección de flujos de efectivo contractuales y venta de activos financieros y Otro** El inversionista debe conocer que parte de las inversiones del Fondo, pueden estar valoradas a precios de mercado, y que ante una baja en el precio de los mismos, se podría generar una disminución en el valor de la participación y por ende en la rentabilidad del Fondo.	Respecto al Riesgo relacionado al modelo de Negocio del Fondo, se debe indicar: En cuanto a la clasificación "Mantenido para la recolección de flujos de efectivo contractuales", cabe indicar que el Gestor del Fondo invierte los recursos con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección. En cuanto a la clasificación "Mantenido para la recolección de flujos de efectivo contractuales y venta de activos financieros" y "Otro", el Gestor del Fondo gestiona los activos de la cartera del Fondo con base en la Política de Inversión y bajo un monitoreo permanente de las variables de mercado que le permiten tomar las decisiones que correspondan para la adecuada administración del Fondo.
Riesgo de deterioro de los Activos	Los activos del Fondo están sujetos a una estimación de pérdida de deterioro de crédito. La estimación del deterioro se realiza con base en una metodología desarrollada por la Dirección de Modelos Matemáticos del Banco Nacional de Costa Rica. Existe la posibilidad de que, ante una rebaja significativa de la calificación de un emisor, el Fondo deba estimar una suma por deterioro sobre valores registrados a costo amortizado, que genere una pérdida contable al Fondo y por lo tanto, el inversionista experimente una pérdida en su inversión.	El Fondo procura invertir en emisores de reconocida solvencia y con calificaciones de crédito de acuerdo con los lineamientos que establece el Comité de Inversiones. La metodología de cálculo de deterioro desarrollada por la Dirección de Modelos Matemáticos del Banco Nacional de Costa Rica toma en cuenta la información disponible del emisor y otros parámetros, con el fin de generar el mejor resultado posible. Así mismo, la metodología no prevé una estimación mayor ante rebajas poco significativas de la calificación de crédito del emisor.

Riesgo de que al vencimiento del Fondo no se haya ejecutado la opción de compra	En caso de que el Banco Nacional incumpliera las condiciones del contrato y se llegara al final del plazo de vigencia del Fondo sin que el Banco hubiera ejercido la opción de compra, no sería posible proceder con la liquidación del Fondo, en cuyo caso será necesario someter a votación de la Asamblea de Inversionistas la decisión de extender el plazo de vigencia del Fondo. Este cambio daría derecho de receso a aquellos inversionistas que no estuvieran de acuerdo con la decisión final, lo que pondría al Fondo en un eventual problema de liquidez.	Para administrar este riesgo se han previsto en el contrato de arrendamiento las cláusulas de protección para el Fondo con lo cual se considera que el riesgo está debidamente acotado.
Riesgo por ubicación del proyecto en la zona denominada "Zona especial de protección" para efectos de clasificación de uso de suelo	De acuerdo con la zonificación que se utiliza para el otorgamiento del uso del suelo, el proyecto se ubica en la zona denominada "Zona especial de protección" que establece como cobertura máxima del terreno un 10% en caso de uso por parte de entes privados y de un 75% en caso de uso por parte de entidades públicas. Dado que el uso será por parte del Banco Nacional, entidad pública, se ha otorgado la posibilidad de que la cobertura sea de un 75% del área del terreno. En caso de que el uso sea por parte de un ente privado será de un 10% pudiendo afectar el aprovechamiento del terreno.	La cobertura que tiene la construcción del proyecto en relación con el área total del terreno es de 3.95% y además no se prevé el uso del proyecto por parte de un ente privado, con lo cual este riesgo se encuentra acotado.
Riesgos asociados a la inversión en valores o activos que generen beneficios ambientales, sociales o sostenibles	La inversión en valores o activos que generan beneficios ambientales, sociales y de sostenibilidad (ESG) contienen, de forma directo o indirecta, una serie de riesgos; que, de modo general, se describen a continuación: A. Riesgos de mercado: Incluyen la volatilidad de los precios y las fluctuaciones del mercado, que pueden afectar a las inversiones	La administración de estos riesgos se realizará fundamentalmente a través de la mejores y más actualizadas prácticas relacionadas con gobierno corporativo y mediante la investigación y asesoría profesional para comprender los riesgos específicos de cada opción de inversión.

	ASG de manera similar a cualquier otra. B. Riesgos de liquidez: El riesgo de no poder convertir una inversión en efectivo fácilmente.	
Riesgos asociados a la inversión en un proyecto verde, social o sostenible.	Este riesgo está asociado con la posibilidad de que el proyecto no genere los beneficios esperados y esto conlleve a la eventual pérdida de la certificación verde, lo cual podría eventualmente provocar un impacto en el ajuste del costo financiero de los recursos utilizados en la construcción del edificio.	La gestión de estos riesgos se realiza mediante un seguimiento periódico al proceso operativo que permita monitorear el cumplimiento de los objetivos y las métricas, de manera que se puedan hacer los ajustes correspondientes en caso de desviaciones en estos.

6. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO

Valores de Participación	
Características	Las participaciones de los inversionistas están representadas por certificados de participación, denominadas también participaciones; cada uno tendrá igual valor y condiciones o características idénticas para sus inversionistas.
Forma de representación	Anotación en Cuenta.
Valor nominal de la participación	$1,000.00 (mil dólares estadounidenses)
Cálculo del valor de la participación	El valor o precio de la participación se obtiene al dividir el valor del activo neto del Fondo, calculado al final del cierre contable de cada día natural, entre el número de participaciones en circulación. La metodología para obtener el Valor de Activo Neto consiste en valorar la cartera y demás activos del Fondo y restarle los pasivos que pueda tener al final del día de cálculo. El valor de participación que se obtenga corresponde al valor de referencia contable y se utiliza para el reembolso de las participaciones ante la liquidación del Fondo a su vencimiento o la liquidación anticipada por acuerdo de la asamblea de inversionistas. En caso de proceder el reembolso directo por la aplicación del derecho de receso, las participaciones se reembolsan al valor que se obtenga del precio promedio de mercado del último mes calculado a partir del día previo a la fecha de convocatoria de la asamblea; para lo cual se utiliza como fuente de información, la suministrada por el proveedor de precios seleccionado por BN Fondos.

