

**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 elaboración del Prospecto: abril 2018

“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 a 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 de Inversión o BN Fondos. La gestión financiera y el riesgo de invertir en este Fondo de Inversión, no tienen relación con las entidades bancarias o financieras de su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.”

“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.”

## INDICE

<b>1</b>	<b>CONTENIDO</b>	
<b>2</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL FONDO</b>	<b>3</b>
2.1	DESCRIPCIÓN DEL PERFIL DEL INVERSIONISTA PARA EL CUAL ESTÁ DISEÑADO EL FONDO:	3
2.2	TIPO DE FONDO	4
2.3	NOMBRE DEL GESTOR DEL FONDO, ENTIDAD DE CUSTODIA, AGENTE DE PAGO Y CALIFICACIÓN DE RIESGO.	5
2.4	MONTO AUTORIZADO	6
<b>3</b>	<b>POLÍTICA DE INVERSIÓN</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>RIESGOS DEL FONDO</b>	<b>31</b>
<b>5</b>	<b>DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO</b>	<b>57</b>
<b>6</b>	<b>REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES</b>	<b>61</b>
<b>7</b>	<b>DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS PERIÓDICOS</b>	<b>64</b>
<b>8</b>	<b>COMISIONES Y COSTOS</b>	<b>66</b>
<b>9</b>	<b>INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS</b>	<b>70</b>
9.1	INFORMACIÓN PERIÓDICA:	70
9.2	RÉGIMEN FISCAL QUE APLICA	71
<b>10</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO</b>	<b>72</b>

## 2 DESCRIPCIÓN DEL FONDO

### 2.1 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 varios edificios que se mantendrán en arrendamiento por un plazo definido.

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 ocho edificios en terrenos propiedad del Banco Nacional. Para el desarrollo del proyecto, los terrenos serán cedidos al Fondo mediante la figura de cesión de derecho de usufructo, para su posterior explotación a través del arrendamiento al Banco Nacional o terceros, y eventualmente la venta de las edificaciones construidas. El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos previo a la primera colocación de participaciones, realizará una actualización del Prospecto con la información de las principales condiciones suscritas en los Contratos de cesión de usufructo y arrendamiento debidamente formalizados, dicha actualización incluye las situaciones bajo las cuales el derecho de usufructo podrá ser revocado, las condiciones de uso de los activos, y las limitaciones para su explotación, restricciones o compromisos relacionados con los activos, y los regímenes de contratación y recursivo aplicables al Fondo.

A partir de la finalización de la construcción de cada inmueble e inicio de la ocupación de cada uno de ellos, iniciará el pago del arrendamiento correspondiente por parte de los inquilinos que han firmado contratos de arrendamiento con el Fondo, de previo al inicio del proceso de construcción. Cabe mencionar que los contratos de arrendamiento deberán ser firmados de manera previa a la primera colocación de participaciones que realice el Fondo.

Está dirigido a inversionistas que no requieren que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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 respaldo en los contratos de arrendamiento de los edificios de este Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, los contratos se firman de previo a que inicie la construcción de las edificaciones.

Dada la programación que se tiene establecida en la etapa de diseño y construcción de los edificios que conforman este prospecto, y en virtud de los plazos para el levantamiento de las obras, resulta factible complementar la emisión de participaciones con la emisión de bonos o créditos, según se defina en la estrategia de financiamiento.

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 de Desarrollo de Proyectos 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 hasta la explotación del edificio por arrendamiento y de alguna eventual venta y cesión de los contratos subyacentes del Fondo.

Este Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos requiere que el inversionista, profesional o no profesional, cuente con experiencia o conocimientos en el mercado de valores con un horizonte de largo plazo, con el objetivo de lograr un crecimiento del capital invertido lo cual implica colocar dinero en activos con fluctuaciones de precios y mayores niveles de incertidumbre y riesgo. Además debe informarse y asesorarse con el fin de comprender negocios que tienen componentes de desarrollo inmobiliario.

Adicional a la inversión en los edificios que desarrolle, el Fondo también tiene la posibilidad de invertir en títulos de deuda emitidos por el sector público denominados en colones costarricenses.

**Nota Importante:**

- a) Ni BN Fondos como administrador del Fondo, ni los Puestos de Bolsa como colocadores de las participaciones, ni el Banco Nacional por su labor de estructurador asumen ningún tipo de compromiso en cuanto a la liquidez o precio de las participaciones en los mercados organizados.

**2.2 TIPO DE FONDO**

<b>Tipo de Fondo</b>			
<b>Por su naturaleza</b>	Cerrado	<b>Por su objetivo*</b>	Crecimiento es su fase de desarrollo  De ingreso en la fase de explotación
<b>Por el Mercado en que invierte</b>	<b>Cartera Financiera</b>  Mercado Local  <b>Cartera Inmobiliaria</b>  Mercado Local	<b>Moneda para la suscripción o reembolso de participaciones</b>	Colones costarricenses
<b>Por la especialidad de su cartera</b>	Desarrollo de Proyectos		

**\*Determinación del momento en que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos se convierte en Fondo de Ingreso:**

Se considera que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos inicia su etapa como un Fondo de Ingreso, cuando la fase de explotación cumple con percibir al menos el 15% (por ciento) del monto de ingreso de los arrendamientos estimados para el primer mes del periodo de explotación, según lo mostrado en el Plan de Negocios, que tiene como base la información establecida en los contratos de arrendamiento firmados.

Es entendido entonces, que a partir del momento indicado en el párrafo anterior, los inversionistas podrán recibir el pago de rendimientos líquidos sobre las participaciones, con los recursos obtenidos por los ingresos de arrendamientos que se generen sobre los edificios entregados para su arrendamiento, menos el impuesto de renta, los gastos de operación, de administración y cualquier otro egreso que el Fondo requiera para su adecuada gestión, lo que implica contar con los fondos disponibles para pagar los eventuales rendimientos a los inversionistas.

Por otra parte el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, seguirá con el desarrollo de los demás edificios en construcción con fuentes de financiamiento provistas por colocación de participaciones, deuda bancaria o colocación de bonos, los cuales conforme se concluyan y entreguen a satisfacción de los arrendatarios, generarán las nuevas fuentes de ingresos por arrendamientos que complementarán los flujos de fondos para el pago de los eventuales rendimientos de los inversionistas.

Los inversionistas estarán siendo informados a través de un Comunicado de Hecho Relevante que en forma detallada, indicará el momento en el que el fondo de crecimiento en su etapa de Desarrollo se convierte en un fondo de ingreso, de manera que los tenedores de participaciones estarán informados sobre el momento en el que inicia la fase que recibirán beneficios, en forma de rendimientos.

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

<b>Gestor del Portafolio, Custodia y Calificación de riesgo</b>	
<b>Nombre del Gestor del fondo</b>	Ileana Atan Chan para la Cartera Inmobiliaria Rodolfo Brenes Villalobos para la Cartera Financiera
<b>Política de retribución al gestor del fondo</b>	BN Fondos asume la retribución del Gestor del Portafolio Inmobiliario y Financiero.
<b>Entidad de Custodia</b>	Banco Nacional de Costa Rica
<b>Agente de pago</b>	Banco Nacional de Costa Rica
<b>Calificación de riesgo</b>	Este Fondo deberá actualizar al menos semestralmente durante su vigencia la calificación de riesgo. La Sociedad calificadora es la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A. y la calificación otorgada al

	<p>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:</p> <p><a href="http://www.bnfondos.com">www.bnfondos.com</a></p> <p><a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a></p> <p><a href="http://www.scriesgo.com/esp/calificaciones_calificaciones.php">http://www.scriesgo.com/esp/calificaciones_calificaciones.php</a></p> <p>La calificación actual de este Fondo es: scr A+2 (CR) con una perspectiva estable. Una calificación scr A (CR) se otorga a aquellos Fondos cuya “calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo. Nivel Bueno”. Con relación al riesgo de mercado la categoría 2 se refiere a Fondos con “una moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado”. Según la calificadora de riesgo, la perspectiva estable significa que se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.</p>
<b>Número de cédula como contribuyente</b>	3-110-745403

#### 2.4 MONTO AUTORIZADO

<b>Monto autorizado de valores de participación</b>			
<b>Monto de la Emisión</b>	Treinta y siete mil millones de colones (₡37 mil millones)	<b>Plazo máximo para la colocación</b>	3 años
<b>Valor nominal de la participación</b>	Un millón de colones costarricenses	<b>Vencimiento del fondo</b>	El Fondo tendrá una duración de 20 años, desde el momento en que inician los contratos de derecho de usufructo. Los inversionistas estarán siendo informados a través de Comunicados de Hechos Relevantes en el momento en que dé inicio este plazo.
<b>Número de participaciones Autorizadas</b>	Treinta y siete mil participaciones	<b>Código ISIN</b>	CRBNSFIL0308

<b>Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del Fondo</b>	<b>Seis mil participaciones (monto requerido para la construcción de los edificios tipificados como Sucursales)</b>
--	---

### 3 POLÍTICA DE INVERSIÓN

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos mantendrá al menos un 70% del promedio anual de los saldos mensuales del total 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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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, por las fuentes de financiamiento de deuda y por los ingresos por arrendamiento 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.

<b>Política de Inversión de Activos Financieros</b>		
<b>Moneda de los valores en que está invertido el fondo</b>	Colones costarricenses	
<b>Tipos de valores<sup>1</sup></b>	<b>Detalle</b>	<b>Porcentaje máximo de inversión</b>
	Efectivo	100.00%
	Valores de deuda	90.00%
	Valores accionarios	0.00%
	Participaciones de fondos de inversión financieros	80.00%
	Productos estructurados	0.00%
	Valores de procesos de titularización	0.00%
<b>Países y/o sectores</b>	<b>País y/o sector</b>	<b>Porcentaje máximo de inversión</b>

<sup>1</sup> Los porcentajes incorporados en este apartado se refieren a la cartera financiera.

<b>económicos</b>	Sector público local		100.00%
<b>Concentración máxima en un solo emisor</b>	100.00%		
<b>Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedor a plazo</b>	40.00%	<b>Concentración máxima en valores extranjeros</b>	0.00%
<b>Concentración máxima en una emisión</b>	100.00%	<b>Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda</b>	No se exige una calificación mínima.
<b>Otras políticas de inversión</b>	<p>El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.</p> <p>El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.</p> <p>Los subyacentes de las operaciones de reporto en que invierta el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, serán títulos denominados en colones costarricenses y que se ajustan a la política de inversión del Fondo, siendo la moneda de liquidación de las operaciones de reporto el colón costarricense.</p> <p>El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.</p> <p>El Fondo podrá invertir en participaciones de Fondos de Inversión siempre y cuando estos sean del mercado de dinero y cartera del sector público.</p>		



	Adicionalmente, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.		
<b>Nivel máximo de endeudamiento del fondo</b>	60% de los activos totales del Fondo	<b>Moneda de contratación de las deudas del fondo</b>	colones costarricenses

<b>Política de Inversión de Proyectos de Desarrollo</b>	
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>El Fondo se ha constituido para llevar a cabo la construcción de ocho edificios para ser ocupados por el Banco Nacional o terceros, a través de contratos de arrendamiento. Todos los edificios se construirán en terrenos propiedad del Banco Nacional en diferentes ubicaciones dentro del territorio nacional, razón por la cual el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos no es propietario del terreno, sino que el desarrollo se encuentra sustentado en la existencia de contratos con el Banco Nacional, donde se establece el derecho de usufructo para la explotación mediante contratos de arrendamiento sobre los edificios construidos por el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos.</p> <p>Además de la construcción y equipamiento, el Proyecto podría incluir demoliciones, diseño, trámite de permisos, y otros según sea necesario, datos que se encuentran debidamente divulgados como los costos de inversión de los edificios, los cuales se encuentran detallados en el Plan de Inversión que se incluye en el Anexo 1.</p> <p>El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos contempla como único ingreso el monto por arrendamiento de los edificios y considera dentro de este rubro un gasto por mantenimiento preventivo y correctivo, impuestos, seguros y otros relacionados con los edificios.</p> <p>El desarrollo, que en algunos casos podrá incluir las fases previas a la construcción, tales como el diseño de planos y trámite de permisos, se llevará a cabo a lo largo de un periodo estimado en 20 meses. Todos los edificios se entregarán en la modalidad de llave en mano, concepto que considera la entrega de los edificios con el mobiliario requerido según se acuerde para cada caso.</p> <p>A solicitud del inquilino el Fondo podrá incorporar el servicio de mantenimiento especial, cualquier otro servicio accesorio relacionado con la seguridad, limpieza, recolección de desechos y mantenimiento que así solicite el Banco de los activos del Fondo, cuyos costos se facturarán como reintegro a favor del Fondo de Inversión, por parte del arrendatario, o bajo los criterios definidos por acuerdo de partes en el mismo contrato de arrendamiento, según se revela en las Clausulas 6.3 b y 6.4.</p> <p>En los terrenos cedidos, en derecho de usufructo por el Banco Nacional a este Fondo de</p>

Inversión de Desarrollo de Proyectos, se construirán seis sucursales bancarias, un edificio de oficinas que incluye una sucursal bancaria y una edificación de un Centro de Datos de servicios de tecnología de información. La siguiente tabla muestra las principales características de cada edificio.

Detalle de los Edificios a Desarrollar					
Monto costo construcción					
Proyecto	Colones	Dolares	Tamaño Mts2	Costo Metro \$	Participación
Centro de Datos	15,632,766,250	26,953,045	2,281	11,816	45.42%
Torre Corporativa	13,124,331,381	22,628,158	14,185	1,595	38.13%
Guadalupe	1,204,755,035	2,077,164	894	2,323	3.50%
Cariari	732,370,811	1,262,708	538	2,347	2.13%
Carmona	592,865,817	1,022,182	440	2,323	1.72%
Filadelfia	724,640,026	1,249,379	538	2,322	2.11%
Palmares	1,204,755,035	2,077,164	894	2,323	3.50%
Turrialba	1,204,754,826	2,077,163	894	2,323	3.50%
<b>Total</b>	<b>34,421,239,180</b>	<b>59,346,964</b>	<b>20,664</b>		<b>100.00%</b>

La información de este cuadro fue suministrada por la Dirección de Infraestructura y Compras, entidad competente del Banco Nacional, para realizar los estudios que determinan los términos de referencia y sus presupuestos para cada edificación que son los insumos bases para el desarrollo de este Proyecto. Las partidas indicadas en dólares son de tipo referencial.

