

**PROSPECTO**

**Fondo de Inversión de  
Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.  
(BN Fondos)**

Autorizado para realizar oferta pública mediante resolución SGV-R-292 de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) de fecha 31 de Mayo del 2001  
Fecha de actualización del prospecto: Setiembre 2010

“El señor Pablo Montes de Oca Carboni, con número de identificación: 1-552-121, en calidad de apoderado y en representación 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 la información contenida en el prospecto 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, 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 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. La autorización para realizar oferta pública no implica una recomendación de inversión sobre el Fondo 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”.

“Los fondos de inversión de procesos de titularización tiene características especiales en cuanto a los activos que lo conforman, por lo que se advierte al inversionista sobre la importancia de asesorarse y revisar con detalle el prospecto antes de tomar la decisión de invertir”.

Puesto de Bolsa representante: BN Valores Puesto de Bolsa.

**ÍNDICE**

<b>1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Descripción del perfil del inversionista para el cual está diseñado el Fondo:</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Tipo de Fondo:</b>	<b>4</b>
<b>1.3. Nombre del gestor del Fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo.</b>	<b>4</b>
<b>2. POLÍTICA DE INVERSIÓN</b>	<b>5</b>
<b>3. RIESGOS DEL FONDO</b>	<b>14</b>
<b>3.1 Administración de riesgos:</b>	<b>20</b>
<b>4. PAQUETES DE FLUJOS DE INGRESO O ACTIVOS A LOS PROSPECTOS DE LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN</b>	<b>22</b>
<b>5. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO</b>	<b>56</b>
<b>6. COMISIONES Y COSTOS</b>	<b>61</b>
<b>7. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS</b>	<b>63</b>
<b>7.1 Información Periódica</b>	<b>63</b>
<b>7.2 Régimen fiscal</b>	<b>64</b>
<b>8. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO</b>	<b>65</b>
<b>9. Anexo I</b>	<b>68</b>
<b>10. Anexo II</b>	<b>70</b>

**FHIPO**

## **1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO**

### **1.1. Descripción del perfil del inversionista para el cual está diseñado el Fondo:**

El Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares FHIPO, (en adelante el Fondo), está dirigido a inversionistas que desean realizar inversiones en una cartera de inversión compuesta por derechos de crédito o cobro hipotecario. La inversión se realiza mediante la adquisición de valores de participación de un Fondo de Inversión cerrado. La adquisición de estos valores otorga un derecho de propiedad sobre el patrimonio del Fondo. En este Fondo, el inversionista no adquiere un valor de rendimiento fijo sino que participa de las utilidades o pérdidas que genere dicho patrimonio. Trimestralmente se distribuye un 100% de las utilidades generadas por el Fondo.

Se dirige a inversionistas que cuentan con conocimiento y la información suficiente del proceso asociado a la titularización de un conjunto de créditos hipotecarios. Asimismo, cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones en títulos que se sustentan en procesos de titularización de activos.

Puesto que es un Fondo cerrado, se dirige a inversionistas que no requieren liquidez por parte del Fondo; debido a que el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares FHIPO no recompra los valores de participación de los inversionistas. Todos aquellos inversionistas que deseen ser reembolsados deberán recurrir al mercado secundario organizado para vender su participación y son conscientes de que el mercado de participaciones de Fondos cerrados en el país todavía no es lo suficientemente líquido.

El Fondo se dirige principalmente a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano y largo plazo, principalmente porque la cartera activa del Fondo estará conformada por derechos de crédito o cobro hipotecario que típicamente registran vencimientos superiores a los diez años. Debido a su naturaleza, el Fondo se dirige a inversionistas con un perfil de riesgo balanceado, es decir, quienes están dispuestos a asumir pérdidas en el corto y mediano plazo con el propósito de obtener un rendimiento superior al de mercado en el mediano y largo plazo.

Es un Fondo destinado a un inversionista dispuesto a asumir los riesgos inherentes a un proceso de titularización (descritos más adelante), tales como riesgos procedentes de la cartera de activos agrupados, por la transformación financiera, por las instituciones que participan, así como los riesgos asociados a una cartera de valores financieros.