Metodología para la valoración de los activos financieros del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos	Tal y como se indicó anteriormente, el objetivo en la gestión de activos financieros del Fondo de Inversión es preservar el capital invertido, generar valor y proveer la liquidez de recursos necesaria para atender la operativa del Fondo de Inversión y la distribución de beneficios. Con este propósito, BN Fondos llevará a cabo registros diarios del valor del activo neto y de cada participación del Fondo de Inversión, con base a: **a) Valoración a costo amortizado** Esta metodología consiste en una valoración a precio de costo, lo que significa que para cada título valor se considerará el valor en que fue adquirido por la cartera. Las ganancias y pérdidas de su tenencia únicamente se reflejan en los casos en que el título sale de la cartera (por venta) de modo que en ese momento se refleja la eventual ganancia (sí el título se vende a un precio mayor al de adquisición) o pérdida (sí se vende a un precio menor). Para esta categoría de valoración los instrumentos financieros se calcula una estimación por deterioro de forma diaria. El valor de mercado de los instrumentos de la cartera registrados a costo amortizado será reflejado en las notas de los estados financieros intermedios y auditados del fondo de inversión. **b) Valor razonable** Este tipo de metodología tiene como característica que refleja continuamente los ajustes de precio que se originan en los mercados de valores como por ejemplo, por efecto de la oferta y la demanda y la situación empresarial del emisor. Esta metodología conlleva realizar ajustes contables diarios al valor de los activos del Fondo de acuerdo al comportamiento de los precios de mercado de los valores que conforman el portafolio, lo cual incide directamente en el valor del patrimonio y de la rentabilidad del Fondo. Para los títulos que componen la cartera se utilizará la Metodología de Valoración de Cartera inscrita como Manual para la Valuación de Instrumentos Financieros en Costa Rica del Proveedor Integral de Precios Centroamérica, PIPCA, metodología que se puede consultar en la página Web de la SUGEVAL o en la cejilla “Documentos de Interés” de la Página

	Web de BN Fondos: https://www.bnfondos.com/sobre-bn-fondos BN Fondos podrá cambiar la metodología de valoración por una suministrada por otro proveedor de precios, en dicho caso se cumplirá con todos los trámites respectivos ante la SUGEVAL, para lo cual informará oportunamente a los inversionistas mediante un Hecho Relevante. Adicionalmente, el inversionista tiene el derecho de solicitar una copia de la metodología correspondiente. El precio definido según las valoraciones anteriormente indicadas, regirá para las suscripciones y redenciones de participaciones que se realicen para ese día.
Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo	Diaria

Metodología para la valoración de los edificios del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos	**Metodología de valoración complementaria: "Metodología de valor ajustado por avance de obras".** Esta metodología se utiliza para valorar el Fondo durante el tiempo que el Proyecto se encuentra en su etapa de construcción de los edificios, con una frecuencia trimestral como una referencia para el inversionista teniendo como respaldo un informe de avance de igual periodicidad, que podrá considerar valoraciones periciales de los costos de las obras, y el avance en el cronograma de ejecución de la obra en tiempo, presupuesto y cumplimiento de hitos. La SUGEVAL no emitirá una aprobación o autorización de la metodología complementaria de valoración, pues la valoración oficial se realizará con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). **Valoración de Edificios Terminados** De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y a lo dispuesto por la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los bienes inmuebles que se mantengan para el arrendamiento y aquellos que se hayan concluido por parte del Fondo, se rigen por la normativa aplicable para las valoraciones de Fondos Inmobiliarios dispuesta en dicho Reglamento.

	Al respecto, dicho cuerpo normativo establece que 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. El registro del valor del inmueble en los estados financieros del Fondo de Inversión se realiza de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF. Los bienes inmuebles construidos deben valorarse al menos una vez al año. Las valoraciones pueden ser consultadas en BN Fondos o en la SUGEVAL.
Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo	BN Fondos procederá a valorar el Proyecto de desarrollo inmobiliario con la periodicidad que lo establezca la normativa vigente. Actualmente la periodicidad es anual.
Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación	Bolsas de Valores debidamente autorizadas a operar en el país.

Asamblea de Inversionistas	
Reglas para la convocatoria	Las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de Inversionistas se regirán por lo establecido en el presente Prospecto, por la Ley Reguladora del Mercado de Valores, el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, por las disposiciones de la Superintendencia General de Valores, y por las disposiciones del Código de Comercio referente a las Asambleas Generales Extraordinarias de las Sociedades Anónimas. La convocatoria de las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias se realizará mediante publicación en un diario de circulación nacional y mediante comunicado de hecho relevante, con una anticipación de al menos quince días hábiles a la fecha de realización de la Asamblea. En este plazo no se computará el día de publicación de la convocatoria, ni el de la celebración de la Asamblea. Durante ese tiempo, los documentos relacionados con los fines de la Asamblea estarán en las oficinas de la Sociedad Administradora, a disposición de los inversionistas. Dado que las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias se podrán realizar de manera presencial, virtual o híbrida, en la publicación de la convocatoria se informará el formato a seguir.

	Los inversionistas podrán solicitar la convocatoria de una Asamblea sobre algún tema en específico, el cual deberá señalarse en la solicitud, o requerir el conocimiento y la votación de cualquier asunto cuando así lo requiera, al menos, el veinticinco por ciento del total de participaciones en circulación. En estos casos la convocatoria a Asamblea se efectuará dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se haya recibido la solicitud.En adición a los mecanismos normativamente dispuestos para informar a los inversionistas con ocasión de la Asamblea, previo a las Asambleas, BN Fondos podrá realizar reuniones informativas con inversionistas o establecer mecanismos digitales de información tales como blogs, chats, canales en youtube y otros, con el propósito de informar o atender consultas de los inversionistas de previo a la realización de las Asambleas. Cabe aclarar que la utilización de estos mecanismos adicionales no sustituye en forma alguna las obligaciones de información de BN Fondos a sus inversionistas, ni antes, ni durante la celebración de la Asamblea de Inversionistas, así como tampoco modifica los objetivos de dichas asambleas, es decir, la información, discusión y formación de opinión de los inversionistas, y la respectiva toma de decisiones.
Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum	Para las Asambleas ordinarias y extraordinarias, la primera y segunda convocatoria pueden hacerse simultáneamente, para oportunidades que estarán separadas, cuando menos, por el lapso de una hora. El quórum de reunión en primera convocatoria será la representación al menos de tres cuartas partes de las participaciones con derecho a voto. Si se reúne en segunda convocatoria, se constituirá válidamente con cualquiera que sea el número de participaciones representadas.
Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea	En primera convocatoria las resoluciones se adoptarán válidamente por el voto de las que representen más de la mitad de la totalidad de ellas. En segunda convocatoria las resoluciones se adoptarán por más de la mitad de los votos presentes. (participaciones presentes)
De las actas de Asamblea	Las Actas de Asamblea recogerán el resultado de los acuerdos tomados, indicando para cada punto que se someta a votación, el porcentaje de participaciones presente que votó a favor, en contra o se abstuvieron de votar. Lo anterior se informará mediante comunicado de hecho relevante. La Actas no registrarán la deliberación de los temas puestos a votación, condición que conocen y aceptan los inversionistas antes de participar en este Fondo de Inversión.

Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, Virtuales o Híbridas	Las Asambleas de Inversionistas ordinarias se deben realizar al menos cada dos años dentro de los cuatro meses siguientes a la finalización del año económico que corresponda. Las Asambleas de Inversionistas sean Ordinarias o Extraordinarias, se podrán realizar en forma presencial, virtual o híbrida (es decir, parcialmente presencial y parcialmente virtual), según sea convocado en cada oportunidad. En las Asambleas que se lleven a cabo en forma virtual, deberán llevarse a cabo mediante videoconferencia, utilizando el medio tecnológico y la plataforma de acceso, que disponga la Junta Directiva de BN Fondos y que permita la identificación y comprobación de la identidad de los participantes que ostentan la titularidad de las participaciones y se garanticen los principios de simultaneidad, interactividad e integralidad de la comunicación entre ellos durante la Asamblea. El medio tecnológico utilizado y la forma de acceso deberán hacerse constar en la convocatoria. En las Asambleas híbridas se garantizarán los mismos derechos y principios entre todos los participantes independiente de la forma en la que concurran (presencial o virtual) a la Asamblea. Adicionalmente, debe garantizar la conservación y fidelidad de lo deliberado y acordado, lo cual será de acceso para los inversionistas y la Superintendencia. BN Fondos tomará la decisión del tipo de Asamblea a realizar, tomando en cuenta como principal objetivo, aquella modalidad que razonablemente permita y facilite la mayor participación posible de inversionistas, o que, por motivos de fuerza mayor, solo sea posible una de las modalidades establecidas.

7. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES

Límites máximos de concentración en un solo inversionista	No hay límite de concentración por inversionista actuando por sí o por persona interpuesta de las participaciones emitidas por el Fondo.
Otros lineamientos para suscripción y reembolso de participaciones	Cada certificado tendrá un valor facial de $1,000.00 (mil dólares estadounidenses). No obstante, el precio de los certificados de participación en mercado primario posterior a la primera colocación podría ser diferente, según la evolución que registren estos en los mercados secundarios organizados. Las nuevas colocaciones de certificados de Participación podrán colocarse a un precio igual o mayor que el precio de referencia de estos títulos. La posibilidad de colocar las participaciones a un precio mayor al de mercado o de referencia puede resultar ante una mayor demanda del producto, ante expectativas de revaluación por diversas situaciones como, por ejemplo, disminución generalizada de las tasas de interés, desarrollo de proyectos cercanos que favorezcan su valor potencial, etc. De esta manera, el inversionista al hacer compras posteriores al tracto inicial debe pagar además del valor nominal de las participaciones, una suma adicional de dinero por concepto de capital pagado en exceso que incluye los elementos anteriormente señalados. El monto captado como capital pagado en exceso se acumulará en el valor de las participaciones. Solamente podrán colocarse nuevas emisiones a un precio inferior al precio de mercado que se observe al día anterior a la fecha de colocación, cuando la Asamblea de Inversionistas así lo autorice, o cuando la colocación se realice como parte de un contrato de suscripción en firme. Los títulos de participación son títulos a la orden con un valor nominal de mil dólares estadounidenses cada uno. El monto máximo de Títulos de Participación que se emitan será por el equivalente a treinta millones de dólares estadounidenses (US$30,000,000.00) de valor nominal, sin embargo, en cualquier momento podrá aumentarse el monto máximo, previo acuerdo de la Asamblea de Inversionistas y la debida autorización por parte de la SUGEVAL. Previo a la adquisición en mercado primario de las participaciones de este Fondo, el inversionista debe cumplir con los requisitos de información y documentación para la compra de participaciones del Fondo, establecidos por BN Fondos o el intermediario de valores. El inversionista podrá enfrentar un costo adicional en el momento en que decida adquirir o vender participaciones en el mercado primario o secundario, se trata de una comisión de colocación (no una comisión del Fondo por concepto de entrada o retiro) negociada con la entidad comercializadora como retribución por el servicio brindado y por tanto no es un cargo del Fondo.

	Redención de participaciones Si el inversionista desea vender sus certificados de participación deberá realizarlo a través del mercado secundario organizado. No existe una comisión de salida por parte del Fondo, pero el inversionista debe asumir costos relativos a la transacción que le corresponden al servicio prestado por el puesto de bolsa.
Casos de excepción en los cuales el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos puede reembolsar directamente las participaciones	BN Fondos reembolsará directamente las participaciones de este Fondo a los inversionistas en los siguientes casos: a) La conversión de Fondo cerrado a uno abierto, conforme a la aprobación de la asamblea de inversionistas. b) En caso de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia. c) Modificación del régimen de inversión, entendido como la naturaleza del Fondo, la política de inversión, el nivel de endeudamiento autorizado para el Fondo, el aumento en las comisiones de administración establecidas en el prospecto o la inclusión de comisiones de entrada o salida, la disminución de la periodicidad de distribución de los rendimientos y el aumento en el monto autorizado del Fondo. d) Fusión con otro Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos. e) Cambio de control, fusión y sustitución de la Sociedad Administradora. f) Cambio en la entidad de custodia. No procede el reembolso directo cuando el cambio de la entidad de custodia se realice entre custodios autorizados que sean integrantes de un mismo grupo o conglomerado financiero, siempre que esto forme parte de un proceso para que el servicio se integre y presente dentro de una sola entidad. En todos los casos, el reembolso se sujetará a las mismas reglas de orden de pago y plazo establecidas para la redención de las participaciones de Fondos abiertos.
Mecanismo de colocación de las participaciones	a) Contratos de colocación b) Subasta c) Colocación Directa En las colocaciones fuera de bolsa, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de la emisión, se brindará un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, así como en las condiciones de la colocación.