Detalle de los Edificios a Desarrollar						
Monto total por Edificio						
Proyecto	Colones	Dolares	Tamaño Mts2	Costo Metro	Costo Metro	Participación
Centro de Datos	16,828,222,183	29,014,176	2,281	12,720	7,377,563	45%
Torre Corporativa	14,127,964,363	24,358,559	14,185	1,717	995,979	38%
Guadalupe	1,296,884,062	2,236,007	894	2,501	1,450,653	4%
Cariari	788,376,064	1,359,269	538	2,527	1,465,383	2%
Carmona	638,202,960	1,100,350	440	2,501	1,450,461	2%
Filadelfia	780,054,096	1,344,921	538	2,500	1,449,915	2%
Palmares	1,296,884,062	2,236,007	894	2,501	1,450,653	4%
Turrialba	1,296,883,837	2,236,007	894	2,501	1,450,653	4%
<b>Total</b>	<b>37,053,471,628</b>	<b>63,885,296</b>	<b>20,664</b>			<b>100%</b>

Este cuadro muestra el costo capitalizado de cada edificio al incluirles los costos financieros, los costos de oferta pública y los de Administración del Vehículo de Propósito Especial durante la fase de desarrollo.

**Ubicación Geográfica**

A continuación se presenta la lista de los edificios y el folio de cada terreno:

		INFORMACIÓN EDIFICIOS A DESARROLLAR						
Edificios	Centro de Datos*	Torre Corporativa La Sabana	Agencia Guadalupe	Agencia Cariari	Agencia Carmona	Agencia Filadelfia	Agencia Palmares	Agencia Turrialba
Provincia	Heredia	San José	San José	Limón	Guanacaste	Guanacaste	Alajuela	Cartago
Cantón	Santo Domingo	San José	Golcochea	Pococí	Nandayure	Carillo	Palmares	Turrialba
Distrito	San Miguel	Meta Redonda	Guadalupe	Cariari	Carmona	Filadelfia	Palmares	Turrialba
Dirección Física	Barrio El Socorro, 600 metros al este del Colegio Lincoln	Frente estatua de León Cortés	100 metros al este de la Iglesia Católica	Contiguo a la Delegación de Policía	100 metros al Norte del Parque Central	125 metros al Sur de la Cruz Roja	Frente al costado sur del Parque Central	Frente a la antigua estación del tren
Folio Real	4-31386-000	1-126342-000	1-661226-000	7-33552-000	5-22288-000	5-10776-000	2-399650-000	3-233771-000
<b>Tipos de activos que pueden formar parte del Proyecto</b>	<p>El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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 de los edificios que se construirán bajo la modalidad llave en mano.</p> <p>En el Anexo 4 se incluye el borrador de Escritura de Cesión de Derecho de Usufructo que muestra todas las condiciones aplicables a dicha cesión.</p>							
<b>Otras políticas de inversión</b>	No se prevé la existencia de otras políticas de inversión							
<b>Compañías y Profesionales contratados para el desarrollo del Proyecto</b>								
<b>Criterios para la contratación de profesionales</b>	<p>Todos los procesos, actividades y áreas críticas a saber, estudios preliminares, arquitectura, diseño, presupuestos, inspección y vigilancia, construcción, equipamiento y administración del proyecto que involucra el proceso de desarrollo inmobiliario, serán realizados por contratistas, subcontratistas, consultores y empresas especializadas en cada una de esas áreas. Estos participantes serán de reconocida trayectoria en la atención de proyectos con la misma o mayor magnitud y complejidad al que se está desarrollando, condiciones que serán 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 serán especificados en las invitaciones de los concursos que se lleven a cabo para la selección de los participantes de acuerdo con el Manual de Adquisiciones del Fondo.</p> <p>El o los contratistas principal(es) deberán 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.</p> <p>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.</p> <p>Estas contrataciones y la participación de BN Fondos como administradora en el desarrollo del</p>							

	<p>Proyecto, se realizará en estricto apego a su objetivo social de administrador del Fondo, por cuenta y riesgo de los participantes.</p> <p>Los procesos de contratación de bienes y servicios se realizarán por medio de la aplicación de los principios de la contratación administrativa, entre ellos igualdad, eficiencia, eficacia, publicidad, transparencia y control, por lo tanto, la correspondiente aplicación del régimen recursivo en las instancias que se definan a partir de los segmentos que se establezcan en los manuales de contratación preparados por el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos para tal efecto, los mismos serán publicados para la consulta del público inversionista en el sitio web de BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.</p> <p>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 donde 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 edificio, siendo un riesgo para el inversionista lo cual se mitiga por medio de la asignación de recursos únicamente a los proyectos que se encuentran en marcha.</p> <p>Siendo que la preparación de manuales de contratación es responsabilidad del Fondo de Desarrollo de Proyectos, dichos documentos han sido preparados 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</p>		
<b>Esquema de Financiamiento</b>			
<b>Nivel máximo de endeudamiento del Fondo</b>	60%	<b>Moneda de contratación de las deudas del Fondo</b>	colones costarricenses
<b>Fuentes de financiamiento del Proyecto</b>	<p>El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.</p> <p>Las formas alternativas de financiamiento que puede utilizar el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emisión de participaciones</li> <li>• Créditos comerciales de bienes y servicios de proveedores.</li> <li>• Préstamo bancario o de otras entidades financieras.</li> </ul>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emisión de valores de deuda cuyas características serán definidas por el Comité de Inversión del Fondo.</li> </ul> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Moneda: colones costarricense, para tener calce de monedas y no incurrir en riesgos cambiarios.</li> <li>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.</li> <li>3. El plazo de financiamiento. Debe de procurarse un plazo máximo de 15 años que calce con el plazo de los contratos de arrendamiento, no obstante pueden negociarse plazos menores que optimice el costo financiero de los recursos y tengan un impacto positivo en los rendimientos de los inversionistas.</li> <li>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.</li> </ol> <p>Para mayor información el inversionista puede consultar el Plan de Negocios que contiene información dentro de los supuestos establecidos para medir la factibilidad del Fondo.</p> <p>En todos los casos el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos velará porque las opciones de financiamiento sean en condiciones ventajosas y que se ajusten a sus necesidades.</p>
<b>Lineamientos adicionales sobre la participación de inversionistas relacionados al grupo financiero</b>	
<b>Políticas y restricciones impuestas a empresas del mismo grupo financiero que participan como inversionistas del Fondo</b>	<p>El Banco Nacional no podrá participar como inversionista del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos por ser arrendatario de éste.</p> <p>El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.</p>
<b>Mecanismos para gestionar los conflictos de intereses, si se permite la venta de activos del Fondo de Inversión de Desarrollo de</b>	<p>El presente Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos utiliza una cesión de derecho de usufructo en terrenos propiedad del Banco Nacional para la construcción y equipamiento de los edificios, para que una vez terminados y recibidos a satisfacción, sean arrendados al Banco Nacional, según los contratos de arrendamiento formalizados de previo al levantamiento de fondos y por ende a su construcción en los términos del Contrato de Arrendamiento que se anexa (Anexo No. 5) o lo indicado en la sección Contratos que dan origen a los fondos –de este prospecto-.</p>

<p>Proyectos a socios, directores, empleados o entidades del grupo de interés económico de la Sociedad</p>	<p>Lo antes expuesto explica la razón fundamental por la cual esta figura basa su existencia en los contratos que generan los flujos de caja por el arrendamiento de los edificios y equipos, así como eventualmente en el ejercicio de la opción de compra pactada en el mismo, sobre esos activos propiedad del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, lo que se constituye por lo tanto en el subyacente principal para el repago de las obligaciones y beneficios financieros.</p> <p>El monto de ejercicio de la opción de compra estará estipulado en el Contrato de Arrendamiento, como una suma a pagar correspondiente a la finalización del contrato de arrendamiento al año 15, no obstante lo anterior, considerando que la opción de compra se encuentra vigente durante todo el plazo del arrendamiento si el Banco Nacional decidiera ejercer la opción de compra en un momento diferente a la finalización del plazo de arrendamiento, el Fondo determinará el valor del edificio objeto del Contrato de Arrendamiento en la proporción que tiene este Edificio en la totalidad del Plan de Inversión, a partir de a) todas las obligaciones financieras y administrativas pendientes, b) calculando el rendimiento a los inversionistas utilizando para ello una tasa interna de retorno del diez por ciento (10%),c) más el monto proporcional de las participaciones de este edificio en el Fondo de Desarrollo de Proyectos.</p> <p>Al estar firmado los contratos de arrendamiento por cada edificio entre el Banco Nacional en condición de arrendatario y el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos como arrendante, de previo a la colocación de las participaciones, los montos para el ejercicio de la opción de compra están establecidos de manera específica para cada edificio al plazo de finalizar cada contrato, de manera que es una condición previamente pactada.</p> <p>De existir la intención para el ejercicio de opción de compra de manera anticipada a la finalización del contrato de arrendamiento, en el plazo pactado de 15 años, la Sociedad de Fondos de Inversión podrá convocar a una Asamblea de Inversionistas para definir los montos correspondientes para realizar la venta anticipada del edificio en el caso de que el valor del avalúo practicado por el Banco Nacional sea menor al monto de la opción de venta del Fondo.</p> <p>Es entendido por lo tanto que no se trata de un negocio inmobiliario tradicional, donde las plusvalías o minusvalías afectan la posición de los inversionistas, sino que el precio de venta se encuentra debidamente estipulado en el contrato de arrendamiento.</p> <p>Esta condición especial puede conllevar a que, ante el ejercicio de la opción de compra por parte del Banco Nacional y antes del vencimiento del contrato de arrendamiento de uno o de todos los inmuebles que conforman el Fondo, este (el Fondo) reciba una suma mayor o menor al valor registrado en la contabilidad del Fondo. Lo anterior ejemplifica que este Fondo se fundamenta en los flujos que generan los contratos de alquiler y no en el valor de los inmuebles. Así por ejemplo, en caso de que el Fondo reciba una suma menor al valor registrado en la contabilidad por la venta de un inmueble, el Fondo ciertamente registrará una pérdida contable, no obstante y de acuerdo con la estructuración financiera, en ese momento los inversionistas habrán recibido una devolución de principal acorde con las sumas invertidas en dicho inmueble.</p>
--	--

	<p>Fuera de lo que se pacte en los contratos de alquiler con opción de compra, no se prevé la venta a socios, directores, empleados o entidades del mismo grupo de interés económico de BN Fondos.</p>
<p><b>Lineamientos sobre la etapa de desinversión</b></p>	
<p><b>Mecanismos cuando el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos inicie su etapa de desinversión del proyecto o se presente su terminación anticipada</b></p>	<p>Una vez que inicia el periodo de explotación por medio del arrendamiento de los inmuebles y el Fondo empiece a recibir el flujo de recursos financieros por esta condición, el Fondo iniciará el repago de las obligaciones por deudas y costos financieros, así como el pago de los rendimientos variables a los tenedores de la participaciones y posteriormente, según la disponibilidad de flujo de caja, a la amortización parcial de las participaciones.</p> <p>El pago parcial de amortización de las participaciones se hará en fechas focales y en sumas definidas previamente por BN Fondos y comunicadas mediante Hechos Relevantes.</p> <p>El pago final del valor de las participaciones puede ser realizado en caso de que el Banco Nacional decida ejercer la opción de compra al precio establecido en los contratos de arrendamiento. La decisión del Patrocinador, en relación con la ejecución de la opción de compra, se informará a través de un Comunicado de Hecho Relevante.</p> <p>El monto de ejercicio de la opción de compra estará estipulado como una suma a pagar correspondiente a la finalización del contrato de arrendamiento, no obstante lo anterior, si el Banco Nacional decidiera ejercer la opción de compra antes de los 15 años considerando que la opción está vigente durante dicho plazo, el Fondo determinará el valor del edificio objeto del Contrato de Arrendamiento en la proporción que tiene este Edificio en la totalidad del Plan de Inversión, a partir de a) todas las obligaciones financieras y administrativas pendientes, b) calculando el rendimiento a los inversionistas utilizando para ello una tasa interna de retorno del diez por ciento (10%),c) más el monto proporcional de las participaciones de este edificio en el Fondo de Desarrollo de Proyectos, con lo cual el Fondo utilizará esos recursos para cancelar obligaciones financieras, rendimientos sobre participaciones y el pago de redención anticipada proporcional con el Plan de Inversión.</p> <p>En caso de que el Banco Nacional no ejerza la opción de compra y no pretenda seguir ocupando los edificios, previa autorización por parte de la Superintendencia General de Entidades Financieras, el Fondo puede arrendar los edificios a terceros para generar los flujos de caja tendientes a cubrir las obligaciones del Fondo reconociéndole al Banco el monto correspondiente por el uso del terreno por parte de un tercero.</p> <p>Adicionalmente si el Banco Nacional considera oportuna la venta de los terrenos al no existir más interés en esa propiedad, ésta entidad se encuentra habilitada por su Junta Directiva para proceder a la venta del mismo mediante los procedimientos que su marco legal le establecen, sean mediante un mecanismo concursal o bien solicitando autorización a la Contraloría General de la República para realizar la venta en forma directa, con la debida coordinación para que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos pueda conjuntamente realizar la venta del edificio, y de esta manera se logren los recursos para el repago de las obligaciones financieras, las participaciones y sus eventuales rendimientos.</p> <p>En el caso de presentarse una terminación anticipada del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, en virtud de que no exista factibilidad del mismo, ya sea por no obtener la liquidez</p>



	<p>necesaria por la colocación de participaciones entre los inversionistas, o que no sea factible obtener permisos para la construcción de todos los edificios, o cualquier otra razón imputable al Banco Nacional, BN Fondos solicitará al Banco Nacional en su condición de Patrocinador, el reintegro de fondos para cubrir los costos incurridos hasta ese momento.</p> <p>En caso de que la situación que ocasione una terminación anticipada del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos sea atribuible al Fondo las mismas podrían ocasionar una pérdida para los inversionistas.</p> <p>Caso contrario al no existir monto alguno como obligación del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, este 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)</p>
--	---

<b>Política de Inversión de activos inmobiliarios</b>	
<b>Tipo de inmuebles</b>	Este Fondo solo podrá mantener los inmuebles desarrollados como parte de sus activos, no se prevé la compra de otros inmuebles para estos efectos.
<b>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</b>	El único criterio es que esté previsto como parte de las obras a desarrollar por parte de este Fondo de Desarrollo de Proyectos.
<b>Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino</b>	El 100% de los ingresos del Fondo podrán provenir de un mismo inquilino.
<b>Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a BN Fondos</b>	<p>El Banco Nacional será arrendatario del Fondo. La fijación de los precios de arrendamiento y venta, se establecen de previo al inicio de operaciones del Fondo, 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.</p> <p>Como complemento a lo anterior, se indica que de acuerdo con las proyecciones del Proyecto, los costos de alquiler por metro cuadrado para las agencias bancarias y oficinas se enmarcan dentro de valores usuales de mercado.</p>
<b>Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento</b>	Los contratos de arrendamiento se celebrarán en colones costarricenses.