1.2. Tipo de Fondo:

Tipo de Fondo			
Por su naturaleza	Cerrado	Por su objetivo	Ingreso
Por el Mercado en que invierte	Local	Moneda para la suscripción o reembolso de participaciones	Dólares estadounidenses
Por la especialidad de su cartera	Procesos de titularización		

1.3. 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>	El Comité de Inversiones actúa como gestor de la cartera compuesta por derechos de crédito o cobro hipotecario. Rodolfo Brenes Villalobos es el gestor de la Cartera Financiera.
<b>Política de retribución al gestor del fondo</b>	La Sociedad Administradora asume la retribución a los Gestores del Fondo.
<b>Entidad de Custodia</b>	BN Valores Puesto de Bolsa
<b>Agente de pago</b>	BN Valores Puesto de Bolsa S.A.
<b>Calificación de riesgo</b>	<p>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 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/Infodiaria/MAIN.ASP">www.bnfondos.com/Infodiaria/MAIN.ASP</a>  <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>  <a href="http://www.scriesgo.com/new_site/index.php">www.scriesgo.com/new_site/index.php</a></p> <p>La calificación actual de este Fondo es: <b>scrAAf1</b>. Una calificación <b>scrAAf</b> se otorga a aquellos Fondos cuya "calidad y diversificación de los activos del Fondo, fortalezas y debilidades de la administración proporcionan una muy alta seguridad contra pérdidas provenientes de incumplimientos de pago. Nivel muy bueno". Con relación al riesgo de mercado la <b>categoría 1</b> se refiere a Fondos con "una baja sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado".</p>

<b>Monto autorizado</b>			
<b>Monto de la Emisión</b>	US\$ 100,000,000.00 Cien millones de Dólares de los Estados Unidos de América	<b>Número de participaciones autorizadas</b>	10,000.00 Diez mil certificados de participación
<b>Valor nominal de la participación</b>	US\$ 10,000.00 Diez mil dólares	<b>Vencimiento del fondo</b>	31 de Marzo de 2031 <sup>1</sup>
<b>Código ISIN</b>	CRBNSFIM0026		

Dichos certificados de participación se encuentran amparados por la Ley Reguladora del Mercado de Valores (LRMV), por consiguiente, se encuentran inscritos ante la Bolsa Nacional de Valores. En caso de que un inversionista desee vender, sus certificados de participación no podrán ser recomprados por parte del Fondo, sino que deberá negociarlos en el mercado secundario organizado.

## 2. POLÍTICA DE INVERSIÓN

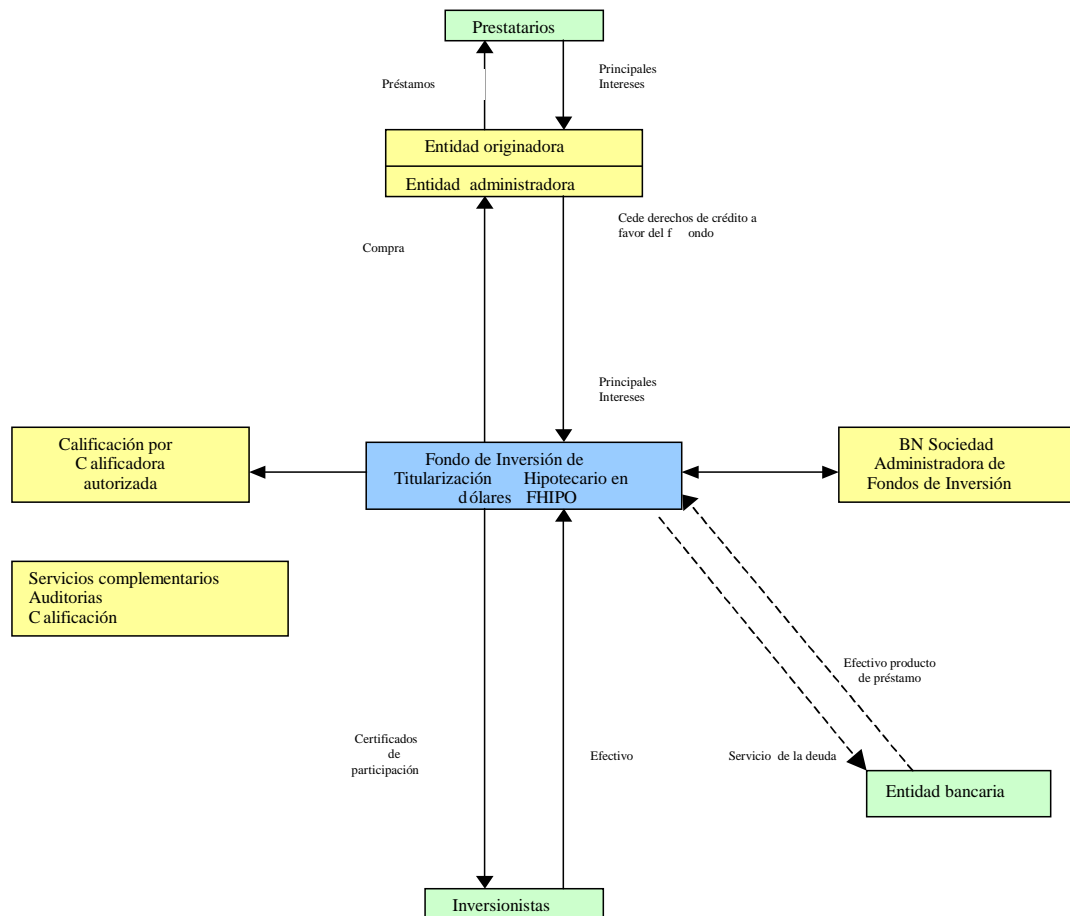
<b>Política de Inversión de activos financieros</b>		
<b>Moneda de los valores en que está invertido el Fondo</b>	Dólar estadounidense	
<b>Tipos de valores</b>	<b>Detalle</b>	<b>Porcentaje máximo de inversión</b>
	Efectivo	100.00%
	Valores de deuda	100.00%
	Valores accionarios	0.00%
	Participaciones de Fondos de Inversión	0.00%
	Productos estructurados	0.00%
	Valores de procesos de titularización	0.00%
<b>Países y/o sectores económicos</b>	<b>País y/o sector</b>	<b>Porcentaje máximo de inversión</b>
	Valores emitidos por el Gobierno de Costa Rica o papel comercial emitido por empresas del sector privado y que cumplan con lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades	100.00%