	Para las colocaciones fuera de bolsa, la sociedad administradora definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado. Las colocaciones por bolsa se sujetarán a los mecanismos y disposiciones que la bolsa de valores respectiva disponga por vía reglamentaria, en concordancia con el principio de trato igualitario. La convocatoria de la colocación (fuera o dentro de bolsa) y sus condiciones, se informarán mediante un Comunicado de Hecho Relevante, 5 días hábiles antes de la primera colocación que realice el Fondo de Inversión y 2 días hábiles antes de las colocaciones posteriores. En caso de que se utilice un contrato de colocación, se informará mediante Comunicado de Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, como máximo 1 día hábil después de la firma del contrato.

8. Distribución de beneficios periódicos

Distribución de beneficios periódicos	
Periodicidad de distribución	Durante la fase de explotación, el Fondo llevará a cabo la distribución de beneficios en forma trimestral.
Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios periódicos	31 de marzo 30 de junio 30 de setiembre 31 de diciembre
Fecha de pago de los beneficios	Máximo diez días hábiles posteriores a la fecha de corte para los beneficios periódicos.
Determinación del beneficio a distribuir	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 flujos de caja disponibles que distribuir a nivel del Fondo, con base en los estados financieros. Ante el evento de que surgiera alguna discrepancia contable, una solicitud de revisión de la autoridad tributaria, un reclamo de un tercero, etc., el Fondo podrá realizar un pago parcial a los inversionistas de las sumas que no se encuentren afectadas por dicha situación. El resto se cancelará en uno o varios pagos una vez resuelta la situación que la produjo, lo anterior

	será informado oportunamente a los inversionistas mediante comunicado de Hecho Relevante. En las colocaciones de mercado primario posteriores a la colocación inicial, los inversionistas podrían tener que cancelar un precio mayor al valor nominal de las participaciones. Esa suma de más, se denomina capital pagado en exceso. Las sumas recaudadas por este motivo se acumularán en el valor de las participaciones y serán sujetas de devolución, entre todos los inversionistas, cuando el Fondo inicia el período de devolución de capital. Las plusvalías o minusvalías que se determinen en la valoración de los edificios se consideran para efectos informativos, y no deben ser registradas como ajustes al valor del activo neto del Fondo, a menos que se determine que se ha presentado un deterioro en el valor de los activos, según lo dispuesto en la normativa contable aplicable. Se constituirá una reserva en las cuentas patrimoniales del Fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del edificio.

9. COMISIONES Y COSTOS

Comisión de administración y costos que asume el fondo	
Comisión de administración máxima	Tres por ciento (3%) anualizado sobre el valor neto de los activos del Fondo. Esta comisión puede variar por debajo de este máximo una vez al mes, lo cual se comunica mediante Hecho Relevante. La comisión de administración será calculada y contabilizada diariamente y se cancelará a BN Fondos en forma diaria.
Costos que asume el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos	Los costos en los que puede incurrir el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos son: 1. Honorarios de auditores externos del Fondo. 2. Impuestos territoriales y municipales, así como los servicios de recolección de basura, alumbrado público correspondientes de los edificios del Fondo. 3. Servicios públicos, tales como pero no limitados a luz, agua, teléfono, servicios de conexión a través de Internet, así como los estudios respectivos de disponibilidad de estos servicios de previo y durante la fase constructiva de las edificaciones. 4. Patentes necesarias para la operación del Proyecto. 5. Seguros de cobertura general (incendio, rayo, terremoto, inundación y otros que requieran los edificios del Fondo).

	6. Seguros de todo riesgo de construcción para el desarrollo de obras de infraestructura y para la adecuada protección de los inversionistas en relación con los edificios del Fondo. 7. Costo del desarrollo constructivo del Proyecto, incluyendo obras complementarias y necesarias para la buena marcha del Proyecto o que sean requeridas por una autoridad competente. 8. Los costos directos de los materiales de construcción, suministros y herramientas así como los costos de transporte de dichos materiales, suministros y herramientas necesarios para la ejecución de los planes y programas de mantenimiento preventivo previsto para el edificio. 9. Los honorarios de los contratistas que presten servicios de construcción y/o remodelación de conformidad con los presupuestos aprobados. 10. Impuesto sobre ventas o a valor agregado (IVA) en los casos en que la legislación vigente lo demande. 11. Peritazgo y valoraciones a las propiedades e inspecciones de construcción. 12. Elaboración de anteproyectos y planos constructivos. 13. Estudios preliminares del Proyecto. 14. Estudios topográficos, hidrológicos y de impacto ambiental. 15. Estudios de viabilidad financiera y económica del Proyecto a desarrollar. 16. Gastos de segregación o unión de propiedades. 17. Gastos de sometimiento a régimen de condominio. 18. Permisos de construcción. 19. Correduría de Bienes Raíces. 20. Gastos de la estructuración financiera. 21. Gastos por la constitución y mantenimiento de fideicomisos de garantía. 22. Gastos de asesoría técnica para la administración y desarrollo del Proyecto. 23. Gastos de regencia ambiental y de certificaciones ambientales tanto voluntarias como obligatorias, incluyendo los relacionados con la emisión de bonos verdes. 24. Gastos de procesos de certificación de planos y/o edificaciones. 25. Gastos financieros. 26. Honorarios a asesores legales, inmobiliarios y financieros.

	27. Los gastos legales incluyendo los asociados al traspaso de compra y venta de los edificios y al costo de los litigios. 28. Aquellos por concepto de tributos, incluyendo gastos de registro (derechos de registro, timbres, etc.), así como impuesto sobre ventas en los casos en que la legislación vigente así lo demande. 29. Honorarios por asesorías en desarrollo inmobiliario. 30. Gastos relacionados al cuido y mantenimiento de los edificios. 31. Indemnizaciones, multas y compensaciones decretadas en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo y otro, en que se incurra por motivo de la representación de los intereses del Fondo y en contra del mismo, así como el cumplimiento de acuerdos extrajudiciales que tengan por objeto evitar o poner término a litigios. 32. Aquellos que están relacionados con la admisión a negociación de los certificados de participación en un mercado secundario, asimismo los relacionados con su mecanismo de representación. 33. Aquellos por concepto de un contrato de colocación de participaciones con los intermediarios bursátiles. 34. Gastos relacionados con la colocación de participaciones. 35. Todos aquellos derivados de la constitución, verificación y registro del Fondo y de la emisión de los certificados de participación. 36. Los gastos de organización de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Inversionistas, así como de reuniones con otros entes o personas relacionadas con el desarrollo de las edificaciones necesarias para la buena marcha del proyecto. 37. Los gastos originados por la participación del Fondo en licitaciones públicas o privadas, incluyendo los de inscripción en SICOP. 38. Los servicios de custodia y administración de los derechos patrimoniales de los valores custodiados y servicios conexos autorizados a las entidades de custodia. 39. Contratos de leasing sobre equipamiento de los edificios. 40. Los servicios de diseño e impresión del Prospecto, del Informe Trimestral o Informes de Avance. 41. Gastos por dietas a los miembros independientes del Comité de Inversiones 42. Los servicios de calificación del Fondo. 43. Los servicios de intermediación y/o asesoría bursátil. 44. Los servicios por asesoría del portafolio financiero. 45. En caso de activos segregados: Costos en los cuales incurra la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión para la recuperación de los activos segregados. Estos pueden ser reembolsados a la Sociedad de