<b>Disposiciones operativas</b>	
<b>Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los arrendamientos</b>	<p>En el caso de contratos de arrendamiento que presenten morosidad se procederá de la siguiente forma:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Una vez transcurridos quince días de atraso según la fecha de pago establecida en el contrato, se iniciará un proceso de comunicación y seguimiento continuo de cobro administrativo.</li> <li>2. Transcurridos treinta días calendario 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.</li> </ol>
<b>Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros</b>	<p>Los edificios que desarrolle el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.</p> <p>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.</p> <p>Los criterios para seleccionar las compañías de seguros son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Años de experiencia en la administración de seguros similares locales e internacionales.</li> <li>• Que se encuentre debidamente registrada y autorizada por la SUGESE.</li> <li>• Calificación de una entidad reconocida (Fitch, AM Best, S&amp;P, etc.)</li> <li>• Costo del seguro que ofrece.</li> <li>• Coberturas que ofrece.</li> <li>• Exclusiones del seguro.</li> <li>• Deducibles.</li> <li>• Sublímites ofrecidos.</li> </ul> <p>El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos podrá contratar los seguros por medio de BN Corredora de Seguros, directamente con el Instituto Nacional de Seguros o con cualquier otro intermediario autorizado.</p>
<b>Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de los edificios</b>	<p>Acorde con el clausulado del Contrato de Arrendamiento, el Banco Nacional está facultado para requerir al Fondo ampliaciones, mejoras al edificio o el equipamiento, remodelaciones, siendo que de previo a ejecutar cualquier acción sobre el particular, debe existir un acuerdo entre las partes, en el cual debe definir claramente el alcance, costos y la forma de pago. En lo tocante al tema de 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. Ambas partes aceptan que las mejoras operativas, entendidas éstas como</p>

	<p>aquellas que se requieran para que el Banco Nacional desarrolle su negocio en el inmueble, 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, ya sea para el momento de desalojo o valoración de la compra.</p> <p>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 las US\$10,000.00 (diez mil dólares). En el caso de montos inferiores a \$10.000,00 (diez 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Registro contable:</b></p> <p>El Fondo procederá a registrar los trabajos según los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul> <p>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.</p>
<p><b>Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas</b></p>	<p>Con el propósito de fortalecer el programa de mantenimiento preventivo y correctivo de los edificios, mensualmente se reservará de los ingresos por arrendamiento del Fondo hasta un uno punto veinte por ciento (1.20%) anual calculado sobre la base de los activos fijos administrados por el Fondo para constituir una reserva que podrá alcanzar hasta un hasta alcanzar un cinco por ciento (5%) del valor del activo fijo. Contra ésta reserva se cargarán los gastos concernientes al mantenimiento preventivo y correctivo.</p> <p>Esta reserva solo podrá ser empleada para el mantenimiento preventivo o correctivo de los edificios según lo establecido en el Convenio de Servicio del Patrocinador, que indica</p>

	<p>los términos de referencia aplicable en cuanto al alcance y aplicación de los costos atribuibles al mantenimiento de los edificios, 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.</p> <p>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.</p> <p>El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos creará 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. 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.</p> <p>Para su registro contable, deberán cumplir con lo que establece las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el CONASSIF.</p> <p>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.</p>
--	--

**FONDO DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNCR I**

**Período en que se estima desarrollar el Proyecto**

Se estima que el Proyecto iniciará durante el año 2017. La fase de construcción de los proyectos se extenderá por un plazo aproximado de 20 meses, donde los procesos de diseño, permisos y procesos constructivos pueden iniciarse en cualquier fecha ubicada dentro de ese rango de tiempo estimado, con lo que igualmente los periodos de explotación puedan presentarse en diferentes fechas según la disponibilidad del edificio para ser entregado y recibido a satisfacción por el Banco Nacional en su condición de arrendatario. La anterior circunstancia considera que pueden presentarse flujos de ingresos provenientes de arrendamiento durante el mismo periodo en que se reciban flujos de financiamiento para el desarrollo de la construcción de otras obras, y se podrán realizar distribución de rendimientos por los flujos de los arrendamientos recibidos cuando se alcance como mínimo el quince por ciento (15%) del monto de ingreso del primer mes por arrendamiento en el periodo de explotación de acuerdo al Plan de Negocios.

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos mantendrá la explotación de los edificios construidos hasta por un plazo de 20 años, desde el momento en que inicie el contrato de derecho de usufructo de los terrenos hasta su vencimiento. Durante toda la vigencia de ese contrato, el Banco Nacional se mantendrá como propietario registral de esos terrenos.

**Estudio de factibilidad financiera, aspectos de mercado y**

Los flujos de caja proyectados que sustentan este análisis se incluyen en este documento en el Anexo 1, denominado **Plan de Negocios del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Edificios para el Banco Nacional de Costa Rica.**

<p><b>técnicos del proyecto</b></p>	<p>Tal y como se desprende de la información presentada, en caso de que se cumplan todos y cada uno de los supuestos indicados, los cuales son vigentes al momento de la preparación del Prospecto, el mismo es factible financieramente, legal y operativamente.</p> <p><b><u>Aspectos de mercado relacionado con el arrendamiento de los Edificios.</u></b></p> <p>Los edificios a construir por parte del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, se han diseñado para atender los requerimientos específicos y a la medida de las necesidades del Banco Nacional en su calidad de entidad patrocinadora para ser arrendados según lo establecido en los contratos de arrendamientos con opción de compra por 15 años firmados de previo a la colocación de participaciones, durante el plazo máximo establecido en los contratos de derecho de usufructo que es de 20 años.</p> <p>La anterior condición implica que los edificios una vez terminados y puestos a disposición y previa aceptación del Banco Nacional por el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, serán arrendados reduciendo de esta manera el riesgo de comercialización y desocupación de los mismos en la fase de explotación.</p> <p>Como se ha estado explicando reiteradamente en este Prospecto de Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, los edificios que construirá son desarrollados según las necesidades establecidas en el Convenio de Servicios del Banco Nacional y Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., por lo que no es requerido un estudio de mercado formal para evaluar su comercialización, ya que incluso los contratos de arrendamiento se encuentran firmados previamente a la colocación de participaciones entre inversionistas, lo que permite establecer de manera formal las condiciones financieras de cada edificio.</p> <p>A continuación se revelan de manera resumida las principales condiciones del Convenio de Servicios entre el Banco Nacional de Costa Rica y BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, las cuales pueden ser debidamente analizadas por los inversionistas en el Anexo No. 6. adjunto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. <b>Plan de Inversión:</b> es el listado taxativo de las obras que EL PATROCINADOR encomienda a EL FONDO desarrollar. Una vez que EL PATROCINADOR entregue a EL FONDO el Plan de Inversión, corresponderá a EL FONDO, a través de la administración ejercida por BN FONDOS, el desarrollo y construcción, bajo la modalidad llave en mano, de las siguientes edificaciones y obras: Torre Corporativa, Centro de Datos, Sucursal de Guadalupe, Sucursal de Cariari, Sucursal de Carmona, Sucursal de Filadelfia, Sucursal de Palmares, Sucursal de Turrialba.</li> <li>II. <b>Especificaciones técnicas:</b> corresponde al detalle de naturaleza técnica de cada una de las obras a desarrollar. Serán definidas por EL PATROCINADOR y entregadas a BN FONDOS como administrador de EL FONDO y resultarán de obligatorio acatamiento para EL FONDO, constituyéndose en requisitos de aceptación de las obras por parte de EL PATROCINADOR, el cual podrá además realizarles actualizaciones y requerir modificaciones, cuyo costo será considerado en la fijación del precio inicial del arrendamiento de las obras a EL PATROCINADOR.</li> </ol>
-------------------------------------	--

	<p>III. <b>Plazo de entrega de las edificaciones:</b> el plazo de entrega para cada una de las edificaciones, contado a partir de la orden de inicio de la obra dada por EL FONDO, será el fijado por acuerdo de las partes a partir de la propuesta hecha por EL FONDO. Corresponderá a EL FONDO la obligación de tramitar y obtener todos los permisos legales y reglamentarios requeridos para ejecutar la obra, así como el pago de todos los costos relativos a dicha ejecución.</p> <p>IV. <b>Detalle de las obras a entregar:</b> las partes acuerdan que una vez que EL PATROCINADOR haya entregado a EL FONDO las especificaciones de la Oficina Modelo o de Oficina Modelo de Sucursales, Torre Corporativa y Centro de Datos que correspondan para cada obra del Plan de Inversión, corresponderá a EL FONDO, una vez que se haya concluido el diseño final de las obras y se cuente con las especificaciones técnicas finales sobre materiales, mobiliario, equipos y cualquier otro elemento que requiera ser detallado para cada edificación, la obligación de entregar a EL PATROCINADOR la información técnica respectiva con la finalidad de que éste último las apruebe, para lo cual contará con el plazo de diez días hábiles.</p> <p>V. <b>Entrega de las edificaciones e inicio de la vigencia del plazo de arrendamiento:</b> la entrega a EL PATROCINADOR de cada una de las edificaciones que componen el Plan de Inversión, se hará en forma individual conforme se vaya concluyendo cada edificio y esté listo para ser ocupado. EL FONDO deberá proceder a hacer las correcciones que se estimen necesarias de acuerdo con dicha lista de verificación sobre las especificaciones técnicas para lo cual tendrá un plazo acordado entre las partes de acuerdo con la magnitud de las correcciones. Una vez que EL FONDO haya llevado a cabo las correcciones a las verificaciones realizadas notificará a EL PATROCINADOR quien tendrá un plazo de diez días hábiles para inspeccionar de nuevo la obra, vencido este plazo deberá comunicar a EL FONDO si la aprueba o bien, si la rechaza. Luego de la primera inspección, EL PATROCINADOR solo podrá referirse a la atención de las discrepancias técnicas surgidas de esa primera inspección, sin que quepa realizar nuevas objeciones a aspectos no incluidos en el primer informe de inspección.</p> <p>VI. Aprobada la obra por parte de <b>EL PATROCINADOR</b>, éste deberá tomar posesión del inmueble dentro de los siguientes cinco días hábiles, a partir de lo cual registrará el contrato de arrendamiento con opción de compra, que se registrará por las condiciones dispuestas en ese contrato.</p> <p>No obstante, las características de los edificios no son una naturaleza especializada que haga difícil su colocación ante una cancelación anticipada del contrato de arrendamiento con el Banco Nacional, lo que provocaría que se tenga que efectuar oportunamente un análisis de las condiciones de mercado inmobiliario para esa eventualidad.</p> <p>No obstante lo anterior, es importante indicar que los edificios construidos por el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos pueden ser deseables en el mercado inmobiliario en caso de que el Banco Nacional de Costa Rica decidiera no renovar o cancelar anticipadamente los contratos de arrendamiento, razón por la cual la administración del Banco Nacional queda facultada desde este momento por la Junta Directiva de esa Institución para vender los terrenos (mediante los procesos que su normativa le establezca), de manera tal que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos pueda arrendarlos o venderlos a terceros según lo dicten las normas vigentes en ese momento para procurar el resguardo de los intereses de los inversionistas.</p>
--	---

	<p><b>Aspectos técnicos</b></p> <p>Dado que el Banco Nacional, ya había iniciado en algunos casos un proceso para desarrollar los proyectos por su cuenta, a la fecha se tienen anteproyectos, planos constructivos y avance en el trámite de permisos de algunas de las obras por construir. Por la ubicación de los terrenos, no se visualiza ningún impedimento para la obtención de todos los permisos institucionales requeridos, no obstante, se prevé que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos no captará recursos hasta tanto no cuente con los permisos necesarios para la construcción de cada una de las edificaciones. Es decir, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos irá captando recursos conforme se vayan obteniendo los permisos de construcción respectivos.</p> <p>Los aspectos técnicos del proyecto se describen en el Anexo 1 de este Prospecto correspondiente al Plan de Inversión.</p>															
<b>Identificación del profesional responsable del estudio de factibilidad financiera</b>	<p>El estudio de factibilidad financiera fue contratado por BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. a la Dirección de Asesorías Financieras del Banco Nacional, cuyo equipo de trabajo está compuesto por los siguientes profesionales: Héctor Mora Porras, Oscar Sánchez Arce, Nubia Calderón Portilla y como Coordinador del Proyecto el señor Ronald Vargas Carmona, Asesor de la Gerencia General. Según Convenio suscrito entre las partes contratantes. Esta Dirección forma parte del Banco Nacional quien a su vez es el Patrocinador del proyecto.</p>															
<b>Plan de inversión</b>	<p>El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos invertirá únicamente en el desarrollo de los edificios ya mencionados en secciones anteriores, lo cual incluye todos los costos directos e indirectos asociados con el desarrollo.</p> <p>En virtud de lo anterior el Plan de Inversión consiste en cubrir los costos de diseño, permisos, construcción equipamiento y mobiliario, carga financiera, comisión de administración, costos de oferta pública y cualquiera otro costo necesario para el desarrollo del proyecto.</p> <p>Para ello llevará a cabo la colocación de participaciones en el mercado por un monto de hasta treinta y siete mil millones de colones costarricenses, complementado con financiamiento otorgado por alguna institución financiera, de manera adicional puede darse la eventualidad de poder realizar emisión de bonos, en cuyo caso el apalancamiento no puede exceder el sesenta por ciento (60%) del valor de los activos.</p> <table border="1" data-bbox="506 1373 1403 1577"> <thead> <tr> <th colspan="3">Fuentes de Financiamiento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Participaciones</td> <td>43.2%</td> <td>16,000,000,000</td> </tr> <tr> <td>Deuda</td> <td>56.7%</td> <td>21,000,000,000</td> </tr> <tr> <td>Intereses sobre disponibilidades</td> <td>0.1%</td> <td>53,471,628</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>100.0%</td> <td>37,053,471,628</td> </tr> </tbody> </table> <p>La proyección se realizó basada en una estructuración de 43,2 % de participaciones y 56,7% deuda para optimizar la eficiencia del Proyecto.</p> <p>En el Plan de Inversión –Anexo No. 1- y Plan de Negocios Anexo No. 2 se detalla la información relativa de las fuentes de financiamiento y costo capitalizado de los edificios.</p>	Fuentes de Financiamiento			Participaciones	43.2%	16,000,000,000	Deuda	56.7%	21,000,000,000	Intereses sobre disponibilidades	0.1%	53,471,628	Total	100.0%	37,053,471,628
Fuentes de Financiamiento																
Participaciones	43.2%	16,000,000,000														
Deuda	56.7%	21,000,000,000														
Intereses sobre disponibilidades	0.1%	53,471,628														
Total	100.0%	37,053,471,628														
<b>Flujos de caja del proyecto</b>	<p>Los flujos de caja del proyecto provienen de la colocación de participaciones, de fuentes de deuda que sirven complementariamente para financiar la etapa de desarrollo. Una vez que el Fondo de</p>															