<sup>1</sup> El plazo de vencimiento es de 30 años, la fecha de emisión es el 1 de abril del 2001 y la fecha de vencimiento el 31 de marzo del 2031. Este plazo es máximo en el supuesto de ausencia de amortización anticipada de los derechos de crédito o cobro hipotecario, en caso de que se presente, el plazo de vencimiento del fondo se acortaría. Sin perjuicio, de lo señalado en el artículo 81 de la LRMV, el cual indica que "(...) a su vencimiento, el fondo deberá liquidarse entre sus aportantes, excepto si existiere entre ellos un acuerdo de renovación, conforme al procedimiento indicado en esta ley."

	Administradoras y Fondos de Inversión.		
<b>Concentración máxima en un solo emisor</b>	100.00%		
<b>Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedor a plazo</b>	100.00%	<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 de riesgo mínima a los valores ni al emisor.
<b>Otras políticas de inversión</b>	<p>El Fondo podrá mantener inversiones en títulos valores solo temporalmente mientras adquiere el conjunto de activos agrupados. La cartera de títulos valores podrá estar constituida por valores emitidos por el Gobierno de Costa Rica o por papel comercial emitido por empresas del sector privado y que cumplan con lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p> <p>No se establecen los porcentajes de concentración, sin embargo, se respetarán las normas que aplican al respecto y que establece el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p> <p>Por acuerdo de Asamblea de Inversionistas llevada a cabo el 14 de abril del 2005, se acordó iniciar los repagos de los ingresos por concepto de amortización del conjunto de derechos de crédito o cobro hipotecario a partir del trimestre que finalizó el 31 de marzo del 2005.</p>		
<b>Nivel máximo de endeudamiento del Fondo</b>	35 % incluyendo operaciones de recompra como comprador a plazo	<b>Moneda de contratación de las deudas del Fondo</b>	Dólar estadounidense

<b>Política de Inversión en paquetes de flujos de ingreso o activos</b>	
<b>Descripción del mecanismo</b>	<p>La finalidad del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares FHIPO, consiste principalmente en la adquisición de derechos de crédito o cobro hipotecario de tasa fija, tasa variable, mixta o cualquier otra modalidad de tasa de interés</p> <p><b>Origen de los derechos de crédito o cobro hipotecario que se agrupan en el fondo</b></p> <p>El Fondo adquirirá derechos de crédito o cobro hipotecario de cualquier persona jurídica (pública o privada) incluyendo las</p>

instituciones financieras sujetas a la supervisión de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), que en adelante se les llamará originadores. Los originadores son quienes analizan la solicitud de crédito y sus garantías, conceden el préstamo y generan la hipoteca. El proceso de titularización sigue el siguiente esquema:



	Adicionalmente, el Fondo solo podrá incorporar derechos de crédito o cobro hipotecario, si la entidad originadora cuenta con un programa de formalización con criterios de homogenización o estandarización que permitan lograr un paquete de dichos derechos de crédito o cobro hipotecario de similares características.
<b>Tipo de flujos de ingreso o activos por titularizar</b>	Derechos de crédito o cobro hipotecario de cualquier persona jurídica incluyendo las instituciones financieras sujetas a la supervisión de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), que en adelante se les llamará originadores.

<p><b>Origen de los flujos de ingreso o activos que se agrupan en el fondo</b></p>	<p>Pacific Coast Mortgage Company, Sociedad Anónima es el originador de los préstamos hipotecarios.</p> <p>El Fondo considerará como un requisito indispensable para la selección de los originadores, que estos dispongan de procedimientos predefinidos y verificables para la selección de los prestatarios y de las garantías.</p> <p>Los criterios preestablecidos por la entidad originadora deberán ser a satisfacción de BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, de forma que la aplicación de estos criterios permitan verificar o validar la calificación del deudor hipotecario.</p>
<p><b>Criterios para la selección de los flujos de ingreso o activos que se agrupan en el fondo</b></p>	<p>BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, actuando a nombre de los inversionistas de este fondo, incorporará el conjunto de derechos de crédito o cobro hipotecario al Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares FHIPO, que reúnan las siguientes condiciones:</p> <p><b>Originador:</b> Los derechos de crédito o cobro hipotecario podrán provenir de cualquier persona jurídica o institución financiera sujetas a la supervisión de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF)</p> <p><b>Deudor:</b> Los prestatarios asociados a los derechos de crédito o cobro hipotecario agrupados podrán ser personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras.</p> <p><b>Hipotecas:</b> Los bienes sujetos a hipoteca deberán ser para los siguientes usos: primera vivienda, segunda vivienda, casa de playa (proyectos turísticos). El Fondo contempla adquirir, hasta un 30% de sus activos, derechos de crédito o cobro hipotecario cuyos bienes hipotecados sean de uso comercial, industrial u oficinas.</p> <p><b>Moneda:</b> Los derechos de crédito o cobro hipotecario agrupados deberán estar denominados en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.</p> <p><b>Tasa de interés:</b> La forma de determinación de los intereses de los derechos de crédito o cobro hipotecario agrupados, podrá ser a interés variable, fijo, mixto o cualquier otra modalidad.</p> <p><b>Madurez de las hipotecas:</b> El plazo de madurez máximo de los derechos de crédito o cobro hipotecario a incluir en el Fondo es variable.</p> <p><b>Seguros:</b> Todos los derechos de crédito o cobro hipotecario</p>



	<p>deberán contar con seguros sobre los bienes inmuebles que responden a las obligaciones financieras asumidas por el prestatario. Es obligación de los prestatarios, suscribir y mantener la póliza y pagar las primas de seguro. O alternativamente, contar con coberturas que mitiguen el riesgo de pérdida del inmueble que respalda la operación.</p> <p>Fecha de vencimiento: La fecha de vencimiento de los derechos de crédito o cobro hipotecario a incluir en el fondo de inversión de titularización no puede ser posterior al 31 de marzo del 2031.</p> <p>Grado de las hipotecas: Todos los derechos de crédito o cobro hipotecario deberán estar constituidos en primer grado.</p> <p>Fechas de pago de los prestatarios: los derechos de crédito o cobro hipotecario agrupados pueden establecer que las fechas de pago se realicen en cualquier día del mes.</p> <p>Cláusulas de pago anticipado: Los derechos de crédito o cobro hipotecario podrán contener o no cláusulas que condicionen el pago anticipado por parte de los prestatarios asociados a los derechos de crédito o cobro hipotecario.</p> <p>Los criterios de selección referentes al originador, moneda, seguros, grado de las hipotecas, uso de bienes sujetos a hipoteca y el plazo de vencimiento de las hipotecas, guardan una homogeneidad entre ellos en cada paquete de derechos de crédito o cobro hipotecario que se adquiera. Con respecto al criterio de las tasas de interés la homogeneidad será relativa, es decir, deberá existir una alta proporción (no menos del 80%) del conjunto de derechos de crédito o cobro hipotecario establecidos a una misma tasa de interés.</p> <p>La siguiente tabla resume y establece los criterios que deberá seguir BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión para la adquisición de los conjuntos de crédito o cobro hipotecario:</p>
--	---

### CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE LA CARTERA

Criterio	Porcentaje	En derechos de crédito o cobro hipotecario
Originador	Hasta un 100%	originados por personas jurídicas
	Hasta un 100%	originados por entidades bajo supervisión de la SUGEF
Prestatario	Hasta un 100%	de personas físicas nacionales o extranjeras como prestatarios
	Hasta un 100%	de personas jurídicas nacionales o extranjeras como prestatarios
Hipotecas	Hasta un 100%	cuyos bienes hipotecados sean para uso de primera vivienda
	Hasta un 100%	cuyos bienes hipotecados sean para uso de segunda vivienda
	Hasta un 100%	cuyos bienes hipotecados sean para uso de casa de playa (proyecto turístico)
	Hasta un 30%	cuyos bienes hipotecados sean para uso de oficinas, comercio e industria
Administrador	Hasta un 100%	cuyo administrador sea una entidad supervisada por la SUGEF
Moneda	Un 100%	cuya moneda sea el dólar de los Estados Unidos de América

Tasa de interés	Hasta un 100% Hasta un 100% Hasta un 100%	asociados a tasa de interés fija asociados a tasa de interés variable asociados a tasa de interés mixta
Madurez de las hipotecas	El 100%	cuyo plazo de madurez es variable
Seguros	El 100%	cuyos bienes hipotecados se encuentre asegurados
Grado de las hipotecas	El 100%	que se hayan constituido en primer grado
Mecanismo de seguridad o apoyo crediticio	El 100%	que se encuentren asociados al menos a uno de los mecanismo de seguridad o apoyo crediticio establecidos por la SUGEVAL

<p><b>Criterios para la selección de los flujos de ingreso o activos que se agrupan en el fondo</b></p>	<p>El Fondo podrá contratar deuda por hasta por el 35% del valor de los activos totales del Fondo. Este financiamiento podrá utilizarse como instrumento para realizar compras a crédito de los derechos de crédito o cobro hipotecario, o como una forma transitoria de adquirir éstos mientras se colocan nuevas participaciones entre el público inversionista.</p> <p><b><i>“Previo a la inversión en cada paquete de flujos de ingreso o activos, se incorporará al prospecto una adenda que resume las principales características del paquete.”</i></b></p>
<p><b>Descripción del proceso de cesión de los flujos de ingreso o activos al fondo de inversión</b></p>	<p>La cesión de los activos agrupados podrá realizarse a través de:</p> <p>A. Mediante la adquisición por parte del fondo de los derechos de crédito o cobro hipotecario a una entidad originadora.</p> <p>B. Mediante la adquisición por parte del fondo de los derechos de crédito o cobro hipotecarios, quedando un fideicomiso como titular de estos, y el fondo de inversión como fideicomisario único.</p> <p>C. Cualquier otro aceptado por la SUGEVAL.</p>
<p><b>Administración de los flujos de ingreso o activos cedidos al fondo</b></p>	<p>Para el servicio de administración del conjunto de derechos de crédito o cobro hipotecario, el fondo utilizará los servicios de administración de créditos de cualquier entidad financiera supervisada por la SUGEVAL.</p> <p>Los ingresos que percibirá el administrador podrán ser una comisión variable o una retribución fija. Estas comisiones por servicio de administración serán con cargo al Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares FHIPO.</p>
<p><b>Otras políticas de inversión</b></p>	<p><b>Descripción de los derechos que confieren al fondo</b></p> <p>Los derechos de crédito o cobro hipotecario incorporarán los siguientes derechos:</p> <p>a) La totalidad de las cantidades devengadas por la amortización del capital de la hipoteca.</p>

b) La totalidad de las cantidades devengadas por los intereses ordinarios de la hipoteca, calculado al tipo de interés aplicable a las hipotecas.

c) La totalidad de las cantidades devengadas por concepto de interés por mora.

d) Cualesquiera cantidad o activos percibidos por ejecución judicial de las garantías hipotecarias.

e) Todos los posibles derechos o indemnizaciones que resulten a favor del fondo, por concepto de seguros asociados a los inmuebles de las hipotecas.

f) Usufructo, venta o cualquier tipo de enajenación de inmuebles adjudicados al fondo.