	Fondos a partir de los pagos que eventualmente se reciban del emisor o autoridad competente. La Sociedad podría renunciar a los costos de recuperación, lo cual sería comunicado a los Inversionistas por Hecho Relevante. Estos cargos podrán formar parte de los costos por servicios brindados por las empresas contratadas para el desarrollo del Proyecto. Los cargos del 42) al 44) podrán cargarse al Fondo e acuerdo con los siguientes esquemas de asignación independientes: a) el resultante de distribuir entre todos los Fondos que administra BN Fondos y en forma proporcional a su cartera, el costo fijo mensual que aplique[4], b) una asignación directa del costo, o c) una combinación de las dos anteriores. BN Fondos informará en el informe trimestral el esquema que aplica sobre estos cargos. La periodicidad de los cobros será diaria y el esquema seleccionado no podrá variar en períodos inferiores a tres meses. Un inversionista puede consultar en cualquier momento el modelo de cargos que esté vigente en las oficinas de BN Fondos. Los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales del Fondo.

10. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

10.1 INFORMACIÓN PERIÓDICA:

Dependiendo de la información periódica que el inversionista requiera, puede solicitarla directamente en BN Fondos, en las entidades comercializadoras autorizadas, en la entidad calificadora de riesgo o en la SUGEVAL; a continuación la información disponible:

Información periódica que los inversionistas pueden consultar		
Información	**Periodicidad**	**Lugares para consulta o medios para su difusión**
Estados de cuenta / Reporte de Custodia	Mensual	El estado de cuenta lo emite la Entidad de Custodia que el inversionista haya escogido.
Informes trimestrales	Trimestral	https://www.bnfondos.com/ https://www.sugeval.fi.cr/
Hechos relevantes	Inmediatamente después de su conocimiento y de acuerdo con la normativa vigente	https://www.sugeval.fi.cr/
Calificación de riesgo	Semestral	https://www.sugeval.fi.cr/ https://moodyslocal.cr/reportes/informes/informes-de-emisores/
Estados financieros	Mensual	https://www.bnfondos.com/

[4] Para el caso de los servicios de intermediación y/o asesoría bursátil, estos serán cargados al Fondo en forma proporcional al total administrado de Fondos designados por parte de BN Fondos.

mensuales no auditados de la SAFI y sus Fondos		https://www.sugeval.fi.cr/
Estados financieros auditados de la SAFI y sus Fondos	Anual	https://www.bnfondos.com/ https://www.sugeval.fi.cr/
Reporte de composición de cartera de los Fondos	Quincenal	https://www.bnfondos.com/ https://www.sugeval.fi.cr/
Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del Fondo, valor de la participación, y rendimientos del Fondo	Diario	https://www.bnfondos.com/ https://www.sugeval.fi.cr/
Informe de avance de los proyectos de desarrollo	Trimestral	https://www.bnfondos.com/ https://www.sugeval.fi.cr/
Informe de valoración durante la etapa de explotación	Anual	https://www.bnfondos.com/ https://www.sugeval.fi.cr/
Revisión externa	Anual	https://www.bnfondos.com/ https://www.sugeval.fi.cr/

10.2 RÉGIMEN FISCAL QUE APLICA

Régimen fiscal que le aplica al fondo
Los fondos de inversión son contribuyentes de las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 7092, Ley del Impuesto sobre la Renta, reformada por la Ley 9635 “Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”. Por otra parte, el tratamiento tributario de las participaciones emitidas por el fondo de inversión se encuentra sujeto al ordenamiento jurídico costarricense, de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 7092, Ley del Impuesto sobre la Renta, reformada por la Ley 9635 “Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, vigente a partir del 1 de julio del 2019. Es responsabilidad del adquirente de los valores verificar el tratamiento tributario aplicable a su caso particular de conformidad con lo establecido en la Ley No. 7092, Ley de Impuesto sobre la Renta y su Reglamento. Si las participaciones son colocadas fuera del territorio costarricense, el inversionista es responsable de verificar el tratamiento tributario aplicable en la jurisdicción donde lo adquiera. Las modificaciones futuras en la tasa impositiva serán asumidas directamente por los inversionistas, todo de conformidad con el marco legal vigente. “***El régimen fiscal de las inversiones en activos del extranjero será el que aplique específicamente para cada país en el que se invierte*”.**

10.3 INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO

Información sobre la Sociedad Administradora		
Direcciones	BN Fondos Edificio Principal Banco Nacional, piso 11. Avenidas 1 y 3, Calle 4, San José. Teléfono: 2212-2900 Correo electrónico: bnfondos@bncr.fi.cr Página Web: https://www.bnfondos.com/	
Grupo financiero al que pertenece	Banco Nacional de Costa Rica	
Principales accionistas	BN Fondos es una sociedad anónima propiedad en un 100% del Banco Nacional, creada con el objeto exclusivo de prestar servicios de administración de Fondos de Inversión.	
Representante legal	El Gerente General, el Presidente y la Vice-Presidenta de la Junta Directiva ostentan la representación legal de la Sociedad en forma individual.	
Estructura organizacional		
Gerente General	Ileana Atan Chan	
	Nombre de cada miembro	**Cargo**
Junta directiva	Maricela Alpizar Chacón	Presidenta
	Ruth Alfaro Jara	Vice-presidenta
	Franklin Alfredo Chacón Arce	Tesorero
	Montserrat Betzel Buján Boza	Secretaria
	Adrian Gilberto Salazar Morales	Vocal
	Jessica Borbón Guevara	Fiscal
Comité de inversión	**Manuel Abellán Li** Es el director de Banca de Servicios Especializados del Banco Nacional de Costa Rica. Desde su posición como Jefe de Operaciones y Negociaciones Financieras en la Dirección Corporativa de Finanzas, acumula 30 años de experiencia en materia de inversiones en activos de renta fija y renta variable, de importancia para la gestión de la cartera financiera del Fondo. Así mismo, cuenta con experiencia en labores Bancarias, financieras, presupuestarias, de operaciones y negociaciones financieras, costeo, gestión económica, comercio exterior y de banca de servicios especializados.	Miembro