	<p>Desarrollo de Proyectos entra en la etapa de explotación se generan flujos de caja provenientes de ingresos por arrendamientos que son los recursos financieros que serán utilizados como fuentes de pago de los gastos de operación, de las obligaciones por deuda y sus intereses, de los rendimientos y principal de las participaciones.</p> <p>Parar mayor detalle referirse al Anexo 2 <b>Plan de Negocios del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Edificios para el Banco Nacional de Costa Rica</b>, que contiene información más detallada de las estimaciones financieras.</p>																																																															
<p><b>Autorizaciones y permisos requeridos</b></p>	<p>Mediante el oficio DCA-0701/3786 de fecha 28 de marzo 2017, la Contraloría General de la República autorizó al Banco Nacional de Costa Rica a ceder de manera directa el derecho de usufructo sobre las fincas:</p> <table border="1" data-bbox="370 653 1539 1056"> <thead> <tr> <th colspan="9">INFORMACIÓN EDIFICIOS A DESARROLLAR</th> </tr> <tr> <th>Edificios</th> <th>Centro de Datos*</th> <th>Torre Corporativa La Sabana</th> <th>Agencia Guadalupe</th> <th>Agencia Cariari</th> <th>Agencia Carmona</th> <th>Agencia Filadelfia</th> <th>Agencia Palmares</th> <th>Agencia Turrialba</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provincia</td> <td>Heredia</td> <td>San José</td> <td>San José</td> <td>Limón</td> <td>Guanacaste</td> <td>Guanacaste</td> <td>Alajuela</td> <td>Cartago</td> </tr> <tr> <td>Cantón</td> <td>Santo Domingo</td> <td>San José</td> <td>Goiocoechea</td> <td>Pococí</td> <td>Nandayure</td> <td>Carrillo</td> <td>Palmares</td> <td>Turrialba</td> </tr> <tr> <td>Distrito</td> <td>San Miguel</td> <td>Mata Redonda</td> <td>Guadalupe</td> <td>Cariari</td> <td>Carmona</td> <td>Filadelfia</td> <td>Palmares</td> <td>Turrialba</td> </tr> <tr> <td>Dirección Física</td> <td>Barrio El Socorro, 600 metros al este del Colegio Lincoln</td> <td>Frente estatua de León Cortés</td> <td>300 metros al este de la Iglesia Católica</td> <td>Contigua a la Delegación de Policía</td> <td>100 metros al Norte del Parque Central</td> <td>125 metros al Sur de la Cruz Roja</td> <td>Frente al costado sur del Parque Central</td> <td>Frente a la antigua estación del tren</td> </tr> <tr> <td>Folio Real</td> <td>4-31386-000</td> <td>1-126342-000</td> <td>1-661226-000</td> <td>7-33552-000</td> <td>5-22288-000</td> <td>5-10776-000</td> <td>2-399650-000</td> <td>3-233771-000</td> </tr> </tbody> </table> <p>El siguiente cuadro muestra un listado de las consultas preliminares, las autorizaciones y permisos requeridos para el desarrollo del Proyecto, así como el estado de avance de los mismos al momento de actualización de este Prospecto. Tal como se muestra en el cuadro, a la fecha se cuenta con todas las consultas preliminares ante instituciones, estas son la base para la elaboración de estudios técnicos, así como para el diseño de las obras.</p> <p>Precisa indicar que esta tramitología es la usual y requerida para las obras constructivas, según las disposiciones de cada institución acorde con sus competencias, para lo cual se atienden los requisitos establecidos.</p> <p>Mediante Comunicados de Hechos Relevantes se informará sobre la conclusión de trámites de permisos para cada edificación y complementariamente a través de los informes trimestrales se estará informando sobre los avances en materia de aprobaciones a los trámites y permisos realizados. De igual manera la información sobre permisos y autorizaciones estarán disponibles para consulta en las oficinas de BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.</p>	INFORMACIÓN EDIFICIOS A DESARROLLAR									Edificios	Centro de Datos*	Torre Corporativa La Sabana	Agencia Guadalupe	Agencia Cariari	Agencia Carmona	Agencia Filadelfia	Agencia Palmares	Agencia Turrialba	Provincia	Heredia	San José	San José	Limón	Guanacaste	Guanacaste	Alajuela	Cartago	Cantón	Santo Domingo	San José	Goiocoechea	Pococí	Nandayure	Carrillo	Palmares	Turrialba	Distrito	San Miguel	Mata Redonda	Guadalupe	Cariari	Carmona	Filadelfia	Palmares	Turrialba	Dirección Física	Barrio El Socorro, 600 metros al este del Colegio Lincoln	Frente estatua de León Cortés	300 metros al este de la Iglesia Católica	Contigua a la Delegación de Policía	100 metros al Norte del Parque Central	125 metros al Sur de la Cruz Roja	Frente al costado sur del Parque Central	Frente a la antigua estación del tren	Folio Real	4-31386-000	1-126342-000	1-661226-000	7-33552-000	5-22288-000	5-10776-000	2-399650-000	3-233771-000
INFORMACIÓN EDIFICIOS A DESARROLLAR																																																																
Edificios	Centro de Datos*	Torre Corporativa La Sabana	Agencia Guadalupe	Agencia Cariari	Agencia Carmona	Agencia Filadelfia	Agencia Palmares	Agencia Turrialba																																																								
Provincia	Heredia	San José	San José	Limón	Guanacaste	Guanacaste	Alajuela	Cartago																																																								
Cantón	Santo Domingo	San José	Goiocoechea	Pococí	Nandayure	Carrillo	Palmares	Turrialba																																																								
Distrito	San Miguel	Mata Redonda	Guadalupe	Cariari	Carmona	Filadelfia	Palmares	Turrialba																																																								
Dirección Física	Barrio El Socorro, 600 metros al este del Colegio Lincoln	Frente estatua de León Cortés	300 metros al este de la Iglesia Católica	Contigua a la Delegación de Policía	100 metros al Norte del Parque Central	125 metros al Sur de la Cruz Roja	Frente al costado sur del Parque Central	Frente a la antigua estación del tren																																																								
Folio Real	4-31386-000	1-126342-000	1-661226-000	7-33552-000	5-22288-000	5-10776-000	2-399650-000	3-233771-000																																																								



Edificio	Permisos tramitados	Permisos pendientes
Data Center	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uso de suelo</li> <li>▪ Alineamiento</li> <li>▪ Disponibilidad eléctrica</li> <li>▪ Disponibilidad fibra óptica</li> <li>▪ Disponibilidad colector pluvial</li> <li>▪ Disponibilidad de agua potable</li> <li>▪ CFIA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Viabilidad ambiental</li> <li>▪ Ministerio Salud</li> <li>▪ Visado municipal</li> </ul>
Edificio Corporativo	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uso de suelo</li> <li>▪ Alineamiento</li> <li>▪ Disponibilidad de servicios</li> <li>▪ Viabilidad ambiental</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uso de suelo (actualización)</li> <li>▪ Alineamiento (actualización)</li> <li>▪ Disponibilidad de servicios (actualización)</li> <li>▪ Visto bueno de patrimonio</li> <li>▪ Viabilidad ambiental</li> <li>▪ Impacto vial</li> <li>▪ CFIA</li> <li>▪ Ministerio de Salud</li> <li>▪ Visado municipal</li> <li>▪ Permiso de demolición</li> </ul>
Sucursal Guadalupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uso de suelo</li> <li>▪ Alineamiento</li> <li>▪ Disponibilidad de servicios</li> <li>▪ Viabilidad ambiental</li> <li>▪ Impacto vial</li> <li>▪ CFIA</li> <li>▪ Ministerio de Salud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Visado municipal</li> <li>▪ Permiso de demolición</li> </ul>
Sucursal Cariari		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uso de suelo</li> <li>▪ Alineamiento</li> <li>▪ Disponibilidad de servicios</li> <li>▪ Viabilidad ambiental</li> <li>▪ CFIA</li> <li>▪ Ministerio de Salud</li> <li>▪ Visado municipal</li> </ul>
Sucursal Carmona	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uso de suelo</li> <li>▪ Alineamiento</li> <li>▪ Disponibilidad de servicios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uso de suelo (actualización)</li> <li>▪ Alineamiento (actualización)</li> <li>▪ Disponibilidad de servicios (actualización)</li> <li>▪ Viabilidad ambiental</li> <li>▪ CFIA</li> <li>▪ Ministerio de Salud</li> <li>▪ Visado municipal</li> <li>▪ Permiso de demolición</li> </ul>
Sucursal Filadelfia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uso de suelo</li> <li>▪ Alineamiento</li> <li>▪ Disponibilidad de servicios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uso de suelo (actualización)</li> <li>▪ Alineamiento (actualización)</li> <li>▪ Disponibilidad de servicios (actualización)</li> <li>▪ Viabilidad ambiental</li> <li>▪ CFIA</li> <li>▪ Ministerio de Salud</li> <li>▪ Visado municipal</li> <li>▪ Permiso de demolición</li> </ul>
Sucursal Palmares	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uso de suelo</li> <li>▪ Alineamiento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disponibilidad de servicios (en trámite)</li> <li>▪ Viabilidad ambiental</li> <li>▪ Impacto Vial</li> <li>▪ CFIA</li> <li>▪ Ministerio de Salud</li> <li>▪ Visado Municipal</li> <li>▪ Permiso de demolición</li> </ul>
Sucursal Turrialba	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uso de suelos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alineamiento Disponibilidad de servicios (en trámite)</li> <li>▪ Viabilidad ambiental</li> <li>▪ CFIA</li> <li>▪ Ministerio de Salud</li> <li>▪ Visado Municipal</li> <li>▪ Permiso de demolición</li> </ul>



<p><b>Contratos que den origen a flujos</b></p>	<p>El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos firmará con el Banco Nacional, un contrato de arrendamiento para cada uno de los edificios que se construyan en los terrenos que el Banco le ha cedido al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos a través de un contrato de cesión de derecho de usufructo. Las condiciones para el periodo de arrendamiento se detallan en el Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra entre el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos y el Banco Nacional de Costa Rica que se incluye en el Anexo 5.</p> <p>Las principales condiciones contempladas dentro del Contrato de Arrendamiento citado anteriormente son las siguientes:</p> <p><b>PLAZO:</b> El plazo del contrato será de quince (15) años, que podrá darse por finalizado en forma anticipada, cuando “EL BANCO” ejerza su derecho de OPCIÓN DE COMPRA indicado en la cláusula 10 del Contrato de Arrendamiento o se acoja al preaviso previsto en la cláusula 11.1 del mismo; hecho que no implicará indemnización alguna. El plazo del arrendamiento regirá a partir de que “EL BANCO” tome posesión del inmueble.</p> <p><b>INICIO A PARTIR DE LA TOMA DE POSESIÓN:</b> Cuando el ARRENDATARIO tome posesión de inmueble. Aprobado el desarrollo de la edificación por parte del BANCO, éste deberá tomar posesión del inmueble dentro de los siguientes cinco días hábiles, a partir de lo cual regirá el contrato de arrendamiento con opción de compra.</p> <p><b>PRECIO (modificaciones y ajustes):</b> El precio de arrendamiento incluye uso del inmueble, equipo y el mobiliario, está definido en un contrato firmado de previo a la colocación de las participaciones, el mismo tendrá reajustes para cada año nuevo contractual en un 2% (dos por ciento) anual; calculado sobre el monto mensual de arrendamiento vigente al momento de aplicarse el aumento. El precio podrá ser modificado de acuerdo con la cláusula 4.4 del Contrato de Arrendamiento, y será para cada nuevo año contractual, y será calculado sobre el monto mensual del arrendamiento vigente al momento del aumento.</p> <p><b>DE LA RESPONSABILIDAD, RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:</b> El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del Contrato de Arrendamiento dará derecho a “EL ARRENDANTE” para demandar judicialmente la resolución de dicho Contrato y a “EL BANCO” para resolverlo conforme a lo previsto en el artículo once (11) de la Ley de Contratación Administrativa y al cobro de los daños y perjuicios que procedan por parte de quien no ha incurrido en incumplimiento. “EL BANCO” será responsable por la atención y reparación de daños ocasionados por mal uso o uso abusivo de las instalaciones y demás bienes, ya sea causado por sus empleados, usuarios o visitantes. En caso de que “EL BANCO” así lo solicite, las reparaciones correspondientes podrán ser realizadas por “EL ARRENDANTE”, previo acuerdo del monto y forma de pago entre las partes. En caso fortuito o fuerza mayor: si durante la vigencia del contrato de arrendamiento las edificaciones, mobiliario o equipo resultaran afectados, total o parcialmente, las partes deberán aplicar los seguros correspondientes en forma inmediata. De tratarse de un evento no asegurable, corresponderá a “EL ARRENDANTE” realizar las reparaciones y sustituciones requeridas para asegurar a “EL BANCO” su derecho de uso del inmueble como arrendatario. Asimismo, corresponderá a “EL BANCO” la responsabilidad exclusiva por lesiones de sus clientes o daños a los bienes de éstos, sufridas en el inmueble, para lo cual mantendrá los mecanismos de aseguramiento que considere apropiados.</p> <p><b>DE LAS CONDICIONES RESOLUTORIAS, TERMINACIÓN ANTICIPADA Y RESPONSABILIDAD:</b> El Contrato de</p>
---	--

	<p>Arrendamiento se podrá rescindir por mutuo acuerdo en cualquier momento. “EL BANCO” podrá ponerle término, en cualquier tiempo sin responsabilidad alguna de su parte, para lo cual dará aviso a “EL ARRENDANTE” con al menos seis meses de anticipación, sin que quepa indemnización alguna a “EL ARRENDANTE”. En caso de que EL BANCO incumpla con la obligación, total o parcialmente de otorgar el preaviso, deberá cancelar al EL ARRENDANTE, a título de indemnización, el equivalente a un mes de arrendamiento por cada mes de déficit en el plazo con que se comunicó el preaviso.</p> <p><b>OPCIÓN DE COMPRA:</b> EL ARRENDANTE” otorga a “EL BANCO” el derecho de opción de compra de la edificación objeto de este contrato, en los términos que más adelante se indican. Esta opción estará vigente por el plazo de 15 (quince) años a partir del día en que entre en vigencia el plazo de arrendamiento. Durante ese período “EL BANCO” podrá ejercer la opción de compra en cualquier momento con el simple hecho de informarle a “EL ARRENDANTE” sobre su decisión con al menos sesenta (60) días naturales de anticipación. El precio de venta de la edificación se establece según el momento en que el Banco ejerza la opción de compra. El precio para el ejercicio de la opción de compra en el año quince del arrendamiento, es la suma establecida en el correspondiente Contrato. Si el Banco Nacional decidiera ejercer la opción de compra en un momento diferente a la finalización del plazo de arrendamiento, el Fondo determinará el valor del edificio objeto del Contrato de Arrendamiento en la proporción que tiene este Edificio en la totalidad del Plan de Inversión, a partir de a) todas las obligaciones financieras y administrativas pendientes, b) calculando el rendimiento a los inversionistas utilizando para ello una tasa interna de retorno del diez por ciento (10%),c) más el monto proporcional de las participaciones de este edificio en el Fondo de Desarrollo de Proyectos, sujeto a lo previsto en la cláusula 10.4. y 10.5 del Contrato de Arrendamiento, que establecen que el Banco Nacional deberá realizar un avalúo de la edificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 139 inciso j) del RLCA, cuyo resultado determinará el precio máximo a pagar. En caso de que el avalúo sea mayor al precio indicado, según corresponda por el momento en que se ejerza la opción, el Banco pagará el precio menor, condición que es aceptada en forma libre y expresa por el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos. En caso de que el avalúo sea menor al indicado el Banco no podrá ejercer la opción, a no ser que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos obtenga autorización de acuerdo de Asamblea de Inversionistas quién por mayoría simple autorice a vender el edificio al precio de avalúo. Queda entendido, que el ejercicio de la opción de compra y el pago del precio quedará supeditado a que la Contraloría General de la República otorgue la autorización a que alude el artículo 139.j del RLCA.</p>
<p><b>Legitimación del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos para uso de los terrenos</b></p>	<p>Como se mencionó en secciones anteriores, los terrenos en los que se construirán las obras son propiedad del Banco Nacional, quien cederá al Fondo el derecho de usufructo de los mismos, condiciones que se muestran en la Escritura de Cesión de Derecho de Usufructo que se incluye en el Anexo 4.</p> <p>Asimismo, mediante oficio emitido por la Dirección Jurídica del Banco Nacional se, expone como requisito de formalidad jurídica, solicitar a la Contraloría General de la República la autorización para ceder el derecho de usufructo al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos. Así las cosas, mediante oficio DCA-0701 (ver Anexo No. 7), el Ente Fiscalizador comunica al Banco Nacional, la autorización para que constituya un derecho de usufructo sobre los bienes inmuebles requeridos para este desarrollo, a efecto que sean utilizados por un Fondo de Inversión que será administrado por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión del Banco Nacional, para el desarrollo de proyectos de infraestructura.</p> <p>Para un mejor conocimiento por parte de los inversionistas de este Fondo de Inversión de Desarrollo</p>