Todos los derechos anteriormente mencionados se devengarán a favor del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares FHIPO a partir de la cesión de los activos agrupados.

#### **Número de derechos de crédito que se agrupan**

El número de derechos de crédito o cobro hipotecario que adquirirá el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares FHIPO aún no está determinado

No obstante lo anterior, el Fondo podrá adquirir un número de derechos de crédito o cobro hipotecario determinado por al menos una de las siguientes reglas:

a) Adquisición de paquetes que contengan como mínimo 20 derechos de crédito o cobro hipotecario.

b) Existencia de un programa o convenio de formalización que permita la adquisición unitaria de derechos de crédito o cobro hipotecario, siempre y cuando el programa o convenio inicie con un paquete mínimo de 20 derechos de crédito o cobro hipotecario. Este convenio deberá establecer al menos las siguientes condiciones:

- Criterios de homogenización o estandarización para lograr un paquete de similares características siempre y cuando las hipotecas no estuvieran constituidas al momento de formalizar el contrato.

- Proceso de selección de deudores: El fondo solo podría incorporar nuevos derechos de crédito o cobro hipotecario cuando existan criterios preestablecidos por la entidad originadora a

	<p>satisfacción de BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, cuya aplicación permitan verificar o validar la calificación del deudor hipotecario. En este caso, BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, podrá pre-aprobar al deudor antes de la formalización de la hipoteca.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Idéntico contrato de hipoteca: Cada una de las operaciones tendrá como referencia un mismo machote o contrato madre de hipoteca, en el cual los datos divergentes serán principalmente las características de los deudores hipotecarios y las fechas de inicio de pago de la operación.</li> <li>○ Calificación y Valoración: cada hipoteca o conjunto de hipotecas que se remita a la Superintendencia General de Valores, mientras ésta no disponga lo contrario, requiere de su respectiva valoración financiera y calificación de riesgo.</li> </ul> <p>Por cada conjunto que se estructure a partir de la aplicación de las reglas anteriores, BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión elaborará un documento informativo que refleje la aplicación de los criterios utilizados en su selección. Este informe estará a disposición del público inversionista mediante addendum a este prospecto o por cualquier otro medio que oportunamente autorice la Superintendencia General de Valores.</p> <p><b>Mecanismo de venta de inmuebles adjudicados al fondo</b></p> <p>Puesto que el interés del fondo no es mantener la posición de los activos percibidos por ejecución judicial, a continuación se detalla el procedimiento que seguirá el fondo para vender los bienes adjudicados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Se publicarán avisos comerciales en medios de comunicación para ofrecer el activo.</li> <li>b) Se contratará a un tercero cuya responsabilidad será vender el bien. Este recibirá una comisión sobre el precio de venta como remuneración por el servicio prestado.</li> </ul> <p>Los gastos de publicidad y la comisión del vendedor serán con cargo al fondo. Asimismo, la venta se realizará según las condiciones del mercado de bienes raíces donde se ubique el activo.</p>
<b>Mecanismos de apoyo crediticio</b>	
<p>La cesión de los derechos hipotecarios deberá incluir mecanismos de seguridad o apoyo crediticio. Estos mecanismos buscarán mantener un rango mínimo de calificación (igual o superior de A o su equivalente) de los certificados de participación del fondo de inversión de titularización. Solamente cuando se cuente con la aprobación de la Asamblea de</p>	