	Sergio Campos Mac Gregor Economista, Administrador y Analista Financiero con más de 12 años de experiencia laboral en Análisis bursátil, modelación financiera, mercados de capital, valoración financiera, gestión de relaciones con los clientes, desarrollo y liderazgo de equipos, minería de datos, uso de Bloomberg, Reuters y otros. Experiencia de gran importancia para la gestión de la cartera financiera del Fondo.	Miembro
	Arturo Gutiérrez Ballard Abogado con énfasis en contratación administrativa y privada, derecho administrativo, tributario, corporativo y bancario. Máster en Asesoría Fiscal, con más de 20 años de experiencia asesorando a entidades, tanto en el sector público como entidades privadas y bancarias. Experiencia asesorando juntas directivas, gerencias, comités de adjudicaciones, fideicomisos, Fondos de Inversión u órganos colegiados, así como en Dirección de procedimientos sancionatorios y litigios. Sus más de 20 años de experiencia aportan a este Fondo el conocimiento en materia legal relevante para la gestión del Fondo.	Miembro
	Olman Vargas Zeledón Ingeniero Civil con experiencia por más de 40 años de carrera profesional. Laboró para el Ministerio de Obras Públicas y Trasportes en diversos cargos, fue presidente del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica y de la Federación de Colegios Profesionales Universitarios de Costa Rica, Formó parte del Consejo director de la Agencia de Acreditación de Programas de Ingeniería y de Arquitectura (AAPIA), desempeñó el cargo de director ejecutivo del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos. Ha sido profesor universitario y conferencista internacional. Es	Miembro Independiente

	Consultor en Diseño e Inspección de obras. Su experiencia de más de 40 años en el área de la ingeniería, le aportan al Fondo el conocimiento necesario para la correcta gestión de los activos del Fondo de Desarrollo.	
	Álvaro Rojas Quirós Cuenta con más de 50 años de carrera profesional, con experiencia en diversas compañías de arquitectura internacionales. Fue jefe del Departamento de Arquitectura de Aeropuertos de la Dirección General de Aviación Civil de Costa Rica y es Fundador y Gerente de Fournier-Rojas Arquitectos. Además, cuenta con amplia experiencia académica. El conocimiento acumulado durante más de 50 años en materia de arquitectura, le aportan al Fondo el conocimiento necesario para la adecuada gestión de los activos del Fondo.	Miembro Independiente
	Héctor Mora Porras Con experiencia por más de 30 años en labores Bancarias, financieras, contables, así como en la gestión de activos principalmente de renta fija, conocimiento que aporta valor para una adecuada gestión de la cartera financiera del Fondo. Así mismo ha gestionado Notas Estructuradas.	Miembro Independiente
Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo		
Auditor Externo	El auditor externo de BN Fondos y del Fondo de Inversión es KPMG S.A.	
Asesores legales, analistas internacionales y otros profesionales	El asesor legal es el Licenciado Christian Campos en carácter de asesor independiente.	
Administración de conflicto de intereses		
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	Las Políticas sobre conflictos de intereses e incompatibilidades, fueron aprobadas por la Junta Directiva de BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. Pueden ser consultadas en las oficinas de la Sociedad, o en su sitio web: https://www.bnfondos.com/sobre-bn-fondos, en la cejilla “Política Conflicto Intereses”.	

Código: FP22BF09
Edición: 37

Anexo 1

1. Supuestos	Dentro del documento
2. Flujo proyectado 180 meses	Proyecciones 180m vf.pdf
3. Balance general 180 meses	Balance general 180m vf.pdf
4. Estados de resultados180 meses	Estado de resultados 180m vf.p
5. Análisis de sensibilidad	Más abajo en este Anexo
6. Flujo proyectado 180 meses_actualizado2023[5]	Proyecciones actualización Prospec
7. Supuestos actualizados 2023	Supuestos actualizados_2023.pdf

[5] Incluye las actualizaciones en las condiciones pactadas por medio de las adendas al contrato que se incluyen en el Anexo 5

1. Supuestos

La elaboración del flujo de caja del Proyecto se realizó de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento con opción de compra, así como con base en otros supuestos que se presentan a continuación.

I. **Plazo de para ejercicio de opción de compra:** 180 meses a partir de que inicia la construcción de las obras (escenario más conservador).

II. **Costos de desarrollo:** para cumplir con los compromisos adquiridos a través del contrato de arrendamiento con opción de compra, el Fondo deberá incurrir en costos de desarrollo directos e indirectos entre los que se encuentran, la adquisición de los planos constructivos, los honorarios profesionales, los permisos de construcción, los costos de construcción, entre otros, que en conjunto suman $28.5 millones de acuerdo con la siguiente tabla.

Inversión	Monto (US$)
1. Estudios preliminares, anteproyecto y planos	1,050,128
2. Permisos	116,915
3. Construcción, comisionamiento y mudanza	20,467,045
4. Mobiliario y equipo	4,127,984
5. Honorarios profesionales	735,241
6. Pruebas y certificaciones	141,250
7. Operación de facilities	1,855,460
Total	28,494,023

III. **Distribución de los costos de construcción y equipamiento:**
   - **a.** Se considera que los costos de construcción y equipamiento se distribuyen equitativamente durante doce meses de duración del período de construcción.
   - **b.** El costo de operación de facilities está distribuido en dos pagos: uno inicial por el 20% del costo total en el mes 1 y un pago final por el restante 80% en el mes 12.
   - **c.** El costo de mudanza se distribuye en 18 meses. Se aclara que no se requiere haber concluido con el proceso de mudanza para que inicie el plazo del contrato de arrendamiento.

IV. **Costo total del proyecto:** el costo del desarrollo más los gastos de operación y gastos financieros hasta la fase previa de entrada en operación del inmueble, constituye el costo total del proyecto que asciende a la suma de treinta millones setecientos treinta y nueve mil novecientos cuarenta y dos dólares (US$30,739,942).

V. **Colocación de participaciones:** las proyecciones contemplan la colocación de participaciones por el cuarenta y ocho punto ocho por ciento (48.80%) del costo total del proyecto, es decir, la suma de $15 millones. Este monto se colocará en un solo tracto previo al inicio de la construcción.