	<p>de Proyectos, a continuación se indican las principales condiciones de la Escritura de derechos de usufructo que el Banco Nacional cede a éste Fondo:</p> <p><b>DERECHO DE USUFRUCTO:</b> El BANCO otorga derecho de usufructo y habitación por el plazo de veinte años 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.</p> <p><b>PLAZO:</b> 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 las 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.</p> <p><b>VENCIMIENTO:</b> Vencimiento del plazo del usufructo, el inmueble así como todas las construcciones en el mismo existentes a esa fecha, pasarán a ser patrimonio y propiedad del Banco Nacional de Costa Rica de pleno derecho y sin derecho de indemnización a favor del FONDO DE INVERSIÓN 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.</p> <p><b>REVOCATORIA DE DERECHO:</b> 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.</p> <p>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.</p>
<p><b>Valuación de activos adquiridos y pasivos asumidos</b></p>	<p>En los casos en que aplique, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos le cancelará al Banco Nacional los costos asociados a planos de anteproyecto, planos constructivos, permisos de construcción y cualquier otro estudio realizado que se requiera para la correcta entrega de los edificios, a un valor igual al cancelado por el Banco a las empresas contratadas para esos fines, para lo cual el Banco deberá presentar la documentación que respalde dichos montos. Dicha información</p>

	<p>se contempla en la Certificación emitida por la Dirección de Infraestructura y Compras –Proveeduría General- del Banco Nacional que se incluye en el Anexo No. 3. No se incluye en esta valuación de activos la Cesión de Derecho de Usufructo de terrenos propiedad del Banco Nacional ya que estos se constituyen como activos intangibles sin costo.</p>
<p><b>Patrocinador del proyecto</b></p>	<p>En vista de que este proyecto se va a desarrollar para el uso final del Banco Nacional o terceros, se han establecidos puntos de control a lo largo del proceso de desarrollo en los que interviene esta entidad.</p> <p>En su papel de Patrocinador, el Banco Nacional ha definido las siguientes actividades, en las cuales están inmersos los puntos de control:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enviar los requerimientos del proyecto al fondo.</li> <li>• Asignación del ingeniero al proyecto.</li> <li>• Validar programación del proyecto constructivo propuesto por el desarrollador.</li> <li>• Validación de propuesta de (los) concepto (s) del proyecto.</li> <li>• Elaborar oficio con las observaciones y enviarlo al desarrollador.</li> <li>• Realizar reuniones mensuales de seguimiento a la ejecución del proyecto: seguimiento de métricas de avance de obra y entrega del proyecto.</li> <li>• Escalamiento de incidentes, riesgos y situaciones en las que requiera apoyo.</li> <li>• Diseñar un plan de trabajo en conjunto con las áreas involucradas internas para la respectiva ocupación del edificio desarrollado.</li> <li>• Coordinar la asistencia a la recepción del proyecto de los interesados clave.</li> <li>• Garantizar que el proyecto esté a tiempo y dentro del presupuesto.</li> <li>• Brindar retroalimentación en los reportes de estatus y asegurar que la información llegue a los grupos de interesados.</li> <li>• Promover el proyecto en el nivel ejecutivo para generar compromiso.</li> <li>• Asegurar que las situaciones diversas que puedan presentarse en la ejecución, sean resueltas efectivamente. Esto incluye decisiones en cambios, riesgos, y la oportuna comunicación de éstos.</li> <li>• Manejo efectivo de las expectativas de los grupos interesados.</li> </ul> <p>Durante la fase de construcción, el Banco Nacional participará en la fiscalización de cada una de las edificaciones con el fin de velar por que el mismo se apega a sus necesidades y requerimientos de diseño.</p>
<p><b>Participantes designados para el desarrollo del Proyecto</b></p>	<p>Como se ha mencionado, este Proyecto consiste en el desarrollo de ocho edificios en distintas ubicaciones, por tanto se contará con la participación de diferentes empresas proveedoras en diferentes áreas, las que a su vez cuentan con equipos de especialistas diferentes como ingeniería estructural, ingeniería mecánica, ingeniería eléctrica, consultoría ambiental, etc.</p> <p>Aún no se han definido cuáles empresas participarán en la fase de construcción y equipamiento, no obstante, tanto las contrataciones con las empresas mencionadas como las contrataciones futuras las llevará a cabo BN Fondos por la aplicación de los procedimientos de contratación de bienes y servicios establecidos en el Manual de Adquisición de Bienes y Servicios.</p> <p>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 el libro de actas respectivo.</p>

<b>Comercialización y venta</b>	<p>Como se ha mencionado, este Proyecto se va a llevar a cabo para solventar principalmente las necesidades del Banco Nacional o eventualmente terceros, ya que el Banco Nacional ocupará los edificios conforme vaya finalizando el desarrollo de cada uno, asegurando de esta manera el 100% de ocupación del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos en el momento en que se concluya la construcción y se entreguen a satisfacción del Banco Nacional, por tanto este Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos no requiere llevar a cabo en una etapa inicial, procesos de comercialización para lo ocupación de los edificios, ya que para este momento tendrá los contratos de arrendamientos con las condiciones debidamente firmadas. No obstante lo anterior, si el Banco Nacional decidiera desocupar uno o varios de los inmuebles, será necesario llevar a cabo un proceso de recolocación de las edificaciones que hayan sido desocupadas, para lo cual el Fondo lo podrá hacer por su cuenta o mediante la contratación de firmas especializadas en esta materia.</p>
<b>Situaciones que podrían afectar el comportamiento de los flujos</b>	<p>Entre las situaciones que podrían afectar el comportamiento de los flujos mostrados en la sección anterior están:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modificación durante el proceso constructivo que alteren las consideraciones originales del Plan de Inversión.</li> <li>- Imprevistos en el diseño</li> <li>- Errores durante el proceso de construcción</li> <li>- Aumento en el plazo de construcción originalmente previsto</li> <li>- Condiciones técnicas del terreno diferentes a las previstas</li> <li>- Cambios en normas técnicas que requieran modificaciones en el proyecto</li> <li>- Aumentos en los costos de materiales y otros insumos por encima de las estimadas</li> <li>- Desfase en el calce de plazos entre la conclusión del proyecto y la realización del arrendamiento</li> <li>- Devaluación acelerada del colón con relación al dólar, en caso de que algunos contratos con proveedores deban formalizarse en esa moneda (\$).</li> </ul>
<b>Negocios conjuntos con otros fondos</b>	<p>No se prevé llevar a cabo negocios conjuntos con otros Fondos de Inversión o personas físicas o jurídicas.</p>
<b>Activos intangibles</b>	<p>Los activos intangibles están conformados por los contratos con que el Banco Nacional cede los derechos de usufructo sobre los terrenos en que se construirán los edificios por parte del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, para que estos puedan posteriormente ser arrendados al Banco Nacional. Si bien, sobre estos activos se fundamenta la estructuración del Fondo, contablemente no se asignará valor económico a los mismos considerando que la cesión de usufructo es de tipo gratuito.</p> <p>Adicionalmente, esta información se encuentra ya revelada para el inversionista en el apartado “Legitimación para el usufructo de los terrenos”, anteriormente citado.</p>
<b>Incorporación de activos al Fondo</b>	<p>El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos podrá incorporar activos de la siguiente forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adquirir directamente o a través de un fideicomiso.</li> <li>▪ A través de contratos específicos con contratistas, subcontratistas, consultores y empresas especializadas en la construcción, equipamiento y/o mantenimiento.</li> <li>▪ Adquirir acciones de sociedades de propósito específico o SPV (Special Purpose Vehicle).</li> </ul>



## 4 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 son:

Riesgos		
Tipo	Descripción	Administración
<b>Riesgo de tasa de interés y de precio</b>	En condiciones normales, ante un aumento de las tasas de interés, los precios de los valores que componen la cartera financiera del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos. Adicionalmente, el gestor del portafolio debe observar los límites máximos de riesgo impuestos por la Junta Directiva.
<b>Riesgo de liquidez</b>	Este riesgo se encuentra asociado con la facilidad o no, en que las participaciones del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos se pueden convertir en dinero efectivo. La negociación en mercado secundario 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	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 producto de inversión antes de realizar su inversión. Por su parte, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos procura invertir en valores de alta bursatilidad, con márgenes de compra y venta reducidos que se caractericen por tener un mercado secundario profundo y estable y con ello mitigar el riesgo de iliquidez. No obstante, por su naturaleza, este Fondo de Inversión de

	<p>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.</p>	<p>Desarrollo de Proyectos mantendrá niveles de liquidez de acuerdo a los requerimientos de operación.</p>
<p><b>Riesgo de concentración</b></p>	<p>El riesgo de concentración es el riesgo de que la cartera financiera del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos tendría dificultades para recuperar sus inversiones y el inversionista podría perder parte de sus ahorros.</p>	<p>Para administrar el riesgo de concentración, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.</p>
<p><b>Riesgo de crédito o no pago</b></p>	<p>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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos y el inversionista perdería parte de sus ahorros. La falta de solvencia del emisor está compuesta por aspectos de incapacidad de pago de intereses y principal por parte de los emisores en la fecha pactada.</p>	<p>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.</p>
<p><b>Riesgo cambiario</b></p>	<p>Es el riesgo de que la moneda en que están realizadas las inversiones del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos se deprecie frente a otras monedas y el inversionista pierda parte de sus ahorros expresados en</p>	<p>Con respecto al riesgo cambiario, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos realiza inversiones únicamente en valores denominados en la misma moneda del Fondo, de manera que no asume riesgos</p>



	<p>esas otras monedas. Por ejemplo, cuando el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos realiza inversiones en colones, una depreciación de esta moneda frente a otras monedas daría como resultado que el flujo de efectivo expresado en otras monedas sea menor.</p>	<p>cambiarlos, no obstante, esto no minimiza el riesgo que puede representar para el inversionista una revaluación de otras monedas frente al colón. Así mismo, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos puede enfrentar una serie de gastos en dólares, los cuales, en caso de una revaluación del dólar frente al colón conllevaría a un incremento de esos gastos expresados en colones, no obstante, se procurará que la mayoría de los servicios (gastos) puedan ser contratados en colones costarricenses.</p>
<p><b>Riesgo de las operaciones de reporto</b></p>	<p>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</p>	<p>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, así como un patrimonio adecuado para minimizar los riesgos de estas operaciones. Por su parte, el Comité de Inversiones establece las políticas en materia de contrapartes.</p>
<p><b>Riesgo de invertir en participaciones de fondos de inversión</b></p>	<p>Dado que los Fondos de Inversión no garantizan un rendimiento, no se tiene certeza del resultado que se obtendrá. Podría ocurrir que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos donde se invierten los recursos, experimente una disminución de valor, y por lo tanto los inversionistas deban enfrentar una pérdida.</p>	<p>Solamente se invertirá en Fondos de Inversión del mercado de dinero de cartera pública. Estos fondos por su naturaleza, tienen una baja volatilidad al tener poca exposición a las fluctuaciones del mercado, lo cual reduce la exposición a pérdidas por riesgo de precio.</p>
<p><b>Riesgo operativo y legal</b></p>	<p>Todas las transacciones financieras deben ser registradas, almacenadas y</p>	<p>Para la administración de los riesgos operativos y legales, la Sociedad</p>

	<p>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.</p> <p>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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.</p>	<p>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 9001-2008. 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.</p>
<p><b>Riesgo por desinscripción del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos</b></p>	<p>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 para la inscripción. En caso de que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos puede</p>	<p>Con relación al riesgo de desinscripción, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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 situaciones de causa mayor y fuera del control del Fondo.</p>

	<p>solicitar una prórroga por un plazo adicional de dieciocho meses.</p> <p>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.</p> <p>Así mismo, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos debe colocar el monto total de capital autorizado en el plazo máximo de tres (3) años. De no cumplirse este plazo, la asamblea de inversionistas decidirá sobre la continuidad del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos con la respectiva reducción del monto autorizado o la autorización de un nuevo plazo para colocar el monto del capital pendiente.</p>	
<p><b>Riesgo sistémico o no diversificable</b></p>	<p>Este riesgo está relacionado con los factores exógenos a la administración del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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 podrían llevar a que las tasas de interés se contraigan con lo que se estaría afectando el rendimiento del Fondo.</p>	<p>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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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</p>

		coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.
<b>Riesgo por rendimientos variables</b>	Los rendimientos que generan los títulos que conforman la cartera del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos se encuentran en constante cambio por lo que ni el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos ni la Sociedad Administradora garantizan una rentabilidad mínima o máxima, sino que el rendimiento dependerá de la distribución proporcional entre los inversionistas del producto que genere la cartera.	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.
<b>Riesgo de custodio y administración del efectivo</b>	<p>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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos y sus inversionistas.</p> <p>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.</p>	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.
<b>Riesgo de administración de la cartera</b>	Es el riesgo de que por una pobre selección de los activos de la cartera, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos obtenga resultados inferiores a los rendimientos de otras inversiones comparables.	Para enfrentar el riesgo de administración de la cartera, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.
<b>Riesgo por incremento en la tasa impositiva</b>	Es el riesgo que enfrenta el inversionista ante una posible variación en la tasa impositiva a los Fondos de Inversión como resultado de un cambio en el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores.	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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.
<b>Riesgo de Política Económica</b>	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.	
<b>Riesgo de Inflación</b>	Es el riesgo asociado a la pérdida del poder de compra de los recursos invertidos en el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, el cual se vería reducido ante una aceleración del proceso inflacionario de la moneda en la cual invierte el Fondo.	
<b>Riesgo de renovación</b>	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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos y por ende de sus inversionistas. Por ejemplo, si las tasas de interés futuras disminuyen,	

	<p>las reinversiones de los vencimientos de la cartera del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos deberán realizarse a rendimientos inferiores a los que tenían los activos que vencían.</p>	
<p><b>Riesgo por no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir costos de operación del Fondo</b></p>	<p>En caso de que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.</p>	<p>El riesgo por no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir costos de operación del Fondo, se mitiga estableciendo un mecanismo de colocación que permita la obtención de los fondos. .</p>

<b>Riesgos propios de proyectos de desarrollo</b>		
<b>Tipo</b>	<b>Descripción</b>	<b>Administración</b>
<p><b>Riesgo por el carácter estimatorio de las proyecciones financieras</b></p>	<p>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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos y por tanto de los inversionistas.</p>	<p>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.</p>
<p><b>Riesgo de siniestros</b></p>	<p>Los desarrollos en que invierte el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos están expuesto a riesgos tales como incendio y terremoto, entre otros, por lo que la rentabilidad y/o el valor de las participaciones del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos podría disminuir si ocurre algún siniestro en los edificios desarrollados por el Fondo o que se encuentren en proceso de desarrollo.</p>	<p>El riesgo de siniestros se minimiza dotando a los edificios del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.</p>

<b>Riesgo de localización</b>	<p>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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos y de sus inversionistas. También, en caso de presentarse una situación negativa en la actividad que utiliza esos edificios, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos se podría ver expuesto a una desocupación y en dificultades para comercializar el edificio, lo que también causaría una disminución en los rendimientos generados para los inversionistas.</p>	<p>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 este caso el Banco Nacional cuenta con estudios a nivel comercial que da soporte a la decisión sobre la ubicación en que se estará levantando el edificio que albergará sus oficinas o que son ubicaciones que han demostrado en el pasado, ser atractivas para el desarrollo de la actividad bancaria.</p>
<b>Riesgo de financiamiento</b>	<p>Este riesgo surge de la posibilidad de que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos no logre contratar el financiamiento requerido para concluir el Proyecto o enfrente dificultades para atender la 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.</p>	<p>Para mitigar el riesgo de financiamiento, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos cuenta con los estudios financieros y de presupuesto necesarios para estimar adecuadamente las necesidades de 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.</p>
<b>Riesgo de fallas o atrasos en la construcción</b>	<p>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</p>	<p>Para disminuir el impacto de fallas o atrasos en la construcción, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos cuenta con profesionales que siguen un esquema de construcción que permite razonablemente cumplir las metas de desarrollo fijadas a fin de cumplir a</p>

	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Asimismo, se han previsto cláusulas penales (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 n de cada uno de ellos se ajuste a los tiempos preestablecidos.</p>
<p><b>Riesgo de proceso de contratación</b></p>	<p>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 incidir en el pago de rendimientos y de principal de las participaciones.</p>	<p>La Sociedad de Fondos de Inversión establecerá una estrategia financiera en relación con el levantamiento de fondos de manera que minimice las incidencias en el valor de las participaciones y sus rendimientos ante eventuales atrasos de la ejecución de las obras.</p> <p>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), lo cual se mitiga por medio de la asignación de recursos únicamente a los proyectos que se encuentran en marcha.</p>
<p><b>Riesgo de estimación o contracción de la demanda</b></p>	<p>La desocupación de los edificios forma parte de la gama de riesgos que enfrenta un Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos de ésta</p>	<p>En este caso el riesgo se minimiza al contar con contratos de arrendamiento firmados de previo al inicio de la fase de construcción de las</p>



	<p>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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.</p>	<p>edificaciones. No obstante, dado que los contratos de arrendamiento son por un plazo de 15 años y el derecho de usufructo de los terrenos es por un plazo de 20 años, en caso de que el Banco Nacional decidiera no continuar alquilando ni ejercer la opción de compra, el Fondo deberá llevar a cabo un proceso de comercialización de las edificaciones que sean desocupadas.</p> <p>En línea con lo anterior, se considera que las edificaciones construidas pueden ser utilizadas por otras entidades bancarias o empresas que requieran alquilar oficinas. Así mismo el Centro de Datos puede alquilarse a empresas interesadas en ofrecer diversos servicios de TI, tanto locales como extranjeros.</p>
<p><b>Riesgo por obtención de permisos y autorizaciones de las instituciones competentes</b></p>	<p>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.</p> <p>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 Registro Público, en caso de ser necesario</p>	<p>Debido a que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos planifica el desarrollo del Proyecto con personal calificado y conocedor de la materia, ya ha llevado a cabo una serie de estudios preliminares y consultas ante diferentes instituciones para tratar de minimizar este riesgo. Este conocimiento también disminuye los problemas en la inscripción de los activos en el Registro Público cuando corresponda. No obstante, el inversionista debe conocer, que pueden surgir imprevistos o nuevos requisitos que retrasen o imposibiliten la obtención de los permisos respectivos.</p>

	<p>Esto podría provocar una pérdida en el valor de las participaciones de los inversionistas.</p> <p>Asimismo, el riesgo por atrasos en la autorización que debe brindar la CGR ante la solicitud de compra de alguno de los edificios.</p>	<p>Por otro lado, se prevé que el Fondo lleve a cabo la colocación de participaciones necesarias para la construcción de las edificaciones, una vez que se cuente con los permisos respectivos.</p> <p>La Contraloría General de la República cuenta con una 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 en este tema.</p>
<p><b>Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicios complementarios en el proyecto</b></p>	<p>Dado que se prevé que los contratos a firmar con el o los inquilinos del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos es bajo la modalidad de llave en mano, existe el riesgo de que eventuales atrasos en la entrega de los mismos por parte de los proveedores genere mayores tiempos de entrega de los edificios, atrasando así la entrada en vigencia de los contratos y por ende los ingresos esperados del Fondo, provocando a su vez una disminución en los rendimientos esperados de los inversionistas.</p> <p>Por otro lado, el mantenimiento de los equipos u otros servicios complementarios, eventualmente, podría generar gastos adicionales al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos que no se hayan contemplado en las proyecciones.</p>	<p>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.</p> <p>En relación con los gastos relacionados con otros servicios, en los contratos de arrendamiento se prevé la posibilidad de que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos brinde otros servicios, previa autorización de los inquilinos de reembolsar los costos asociados.</p>
<p><b>Riesgo de incumplimiento de los contratos que generan los flujos de efectivo</b></p>	<p>Se podría presentar incumplimiento por parte del o los inquilinos del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos en caso de que decidieran rescindir anticipadamente los contratos de arrendamiento, lo que podría provocar una disminución temporal de los ingresos del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos y con ello de los</p>	<p>Ante una desocupación de los edificios por parte del Banco Nacional el Fondo cuenta con seis meses de preaviso, dispuesto en el Contrato de Arrendamiento, para poder alquilar a terceros las edificaciones y poder seguir generando los flujos de efectivo para atender sus obligaciones.</p>

	rendimientos esperados de los inversionistas.	
<b>Riesgos sobre revocatoria de derechos de usufructo</b>	Dado que este Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos llevará a cabo la construcción de las edificaciones en terrenos propiedad del Banco Nacional, bajo la figura de derecho de usufructo, ante la eventual revocatoria de esos derechos, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos podría experimentar una pérdida por no poder continuar con la explotación de las edificaciones.	Para administrar este riesgo, los contratos de cesión de derecho de usufructo de los terrenos, contarán con cláusulas indemnizatorias a favor del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos que le permitan resarcirse de los daños causados por una eventual revocatoria de los derechos por parte del Banco Nacional.
<b>Riesgos por atrasos en la entrada en vigencia del contrato de arrendamiento</b>	El atraso en la entrada en vigencia 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 de los arrendamientos pactados. 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 demora de la entrada en vigencia del contrato de arrendamiento, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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 cláusulas penales (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.
<b>Riesgo de conflicto de interés</b>	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 contratación de servicios con partes	Los riesgos de conflicto de interés se administran fundamentando técnicamente los esquemas y decisiones operativas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos para el bien del inversionista y respetando la normativa vigente. Si bien el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos podría

	<p>relacionadas, podrían surgir costos mayores a los de mercado.</p> <p>Debido a la naturaleza del Fondo, en la que se construyen varios edificios para ser alquilados 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.</p>	<p>obtener facilidades crediticias por parte del Banco Nacional, estas deberán ser en condiciones competitivas de mercado. En relación a la fijación de los precios de arrendamiento y venta, estos se establecen de previo al inicio de operaciones del Fondo, 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.</p> <p>Como complemento a lo anterior, se indica que de acuerdo con las proyecciones del Proyecto, los costos de alquiler por metro cuadrado para las agencias bancarias y oficinas se enmarcan dentro de valores usuales de mercado.</p>
<p><b>Riesgo por la adquisición de activos muy especializados</b></p>	<p>Dado el tipo de edificio que se va 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.</p> <p>Si bien los edificios son desarrollados a la medida de las necesidades del Banco Nacional, los mismos no tienen un nivel de especialización tal que no tenga uso alternativo para otro inquilino con algunas adaptaciones.</p>	<p>En relación con el riesgo por la adquisición de activos muy especializados, BN Fondos en representación del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos firmará, de previo a la colocación de participaciones, un contrato para el arrendamiento de los edificios con el Banco Nacional asegurando de esa forma la ocupación del edificio, durante un plazo, no obstante en el caso de que el Banco Nacional decidiera desocupar anticipadamente los edificios, o una vez finalizado el contrato inicial, los mismos podrá ser arrendados a otros inquilinos, en ese momento el Fondo deberá buscar un nuevo inquilino para la edificación que se haya desocupado.</p>
<p><b>Riesgos por poca experiencia en este tipo de inversiones</b></p>	<p>Aun cuando el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos y BN Fondos se apoyarán en la toma de decisiones, las gestiones y todas las actividades involucradas con el desarrollo inmobiliario tales como la</p>	<p>Este tipo de riesgo puede ser mitigado con la contratación de profesionales, asesores, especialistas, contratistas, subcontratistas, consultores y empresas especializadas en materia</p>

	<p>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. Así mismo, a pesar de que BN Fondos tiene autorizados varios Fondos de naturaleza inmobiliaria, ninguno de ellos ha iniciado operaciones.</p>	<p>inmobiliaria para el manejo y desarrollo del Proyecto.</p>
<p><b>Riesgos por incremento de costos de construcción en el Proyecto</b></p>	<p>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 incremento significativo en los costos originales, tiene un efecto negativo en el rendimiento del Fondo.</p>	<p>El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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 carácter estimatorio de las proyecciones financieras. Adicionalmente, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos procurará que los contratos que firme para la construcción de las obras sean bajo la modalidad de “Precio Máximo Garantizado”, que le permita mitigar este riesgo.</p>
<p><b>Riesgo de no lograr la realización del Proyecto</b></p>	<p>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</p>	<p>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.</p>

	<p>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 de las utilidades proyectadas originalmente.</p>	
<p><b>Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación</b></p>	<p>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.</p>	<p>Para minimizar el riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos procurará contar con líneas de crédito para capital de trabajo, así como contar con la colocación de participaciones, según la calendarización programada, utilizando los mecanismos de distribución necesaria para la buena marcha del Proyecto, o contar con contratos de colocación con intermediarios bursátiles que realicen la colocación.</p>
<p><b>Riesgo de la administración del proyecto de desarrollo</b></p>	<p>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</p>	<p>El Riesgo de la administración del Proyecto de desarrollo inmobiliario se gestiona seleccionando un equipo consultor con experiencia y de empresas para la coordinación de actividades, seguimiento a los procesos y cumplimiento de metas del Fondo.</p>

	<p>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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos participe y desde esa perspectiva se vea afectada la capacidad del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos para distribuir rendimientos competitivos en el largo plazo.</p>	
<p><b>Riesgo de errores en la determinación de los costos de construcción</b></p>	<p>Dado que las condiciones de arrendamiento y opción de compra, están definidas previo a la construcción de las obras, eventuales errores en la determinación del costo de la construcción y por ende en la estimación del valor de los edificios, 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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos.</p>	<p>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 planificación y presupuesto de las obras, que tienen el objetivo de estimar todos los costos relacionados con el desarrollo de las mismas en cualquiera de las fases en que sean adquiridos. Trimestralmente se realizarán informes de avance del Proyecto que permitirán determinar el costo real incurrido de acuerdo con el grado de avance, sin embargo, este monitoreo no contempla la posibilidad de estimar los aumentos o disminuciones de valor producto de cambios en el mercado inmobiliario.</p>
<p><b>Riesgo por procesos judiciales y administrativos contra la Sociedad Administradora y el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos.</b></p>	<p>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</p>	<p>A fin de minimizar el riesgo por procesos judiciales y administrativos contra la Sociedad Administradora y el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, BN Fondos actuará en apego estricto y transparencia con la normativa vigente.</p> <p>Adicionalmente, se contratarán a profesionales capaces y con experiencia en proyectos inmobiliarios para minimizar la ocurrencia de procesos judiciales o</p>

	<p>otras empresas por el incumplimiento de las normas estipuladas en los contratos, e inevitablemente estará siempre expuesta a ser sujeto de demandas.</p> <p>A su vez, 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.</p>	<p>administrativos derivados de impericias y falta de experiencia.</p>
<p><b>Riesgo de liquidez del Fondo</b></p>	<p>Debido al tipo de inversiones que realiza el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos de Proyectos en el que están involucrados procesos constructivos que requieren, en sus etapas iniciales, de recursos financieros en forma relevante sin tener, normalmente, la oportunidad de generar ingresos en estas etapas, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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</p>	<p>El riesgo de liquidez del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos se administra con una adecuada estructura financiera y acompañamiento para la colocación de las participaciones, que contemple 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 expertos en el área de estructuración financiera y de un puesto de bolsa para lograr la colocación de los valores en el mercado primario.</p>



	<p>Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos a incurrir en gastos adicionales de abogados y pérdidas económicas cuantiosas. Lo anterior se reflejaría directamente en el desempeño del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.</p>	
<p><b>Riesgo por incumplimiento del arrendatario y Riesgo de concentración por inquilino</b></p>	<p>En caso que el arrendatario enfrente situaciones adversas que le impidan cumplir con sus obligaciones contractuales o debe retirarse de forma anticipada, con lo cual el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.</p>	<p>El riesgo de incumplimiento del arrendatario, se minimiza mediante la suscripción previa de los contratos de 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.</p>
<p><b>Riesgo de valoración de los edificios</b></p>	<p>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</p>	<p>El riesgo de valoración de los edificios se minimiza contratando peritos inmobiliarios y financieros calificados, que cuenten con procesos de medición que aseguren al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos</p>