VI. **Financiamiento vía crédito:** se contempla el financiamiento mediante crédito por un 51.20% del costo total del proyecto, es decir, por la suma de $15.7 millones. Las condiciones del crédito utilizadas en las proyecciones son:

i. Plazo: 240 meses que se ha solicitado de esta manera para reducir el pago de amortización durante el plazo de vigencia del Fondo que permita un mayor flujo de efectivo al final de cada trimestre y por ende una utilidad mayor para distribuir entre los inversionistas del Fondo.
ii. Tasa: 8% anual
iii. Comisión de desembolso: 1%
iv. Período de gracia: 12 meses para el pago de principal a partir del primer desembolso

Los supuestos utilizados se ajustan a información de referencia que se ha recibido para el caso específico. No obstante, al momento de formalización del crédito, estos datos podrían variar.

VII. **Cálculo del alquiler:** el monto del alquiler es por la suma de doscientos setenta y cinco mil dólares (US$275,000.00) mensuales para el primer año del contrato. El monto de alquiler se ajusta para los siguientes años de acuerdo con la siguiente tabla:

Mes 13 al 24	$ 275,000.00	Mes 97 al 108	$ 356,605.73
Mes 25 al 36	$ 307,500.00	Mes 109 al 120	$ 365,520.87
Mes 37 al 48	$ 315,187.50	Mes 121 al 132	$ 374,658.89
Mes 49 al 60	$ 323,067.19	Mes 133 al 144	$ 384,025.36
Mes 61al 72	$ 331,143.87	Mes 145 al 156	$ 393,626.00
Mes 73 al 84	$ 339,422.46	Mes 157 al 168	$ 403,466.65
Mes 85 al 96	$ 347,908.03	Mes 169 al 180	$ 413,553.31

VIII. **Inicio del pago de alquiler:** se contempla el inicio del pago de alquiler a partir del mes 16, que contempla el plazo de construcción de doce meses más tres meses adicionales correspondientes al plazo necesario para realizar las pruebas de comisionamiento.

IX. **Venta del inmueble:** se ha proyectado el escenario más conservador en el que el Banco Nacional ejerce la opción de compra del inmueble en el mes 180.

X. **Comisión de administración de BN Fondos:** se contempla un uno punto setenta por ciento (1.70%) de comisión de administración, sobre los activos netos del Fondo, pagadero mensualmente. A esta comisión se le debe agregar el impuesto al valor agregado del trece por ciento (13%).

XI. **Impuestos:** de acuerdo con la normativa vigente, el tratamiento fiscal que tienen los Fondos de Inversión requiere el pago de un doce por ciento (12%) sobre los ingresos brutos y de un quince por ciento (15%) sobre las ganancias de capital generadas por la venta de activos.

XII. **Gastos legales y de administración del fideicomiso**: en las proyecciones se incorporan los gastos legales de constitución y de administración del fideicomiso de garantía que respalda la operación de crédito.

XIII. **Calificación de riesgo:** se considera un costo por calificación de riesgo inicial de $12 mil, con aumento en costo anual de 2.5% distribuido mensualmente.

XIV. **Valoración financiera:** se considera un costo anual por valoración financiera de $10 mil, con un aumento anual de dos punto cinco por ciento (2.5%) distribuido mensualmente.

XV. **Valoración técnica:** se considera un costo anual por valoración técnica de $10 mil, con un aumento anual del dos punto cinco por ciento (2.5%) distribuido mensualmente.

XVI. **Gastos por comisiones bursátiles del Puesto de Bolsa:** se contempla el pago de una comisión de colocación de participaciones equivalente al uno punto cinco por ciento (1.5%) del monto de las participaciones efectivamente colocadas, este incluye el trece por ciento (13%) del impuesto al valor agregado.

XVII. **Gastos por asambleas de inversionistas:** se contempla un costo anual por concepto de asambleas de inversionistas de $7mil, con un aumento del cinco por ciento (5%) anual distribuido mensualmente.

XVIII. **Impuestos municipales:** se considera un porcentaje de impuesto municipal del 0.30% sobre el valor de las propiedades.

XIX. **Seguros:** se considera un monto por concepto de seguros de un 0.22% sobre el valor de las construcciones y equipamiento, con un aumento anual del 5% distribuido de forma mensual.

XX. **Timbres fiscales:** relacionados con el contrato de arrendamiento correspondiente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del monto del contrato y se ha incluido en un solo pago en el mes 1.

XXI. **Director de proyecto:** se incluye el costo de servicio de director del proyecto durante el período de construcción distribuido en 12 meses, equivalente al uno punto cinco por ciento (1.5%) del valor de la construcción y equipamiento.

XXII. **Operación centro de datos:** se incluyen costos operativos por el equivalente al dos por ciento (2%) de los ingresos mensuales, para cubrir costos de consumibles del edificio tales como pero no limitados a luminarias, baterías de equipos electromecánicos, combustible, lubricantes de equipos, etc.

XXIII. **Reserva gastos de mantenimiento:** se incluye en las proyecciones la reserva para gastos de mantenimiento de acuerdo con lo estipulado en el Prospecto del Fondo a razón de un uno punto cinco por ciento (1.5%) de los ingresos mensuales del Fondo por concepto de arrendamientos.

Se incluye en este Anexo el flujo de caja proyectado de acuerdo con los supuestos antes dichos, así como el balance general y estado de resultados.

En relación con el Balance General se aclara que la línea correspondiente a “inversión en inmuebles y construcciones” se calcula considerando únicamente los montos invertidos en costos directos e indirectos de construcción.

Con base en los supuestos antes presentados y utilizando como referencia el nodo a diez años de la curva soberana en dólares, al 22 de abril de 2021, más un spread de 3.00% se obtiene una tasa interna de retorno de 9.73% anual. Aplicando lo que indica en contrato de arrendamiento para el cálculo de la opción de compra, se tiene que el precio a pagar para alcanzar este rendimiento es de treinta y cuatro millones trescientos treinta y nueve mil novecientos cuarenta y tres dólares. Estas proyecciones no implican el ofrecimiento de un rendimiento garantizado para el inversionista que adquiera valores de participación del Fondo.

Análisis de sensibilidad

En esta sección se presenta un análisis de sensibilidad por movimientos en la curva soberana, esto con el fin de que los inversionistas conozcan sobre posibles cambios en el rendimiento esperado del Fondo ante movimientos de la curva soberana.

Vale recordar que de acuerdo con el contrato de arrendamiento el cálculo del monto a pagar, por el Banco, para la compra del centro de datos se calcula de forma tal que:

1. Si la compra se realiza durante los primeros dieciocho meses a partir del inicio de construcción de las obras el valor del ejercicio de la opción compra se determinará de forma tal que la tasa interna de retorno del Fondo sea equivalente al nodo a dos años, de la curva soberana en dólares, más un spread de 4.03%.
2. Si la compara se realiza durante el resto del plazo la tasa interna de retorno del Fondo deberá ser equivalente al nodo a diez años de la curva soberana en dólares más un spread de 3.00%.

Las Tablas 1 y 2 muestran las variaciones en la tasa interna de retorno del Fondo y en el monto de la opción de compra para distintos niveles de rendimiento de curva soberana. La Tabla 1 muestra los datos para el mes 18 y la Tabla 2 para el mes 180, consecuentemente el rendimiento de la curva soberana de la Tabla 1 corresponde al del nodo a 2 años y el de la Tabla 2 al del nodo a 10 años.

Tabla 1
Tasa interna de retorno para el Fondo y monto de opción de compra en mes 18

Rendimiento Curva Soberana*	Spread	%TIR Fondo	% variación	Monto opción de compra	% variación
2.70%	4.03%	6.73%	-20.45%	$ 32,166,943	-1.37%
4.43%	4.03%	8.46%	Base	$ 32,614,940	Base
5.57%	4.03%	9.60%	13.48%	$ 32,910,568	0.91%

*Rendimiento del nodo a 2 años

Tabla 2
Tasa interna de retorno para el Fondo y monto de opción de compra en mes 180

Rendimiento Curva Soberana*	Spread	%TIR Fondo	% variación	Monto opción de compra	% variación
5.20%	3.00%	8.20%	-15.72%	$ 25,950,000	-24.43%
6.73%	3.00%	9.73%	Base	$ 34,339,943	Base
8.00%	3.00%	11.00%	13.05%	$ 43,840,343	27.67%

*Rendimiento del nodo a 10 años

Del análisis anterior se desprende que en el mes 18 las variaciones en la tasa interna de retorno, del Fondo, no genera grandes variaciones en el precio de la opción de compra. Esto podría ayudar a que la decisión de ejercer la opción de compra por parte del Banco Nacional, en etapas tempranas del contrato, no se vean afectadas por eventuales movimientos en la curva soberana. Por el contrario, en la fase final del contrato las variaciones en el monto de la opción de compra son significativas. Esta condición podría incentivar al Banco Nacional a ejercer la opción de compra en etapas más

tempranas del contrato, lo cual sería en beneficio de los inversionistas al recibir el ingreso por la venta en un plazo menor.

El rendimiento de referencia de los nodos a 2 años y a 10 años, quedó establecido cuando se comunicó la primera colocación de participaciones del Fondo el día 4 de enero de 2022. A esa fecha el nodo a 2 años fue 3.10% y el nodo a 10 años fue 5.86%.

Estas proyecciones no implican el ofrecimiento de un rendimiento garantizado para el inversionista que adquiera valores de participación del Fondo.

Anexo 2

Escritura de Cesión de Derecho de Usufructo

Escritura
Usufruto-BN-Fondos.

Anexo 3

Descripción del Proyecto

Descripción del proyecto.pdf

Anexo 4

Marco de Referencia, Informe de Segunda Opinión e Informes de Verificación Anual

Framework.pdf

SPO-BN Fondos informe final.pdf

Informe de Verificación BN I.pdf

Informe de Verificación Externa 2

Informe de Verificación Externa 3

Informe de Verificación Externa 4

Anexo 5

Contrato de arrendamiento con opción de compra entre el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN I y el Banco Nacional y Adendas al Contrato

Documento	Descripción	Anexo
Contrato de arrendamiento	Contrato original firmado en 2018	Contrato arrendamiento
Adendum 1	Restructuración general del contrato en relación con la versión firmada en 2018. No afecta las condiciones presentadas en este Prospecto.	Adendum #1 Contrato Alquiler D:
Adendum 2	Modificación a varias cláusulas del contrato. No afecta las condiciones presentadas en este Prospecto.	Adendum 2
Adendum 3	Se define la tasa que se utilizará para el cálculo del precio final, tomando como referencia los nodos a 2 y a 10 años, de la curva soberana en dólares, del día en que se llevó a cabo la primera colocación de participaciones. Según esto el cálculo del valor del ejercicio de la opción de compra se calculará, con base en una tasa interna de retorno de 7.13%, si la opción de compra se ejerce en los primeros 18 meses, desde el inicio de la construcción, y de 8.86% si se ejerce en el resto del plazo. Impacta en el precio final del ejercicio de la opción de compra en comparación con lo indicado en la sección sobre “Contratos que dan origen a los flujos” de este Prospecto.	Adendum 3 Contrato arrendamiento centro
Adendum 4	Aclara que el Fondo no debe pagar por los planos constructivos ni por la gestión de los permisos de construcción. Por lo cual, dicho costo no se debe utilizar para el cálculo del precio del arrendamiento. Esto representa una reducción en el monto de las inversiones del Fondo, según lo previsto en este Prospecto, sin embargo, no tiene implicaciones en el rendimiento esperado por la forma en que se calcula el precio del alquiler y el de venta del inmueble.	Adendum 4 Contrato arrendamiento centro
Adendum 5	Se incluye en el alcance, la inversión en los equipos de la red que permiten la comunicación del nuevo centro de datos con los actuales. Esto implica una mayor inversión por parte del Fondo, por lo que se llevó a cabo una segunda emisión de participaciones por la suma de $5 millones, sin embargo, no tiene ningún impacto en el rendimiento esperado, ya que las sumas invertidas se toman en cuenta para el cálculo del arrendamiento y del precio de venta.	Adendum 5 Contrato arrendamiento centro

Adendum 6	Define la forma en que el Banco pagará por las inversiones en los equipos de red que se incluyeron en el alcance por medio de la Adenda 5. Esto no modifica el rendimiento esperado del Fondo, sin embargo, le garantiza el reconocimiento del monto invertido en el cálculo del arrendamiento y en el precio de venta.	 Adendum 6 Contrato arrendamiento centro

Anexo 6

Convenio de servicios entre el Banco Nacional y BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y Adenda 1

Convenio de servicios

Adenda 1 Convenio

Anexo 7

Oficio DCA-0701/3786 de la Contraloría General de la República

OficioCGRDCA0701.
pdf

Anexo 8

Escritura de cancelación de derechos de usufructo

Cancelación
Usufructos.pdf

Anexo 9

Certificación de costos incurridos por el Banco Nacional

Certificación costos