	<p>de valor. Por lo que existe el riesgo de que un edificio se adquiriera a un precio superior al real de mercado y si este bien se trata de vender, posteriormente se tendría que vender a un precio menor al adquirido, provocando una pérdida en el valor del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos y en las participaciones de los inversionistas.</p>	<p>una valoración apegada a la realidad del edificio evaluado.</p>
<p><b>Riesgo de concentración por inmueble</b></p>	<p>Dada la concentración de los activos del Fondo en pocos inmuebles, existe la posibilidad de ocurrencia de siniestros o desvalorizaciones en el precio de los inmuebles, que podría afectar en forma negativa los ingresos del Fondo y el valor de sus participaciones.</p>	<p>El Fondo mitiga el riesgo de concentración de inmuebles, mediante la construcción de edificaciones en diferentes localidades del país, lo cual disminuye el impacto de la ocurrencia de este riesgo.</p> <p>El Fondo también administra este riesgo mediante la suscripción de pólizas que cubran los daños, ante la ocurrencia de siniestros, minimizando de esta forma eventuales pérdidas.</p>
<p><b>Riesgo de modificación en la legislación</b></p>	<p>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.</p>	<p>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 al marco jurídico establecido.</p>
<p><b>Riesgo de administración de los inmuebles</b></p>	<p>La administración de las propiedades o inmuebles consiste en el conjunto de acciones planificadas que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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 que conforman la cartera</p>	<p>El riesgo de administración de los inmuebles, se minimiza en observancia y cumplimiento de los términos establecidos en los contratos de arrendamiento.</p> <p>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.</p>

	<p>inmobiliaria del Fondo podría provocar procesos judiciales en su contra; impediría la continuidad del contrato de arrendamiento y como consecuencia periodos de tiempo extensos de desocupación; o bien incidiría en un proceso acelerado de depreciación del activo.</p>	
<p><b>Riesgo de pérdida de valor de los inmuebles</b></p>	<p>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 peritajes desde la perspectiva ingenieril como financiera, 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 que el inmueble produzca podrían producir 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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos</p>	<p>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. El Fondo puede establecer en los contratos de arrendamiento, que cierto tipo de mantenimiento quede a cargo del inquilino. En caso de ser así, el Fondo establecerá mecanismos de seguimiento para garantizar el buen estado de los inmuebles.</p>
<p><b>Riesgo de estimación del valor del arriendo</b></p>	<p>Debido a que los edificios no están aún construidos, 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</p>	<p>Para mitigar el riesgo de la estimación del valor del arriendo, se considera un monto de arrendamiento que incluye reconocer los costos del proyecto y partida de imprevistos para lograr una rentabilidad para los inversionistas. Ese valor deberá ser comparable a los precios de mercado para edificaciones similares. Así mismo y como se indicó anteriormente, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos procurará que los contratos que firme para la construcción de las obras sean bajo la</p>

	<p>inversionistas podrían obtener una rentabilidad menor a la esperada o una reducción en el valor de sus participaciones.</p>	<p>modalidad de “Precio Máximo Garantizado”.</p>
<p><b>Riesgo de Flujos de Inversión</b></p>	<p>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.</p>	<p>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 deberá haber suscrito los contratos de alquiler con el Banco Nacional, lo que permite reducir el riesgo de proyección de flujos por concepto de alquiler.</p>
<p><b>Riesgo de Avalúo físico al momento del ejercicio de opción de compra del Banco Nacional de Costa Rica</b></p>	<p>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, si es del caso, se podrá recurrir a una Asamblea de Inversionistas para lograr una autorización de venta a ese precio inferior.</p> <p>En el caso de que el precio de venta de parte del Fondo es 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</p>	<p>Por tratarse de una opción de compra-venta el Fondo no está obligado a realizar la venta de los edificios a un precio menor, no obstante, será una facultad de la Asamblea de Inversionistas de analizar el precio del avalúo para ver si es de su conveniencia.</p>

	autorización a que alude el artículo 139.j del RLCA.	
<b>Riesgo de que el BNCR decida no continuar con el negocio y no arriende ni adquiera los inmuebles.</b>	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.	Para Administrar este riesgo el Contrato de Arrendamiento establece un preaviso de seis meses antes de la desocupación, periodo durante el cual el Fondo podrá hacer las gestiones necesarias para alquilar a un tercero.  De manera tal que queda prevista la posibilidad de que el Fondo mantenga la explotación de las edificaciones hasta que se extinga el derecho de usufructo de los terrenos (veinte años), ya sea a través del alquiler o la venta de los mismos según sea el caso.
<b>Riesgo político</b>	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, Asimismo, el Contrato de Arrendamiento cuenta con una cláusula de preaviso de seis meses.
<b>Riesgo de imagen</b>	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, dificultando con ello la eventual recolocación del inmueble. Esto podría retrasar el flujo de ingresos del proyecto y provocar una disminución en el rendimiento esperado y/o en el valor de las participaciones del Fondo.	El Banco Nacional de Costa Rica y BN Sociedad Administradora de Fondos mitigará este riesgo a través de una estrategia interna y externa de comunicación dirigida a toda la población.
<b>Riesgo por la clasificación contable de los contratos de arrendamiento</b>	Es el riesgo de que el inquilino deba reclasificar las obligaciones del contrato de arrendamiento como una deuda ante la implementación en el país de nuevas normas	Con base en la Normativa vigente se cuenta con criterios de profesionales que concluyen que existe un arrendamiento operativo, de parte del Fondo del Banco Nacional.

	<p>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.</p>	
<p><b>Riesgo de contraparte</b></p>	<p>Este riesgo se refiere a la posibilidad de incumplimiento de alguna de las 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.</p>	<p>Para reducir este riesgo, el Fondo contratará empresas de reconocida trayectoria en proyectos similares, adicionalmente incluirá cláusulas en los contratos que procuren proteger al Fondo ante incumplimientos por parte de los contratistas.</p>
<p><b>Riesgo en atrasos o denegatoria en procesos de autorización para que el Fondo de Inversión de Desarrollo pueda arrendar los terrenos en caso de desocupación de los edificios de parte del Banco Nacional.</b></p>	<p>Como se ha mencionado reiteradamente en este Prospecto, existe la posibilidad ante la eventualidad que el Banco Nacional decida desocupar cualquiera de las edificaciones objeto de este Fondo de Inversión de Desarrollo, se pueda dar el terreno en arrendamiento de parte del Banco Nacional al Fondo de Inversión, con la finalidad de que el mismo pueda dar en arrendamiento el edificio a un tercero. Esta gestión puede requerir en su momento una autorización de parte de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), lo que podría ocasionar atrasos o denegatoria en el proceso de lograr dar en arriendo este edificio a un tercero, lo que implicaría una interrupción en la generación de flujos de caja y con ello afectar los rendimientos y pago de principal de las participaciones.</p>	<p>Como existe un preaviso de seis meses que debe dar el Banco Nacional al Fondo de Inversión de Desarrollo, para rescindir el contrato de arrendamiento, se considera que es un periodo suficiente realizar los trámites ante la entidad reguladora, tiempo durante el cual BN Fondos, en su condición de administrador, deberá realizar las coordinaciones necesarias para que se efectúen los procesos respectivos en tiempo paralelo al preaviso.</p> <p>En caso de denegatoria se establecerán medidas alternativas que coadyuven a subsanar el efecto negativo que pueda causar en la interrupción de los flujos.</p>
<p><b>Riesgo en atrasos o denegatoria en procesos de autorización para que el Fondo de Inversión</b></p>	<p>Como se ha mencionado reiteradamente en este Prospecto, existe la posibilidad ante la eventualidad que el Banco Nacional</p>	<p>Como existe un preaviso de seis meses que debe dar el Banco Nacional al Fondo de Inversión de Desarrollo, para rescindir el contrato</p>

<p><b>de Desarrollo pueda comprar los terrenos en caso de desocupación de los edificios de parte del Banco Nacional.</b></p>	<p>decida desocupar cualquiera de las edificaciones objeto de este Fondo de Inversión de Desarrollo, se pueda comprar el terreno al Banco Nacional y el edificio al Fondo de Inversión de Desarrollo, por parte de un tercero interesado en adquirir el inmueble completo, con la finalidad de que el Fondo de Inversión de Desarrollo pueda obtener los recursos necesarios para atender sus obligaciones financieras, administrativas, así como de rendimientos y principal de las participaciones. Esta gestión puede requerir en su momento una autorización de parte de la Contraloría General de la República, como ente competente para tal aprobación, lo que podría ocasionar atrasos o denegatoria en el proceso de lograr dicha autorización de venta del edificio a un tercero, lo que implicaría un interrupción en la generación de flujos de caja y con ello afectar los rendimientos y pago de principal de las participaciones.</p>	<p>de arrendamiento, se considera que es un periodo suficiente realizar los trámites ante la entidad la Contraloría General de la República, tiempo durante el cual BN Fondos en su condición de administrador del Fondo de Inversión, deberá realizar las coordinaciones necesarias para que se efectúen los procesos respectivos en tiempo paralelo al preaviso.</p> <p>En caso de denegatoria se establecerán medidas alternativas que coadyuven a subsanar el efecto negativo que pueda causar en la interrupción de los flujos.</p>
<p><b>Riesgo por el pago anticipado parcial o totalmente del valor de las participaciones</b></p>	<p>Como se ha indicado en este Prospecto y en el Plan de Inversión, este Fondo de Inversión de Desarrollo al tener un plazo de vencimiento, debe realizar durante la fase de explotación el repago del principal del valor de las participaciones, mismas que se consideran dentro de los supuestos planteados, de manera que se realizaran reembolsos parcial o total del valor de las participaciones, conforme el Fondo de Inversión, haya cancelado el financiamiento</p>	<p>El inversionista será informado oportunamente por medio de hecho relevante sobre el reembolso parcial o total del valor de las participaciones, para que tome en consideración la reinversión de esos fondos en su estrategia de manejo de sus inversiones.</p>

	<p>por deuda, o que el Banco Nacional decida ejercer de la opción de compra en cualquier momento del plazo del arrendamiento.</p> <p>Este pago puede generar al inversionista un riesgo de reinversión del monto cancelado total o parcialmente del valor de la participación, considerando que el Fondo de Inversión tiene la facultad de anticipar el pago de las participaciones al plazo del mismo que es 20 años.</p>	
--	--	--



**5 DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO**

<b>Valores de Participación</b>	
<b>Características</b>	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.
<b>Forma de representación</b>	Anotación en Cuenta.
<b>Valor nominal de la participación</b>	₡1.000,000.00 (un millón de colones costarricenses)
<b>Cálculo del valor de la participación</b>	<p>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.</p> <p>La metodología para obtener el Valor de Activo Neto consiste en valorar la cartera y demás activos del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos a su vencimiento o la liquidación anticipada por acuerdo de la asamblea de inversionistas.</p> <p>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.</p>
<b>Metodología para la valoración de los activos financieros del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos</b>	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, y se puede encontrar en <a href="http://www.bnfondos.com">www.bnfondos.com</a> . Esta 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 Inversión de Desarrollo de Proyectos de acuerdo al comportamiento de los precios de mercado de los valores que

	<p>conforman el portafolio, lo cual incide directamente en el valor del patrimonio y la rentabilidad del Fondo.</p> <p>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.</p>
<p><b>Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo</b></p>	<p>Diaria</p>

<p><b>Metodología para la valoración de los edificios del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos</b></p>	<p><b>Metodología de valoración complementaria: “Metodología de valor ajustado por avance de obras”.</b></p> <p>Esta metodología se utiliza para valorar el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.</p> <p>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).</p> <p><b>Valoración de Edificios Terminados</b></p> <p>En virtud de que los edificios propiedad de este Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, han sido construidos sobre terrenos que son propiedad del Banco Nacional, los cuales le han sido cedidos por medio de contratos de derecho de usufructo durante un plazo definido de 20 años, el proyecto se encuentra sustentado en los contratos de arrendamiento, constituyéndose así en los activos subyacentes que sirven para obtener los flujos de caja por la explotación del negocio.</p> <p>Por lo anteriormente mencionado, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos tiene reglas de liquidación y reembolso especiales, fundamentados en la capacidad de generación de flujos de caja por la explotación de arrendamiento de los edificios, de acuerdo con la naturaleza propia de los edificios construidos sobre terrenos de terceros,</p>
---	--

	<p>lo que implica que no constituye un negocio con carácter inmobiliario dado que al finalizar el plazo del derecho de usufructo, el inmueble debe ser devuelto a su propietario registral.</p> <p>Complementariamente a lo indicado, existe en los contratos de arrendamiento entre el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos y el Banco Nacional, una cláusula para el ejercicio facultativo de la opción de compra, que brinda el equilibrio y cierre financiero del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, al tener este la característica de tener un plazo de operación definido. Por lo anterior el Fondo registrará como valor del inmueble el menor entre la valoración pericial y financiera.</p>
<p><b>Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo</b></p>	<p>BN Fondos procederá a valorar el Proyecto de desarrollo inmobiliario con la periodicidad que lo establezca la normativa vigente. Actualmente la periodicidad es anual.</p>
<p><b>Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación</b></p>	<p>Bolsas de Valores debidamente autorizadas a operar en el país.</p>

<b>Asamblea de Inversionistas</b>	
<b>Reglas para la convocatoria</b>	<p>Las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de Inversionistas se regirán por lo establecido en el presente Prospecto, por la Ley Reguladora del Mercado de Valores, 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.</p> <p>La convocatoria de las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias se realizará mediante publicación en un diario de circulación nacional, con una anticipación de al menos quince días calendario 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.</p> <p>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.</p>
<b>Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum</b>	<p>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.</p>
<b>Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea</b>	<p>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)</p>

**6 REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES**

<b>Límites máximos de concentración en un solo inversionista</b>	No hay límite de concentración por inversionista actuando por sí o por persona interpuesta de las participaciones emitidas por el Fondo.
<b>Otros lineamientos para suscripción y reembolso de participaciones</b>	<p>Cada certificado tendrá un valor facial de ₡1.000,000.00 (un millón de colones costarricenses). 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.</p> <p>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.</p> <p>Los títulos de participación son títulos a la orden con un valor nominal de un millón de colones cada uno. El monto máximo de Títulos de Participación que se emitan será por el equivalente a 37 mil millones de colones 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.</p> <p>Previo a la adquisición en mercado primario de las participaciones de este Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, 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.</p> <p>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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos por concepto de entrada o</p>

	<p>retiro) negociada con la entidad comercializadora como retribución por el servicio brindado y por tanto no es un cargo del Fondo.</p> <p><b>Redención de participaciones</b></p> <p>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.</p>
<p><b>Casos de excepción en los cuales el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos puede reembolsar directamente las participaciones</b></p>	<p>BN Fondos reembolsará directamente las participaciones de este Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos a los inversionistas en los siguiente casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) La conversión de Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos cerrado a uno abierto, conforme a la aprobación de la asamblea de inversionistas.</li> <li>b) En caso de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia.</li> <li>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.</li> <li>d) Fusión con otro Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos.</li> <li>e) Cambio de control, fusión y sustitución de la Sociedad Administradora.</li> </ul> <p>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.</p>
<p><b>Mecanismo de colocación de las participaciones</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Contratos de colocación</li> <li>b) Subasta</li> <li>c) Colocación Directa</li> <li>d) Que 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.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>e) Que para las colocaciones fuera de bolsa, la sociedad administradora definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado.</li><li>f) Que 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.</li><li>g) Que 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.</li><li>h) Que 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.</li></ul>
--	--

**7 Distribución de beneficios periódicos**

<b>Distribución de beneficios periódicos</b>	
<b>Periodicidad de distribución</b>	Durante la fase de explotación, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos llevará a cabo la distribución de beneficios en forma trimestral. La devolución de principal cuando corresponda, se informará mediante comunicado de Hecho Relevante.
<b>Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios periódicos</b>	31 de marzo 30 de junio 30 de setiembre 31 de diciembre
<b>Fecha de pago de los beneficios</b>	Máximo diez días hábiles posteriores a la fecha de corte para los beneficios periódicos.
<b>Determinación del beneficio a distribuir</b>	<p>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.</p> <p>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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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.</p> <p>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 cuando el Fondo inicia el período de devolución de capital.</p> <p>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.</p> <p>Se constituirá una reserva en las cuentas patrimoniales del Fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas</p>



	<p>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.</p> <p>Así mismo, en la determinación de los beneficios a repartir, se tomará en consideración y en lo conducente, lo indicado en el apartado <b>Política de Inversión de Proyectos de Desarrollo</b> en relación a que eventuales pérdidas contables en la venta de los inmuebles, no afectarán necesariamente el beneficio a repartir.</p>
--	---

**8 COMISIONES Y COSTOS**

<b>Comisión de administración y costos que asume el fondo</b>	
<b>Comisión de administración máxima</b>	<p>Tres por ciento (3%) anualizado sobre el valor neto de los activos del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos. 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.</p>
<b>Costos que asume el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos</b>	<p>Los costos en los que puede incurrir el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos son:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Honorarios de auditores externos del Fondo.</li> <li>2. Impuestos territoriales y municipales así como los servicios de recolección de basura, alumbrado público correspondientes de los edificios del Fondo.</li> <li>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.</li> <li>4. Patentes necesarias para la operación del Proyecto.</li> <li>5. Seguros de cobertura general (incendio, rayo, terremoto, inundación y otros que requieran los edificios del Fondo).</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>9. Los honorarios de los contratistas que presten servicios de construcción y/o remodelación de conformidad con los presupuestos aprobados.</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>10. Impuesto sobre ventas o a valor agregado (IVA) en los casos en que la legislación vigente lo demande.</li> <li>11. Peritazgo y valoraciones a las propiedades e inspecciones de construcción.</li> <li>12. Elaboración de anteproyectos y planos constructivos.</li> <li>13. Estudios preliminares del Proyecto.</li> <li>14. Estudios topográficos, hidrológicos y de impacto ambiental.</li> <li>15. Estudios de viabilidad financiera y económica del Proyecto a desarrollar.</li> <li>16. Gastos de segregación o unión de propiedades.</li> <li>17. Gastos de sometimiento a régimen de condominio.</li> <li>18. Permisos de construcción.</li> <li>19. Correduría de Bienes Raíces.</li> <li>20. Gastos de la estructuración financiera.</li> <li>21. Gastos por la constitución y mantenimiento de fideicomisos de garantía.</li> <li>22. Gastos de asesoría técnica para la administración y desarrollo del Proyecto.</li> <li>23. Gastos de regencia ambiental.</li> <li>24. Gastos financieros.</li> <li>25. Honorarios a asesores legales, inmobiliarios y financieros.</li> <li>26. Los gastos legales incluyendo los asociados al traspaso de compra y venta de los edificios y al costo de los litigios.</li> <li>27. 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.</li> <li>28. Honorarios por asesorías en desarrollo inmobiliario.</li> <li>29. Gastos relacionados al cuidado de los edificios.</li> </ol>
--	---

	<p>30. 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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos y en contra de aquel, así como el cumplimiento de acuerdos extrajudiciales que tengan por objeto evitar o poner término a litigios.</p> <p>31. 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.</p> <p>32. Aquellos por concepto de un contrato de colocación de participaciones con los intermediarios bursátiles.</p> <p>33. Gastos relacionados con la colocación de participaciones.</p> <p>34. Todos aquellos derivados de la constitución, verificación y registro del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos y de la emisión de los certificados de participación.</p> <p>35. Los gastos de organización de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Inversionistas.</p> <p>36. Los gastos originados por la participación del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos en licitaciones públicas o privadas.</p> <p>37. Los servicios de custodia y administración de los derechos patrimoniales de los valores custodiados y servicios conexos autorizados a las entidades de custodia.</p> <p>38. Contratos de leasing sobre equipamiento de los edificios.</p> <p>39. Los servicios de diseño e impresión del Prospecto, del Informe Trimestral o Informes de Avance.</p> <p>40. Los servicios de calificación del Fondo.</p> <p>41. Los servicios de intermediación y/o asesoría bursátil.</p> <p>42. Los servicios por asesoría del portafolio financiero.</p> <p>Estos cargos podrán formar parte de los costos por servicios brindados por las empresas contratadas para el desarrollo del Proyecto.</p> <p>Los cargos del 40) al 42) podrán cargarse al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos de acuerdo con los siguientes esquemas de asignación independientes: a) el resultante de distribuir entre todos los Fondos que</p>
--	--

	<p>administra BN Fondos y en forma proporcional a su cartera, el costo fijo mensual que aplique<sup>2</sup>, 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.</p> <p>Los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos.</p>
--	--

---

<sup>2</sup> Para el caso de los servicios de intermediación y/o asesoría bursátil, estos serán cargados al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos en forma proporcional al total administrado de Fondos designados por parte de BN Fondos.

## 9 INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

### 9.1 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:

<b>Información periódica que los inversionistas pueden consultar</b>		
<b>Información</b>	<b>Periodicidad</b>	<b>Lugares para consulta o medios para su difusión</b>
<b>Estados de cuenta / Reporte de Custodia</b>	Mensual	El estado de cuenta lo emite la Entidad de Custodia que el inversionista haya escogido.
<b>Informes trimestrales</b>	Trimestral	<a href="http://www.bnfondos.com">www.bnfondos.com</a> <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
<b>Hechos relevantes</b>	Inmediatamente después de su conocimiento y de acuerdo con la normativa vigente	<a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
<b>Calificación de riesgo</b>	Semestral	<a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a> <a href="http://www.csriesgo.com">www.csriesgo.com</a>
<b>Estados financieros mensuales no auditados de la SAFI y sus Fondos</b>	Mensual	<a href="http://www.bnfondos.com">www.bnfondos.com</a> <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
<b>Estados financieros auditados de la SAFI y sus Fondos</b>	Anual	<a href="http://www.bnfondos.com">www.bnfondos.com</a> <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
<b>Reporte de composición de cartera de los Fondos</b>	Quincenal	<a href="http://www.bnfondos.com">www.bnfondos.com</a> <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
<b>Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del Fondo, valor de la participación, y rendimientos del Fondo</b>	Diario	<a href="http://www.bnfondos.com">www.bnfondos.com</a> <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
<b>Informe de avance de los proyectos de desarrollo</b>	Trimestral	<a href="http://www.bnfondos.com">www.bnfondos.com</a> <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
<b>Informe de valoración pericial y financiera durante la etapa de explotación</b>	Anual	<a href="http://www.bnfondos.com">www.bnfondos.com</a> <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>

## 9.2 RÉGIMEN FISCAL QUE APLICA

### Régimen fiscal que le aplica al fondo

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores Número 7732, que dice:

“Los rendimientos que reciban los Fondos de Inversión provenientes de la adquisición de títulos valores, que ya están sujetos al impuesto único sobre intereses referido en el inciso c) del artículo 23 de la Ley Número 7092, del 21 de abril de 1988, o que estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible, previsto en la misma ley.

Los rendimientos percibidos por los Fondos de Inversión provenientes de títulos valores u otros activos que adquieran y que no estén sujetos a un impuesto único sobre los intereses arriba citados, quedan sujetos a un impuesto único y definitivo, con una tarifa del cinco por ciento (5%). La base imponible será el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos

Las ganancias de capital generadas por la enajenación, por cualquier título de activos del Fondo, estarán sujetas a un impuesto único y definitivo con una tarifa del cinco por ciento (5%). La base imponible será la diferencia entre el valor de enajenación y el valor registrado en la contabilidad a la fecha de dicha transacción.

- a) Los impuestos descritos en los párrafos segundo y tercero de este artículo, se calcularán con el método de declaración, determinación y pago a cargo del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, con un periodo fiscal mensual y se registrarán por las siguientes reglas:
- b) La declaración jurada deberá presentarse dentro de los primeros diez días hábiles del mes siguiente a aquel en que se generaron los rendimientos o ganancias de capital gravadas, plazo en el cual deberán cancelarse sendas obligaciones tributarias.
- c) Estos impuestos serán administrados por la Dirección General de Tributación Directa. El Poder Ejecutivo queda autorizado para reglamentar dichos impuestos, incluidos los métodos técnicamente aceptables de revaluación de activos.
- d) Los Fondos de Inversión están exentos de impuestos de traspaso aplicable a la adquisición o venta de activos. Asimismo, no estarán sujetos al impuesto al activo de las empresas, previsto en el artículo 88 de la Ley Número 7092.
- e) Los rendimientos, dividendos y ganancias de capital generados por las participaciones de los Fondos de Inversión estarán exonerados de todo tributo.”

El inversionista debe tener presente que el artículo 100 supracitado es susceptible de reforma por parte de la Asamblea Legislativa de Costa Rica, por lo que BN Fondos y en particular este Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos en todo momento cumplirán la legislación que esté vigente en materia tributaria.

## INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO

<b>Información sobre la Sociedad Administradora</b>		
<b>Direcciones</b>	BN Fondos Edificio Cartagena, cuarto piso Calle Central, Avenida Primera Teléfono: 2211-2900 Apartado postal 10192-1000 Correo electrónico: <a href="mailto:bnfondos@bncr.fi.cr">bnfondos@bncr.fi.cr</a> Página Web: <a href="http://www.bnfondos.com">www.bnfondos.com</a>	
<b>Grupo financiero al que pertenece</b>	Banco Nacional de Costa Rica	
<b>Principales accionistas</b>	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.	
<b>Representante legal</b>	El Gerente General y el Presidente de la Junta Directiva ostentan la representación legal de la Sociedad en forma individual.	
<b>Estructura organizacional</b>		
<b>Gerente General</b>	Pablo Montes de Oca Carboni	
	<b>Nombre de cada miembro</b>	<b>Cargo</b>
<b>Junta directiva</b>	Víctor Hugo Carranza Salazar	Presidente
	Luis Enrique Ladislao Pal Hegedus	Vice-presidente
	Juan Carlos Corrales Salas	Tesorero
	Carlos Abarca Rivera	Secretario
	Numa Estrada Zúñiga	Vocal
	Rolando Tomás Guardia Carazo	Fiscal
<b>Comité de inversión</b>	<b>Gustavo Vargas Fernández</b>  Director General de Finanzas, Banco Nacional de Costa Rica.  Experiencia: Ha laborado por más de 20 años en labores contables, financieras, de auditoría, y se desempeña actualmente como Director de Finanzas del Banco Nacional.	Miembro
	<b>Allan Calderón Moya</b>  Director General de Riesgo, Banco Nacional de Costa Rica.  Experiencia: Cuenta con más de 10 años de experiencia bancaria, en donde,	Miembro



	<p>adicionalmente a su puesto actual, también se ha desempeñado como analista de riesgo, Director de Riesgos de Crédito y como Director de Riesgos de Mercado. Es el Director Académico de la Escuela de Economía de la Universidad Autónoma de Centroamérica.</p>	
	<p><b>Alejandro Vázquez Rodríguez</b></p> <p>Cuenta con más de 15 años de carrera profesional, en donde ha tenido posiciones como Director de procesos judiciales, administrativos y civiles, ha sido analista legal en autorizaciones de emisores, valores y Fondos de Inversión en la Superintendencia General de Valores, ha sido asesor en temas de mercado de valores, así como instructor para el Mercado Alternativo para Acciones de la Bolsa Nacional de Valores.</p>	<p>Miembro Independiente</p>
	<p><b>Héctor Mora Porras</b></p> <p>Con experiencia por más de 30 años en labores Bancarias, financieras, contables, así como en la gestión de activos principalmente de renta fija. Así mismo ha gestionado Notas Estructuradas.</p>	<p>Miembro Independiente</p>
<p><b>Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo</b></p>		
<p><b>Auditor Externo</b></p>	<p>El auditor externo de BN Fondos y del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos es KPMG S.A.</p>	
<p><b>Asesores legales, analistas internacionales y otros profesionales</b></p>	<p>El asesor legal es el Licenciado Carlos Arguedas Vargas en carácter de asesor independiente.</p>	
<p><b>Administración de conflicto de intereses</b></p>		
<p><b>Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades</b></p>	<p>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: <a href="http://www.bnfondos.com/QuienesSomos/QuienesSomos.aspx">www.bnfondos.com/QuienesSomos/QuienesSomos.aspx</a>, en la cejilla “Política Conflicto Intereses”.</p>	

Código: FP22BF09

Edición: 4

**Anexo 1**  
**Plan de Inversión del Fondo de Inversión de Desarrollo de**  
**Proyectos de Proyectos Edificios para el Banco Nacional de**  
**Costa Rica.**



20170804 Plan de  
Inversión 4.docx

**Anexo 2**  
**Plan de Negocios del Fondo de Inversión de Desarrollo de**  
**Proyectos de Proyectos Edificios para el Banco Nacional de**  
**Costa Rica.**



20170804 Plan  
Negocios 4.docx

## **Anexo 3**

# **Certificación de los activos a adquirir por el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos al Banco Nacional de Costa Rica.**



## **Anexo 4**

### **Escritura de Cesión de Derecho de Usufructo**



Escritura derecho de  
usufructo.docx

## **Anexo 5**

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



20170804 Contrato  
Arrendamiento 4.doc

**Anexo No. 6**  
**Convenio de Servicios entre el Banco Nacional y BN**  
**Sociedad Administradora de Fondos de Inversión para la**  
**constitución del Fondo de Inversión de Desarrollo de**  
**Proyectos BN I**



20170804 Convenio  
Servicios 4.docx

## **ANEXO No. 7**

**Oficio de la Contraloría General de la República  
ref: DCA-0701/3786**



OficioCGRDCA0701.  
pdf