<p>Inversionistas, se podrán adquirir nuevos conjuntos de derechos de crédito o cobro hipotecario cuya incorporación a la cartera activa del fondo conlleve a una disminución de la calificación establecida anteriormente.</p> <p>Una vez establecidos estos se informará a los inversionistas y SUGEVAL, cuáles y en qué consisten las mejoras crediticias. Dentro de los mecanismos de seguridad o apoyo crediticio internos o externos se podrán utilizar alternativamente o en forma combinada los siguientes:</p>	
<p><b>Descripción de los mecanismos internos que utilizará el fondo de inversión</b></p>	<p>a) Sobrecolateralización de la cartera: Consiste en la cesión al vehículo de estructuración de un conjunto de créditos cuyo valor financiero supera al importe recibido como consecuencia de la emisión de certificados de participación.</p> <p>b) Cuentas de reserva: Consiste en la constitución de una cuenta formada por el diferencial entre los intereses abonados por los prestatarios originarios y los rendimientos que se pagan a los tenedores de los valores.</p> <p>c) Sustitución de cartera: Implica la obligación del originante de sustituir los créditos que en el curso del proceso varíen de categoría en forma tal que se incremente el riesgo de su normal recaudación.</p> <p>d) Otros que se estimen convenientes.</p>
<p><b>Descripción de los mecanismos externos que utilizará el fondo de inversión</b></p>	<p>a) Contratos de apertura de crédito a través de los cuales se disponga, por cuenta del originador y a favor del Fondo, de líneas de crédito para atender necesidades de liquidez del fondo de inversión de titularización.</p> <p>b) Garantía del originador.</p> <p>c) Aavales o garantías conferidos por instituciones financieras y aseguradoras.</p> <p>d) Depósitos de dinero.</p> <p>e) Contratos irrevocables de fideicomiso mercantil de garantía en los cuales el patrimonio autónomo a cuyo cargo se emiten los valores tenga la calidad de beneficiario, de conformidad con las instrucciones que emita el Superintendente.</p> <p>f) Otros que se estimen convenientes.</p>
<p><b>Comité de selección y vigilancia</b></p>	
<p><b>Descripción de principales funciones del comité</b></p>	<p>El Comité de Inversiones tendrá las siguientes responsabilidades respecto a la compra de activos por parte del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares FHIPO:</p> <p><u>Cuando los activos están constituidos</u></p>

	<p>Aprobar la compra de derechos de crédito o cobro hipotecario, si estos cumplen con los criterios de selección señalados en la sección “Criterios para la selección de los flujos de ingreso o activos que se agrupan en el fondo”.</p> <p><u>Quando los activos no están constituidos</u> Aprobar el convenio de formalización con la entidad originadora de créditos hipotecarios.</p> <p>Los derechos de crédito o cobro hipotecario deberán ser cedidos al Fondo de Inversión a más tardar el día de la fecha de pago, siempre y cuando los derechos de crédito o cobro hipotecario cumplan con todas las condiciones registrales.</p> <p>Para estos efectos, el Fondo realizará las verificaciones legales correspondientes y obtendrá la opinión o certificación de notario público de que los derechos de crédito o cobro hipotecario se encuentran debidamente inscritos o en trámite de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y, que además están libres de gravámenes y anotaciones y que en consecuencia son susceptibles de ser adquiridos por el Fondo. Cuando algún derecho de crédito o cobro hipotecario se encuentre en trámite de inscripción, el vendedor deberá presentar el comprobante de presentación ante el Registro Público.</p> <p>Al <b>Comité de Vigilancia</b> le corresponde velar por la calidad de la gestión de los activos titularizados, en los términos establecidos en el artículo 66 del Reglamento sobre Oferta Pública de Valores, del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares FHIPO. Este Comité deberá apegarse a las políticas y directrices establecidas por la Junta Directiva de la Sociedad, las directrices del Banco Nacional y las normas y regulaciones establecidas por la Superintendencia General de Valores, así como por lo establecido en el Prospecto del Fondo de Inversión. El Comité deberá rendir un informe semestral sobre la gestión de los activos titularizados, el cual deberá ser dirigido a la Junta Directiva.</p>
--	---

### 3. 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 son:

**Riesgos de la Cartera Financiera**

<b>Tipos de riesgo</b>	
<b>Tipo</b>	<b>Descripción</b>
<b>Riesgo de tasa de interés y de precio</b>	Esta eventualidad está asociada al precio de los títulos valores. En condiciones normales, ante un aumento de las tasas de interés, el precio de los valores que componen el Fondo experimentará una disminución lo que afectará el valor de los certificados de participación. Ante esta circunstancia, el valor total del Fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido parte del capital invertido en ese momento.
<b>Riesgo de liquidez</b>	Este riesgo se encuentra asociado con la facilidad o no, en que los activos del Fondo se pueden convertir en dinero efectivo. La liquidez del Fondo dependerá de la liquidez del mercado bursátil, y del mercado financiero nacional e internacional.
<b>Riesgo de crédito o no pago (Riesgo de Solvencia del emisor)</b>	Es el riesgo de que alguno de los emisores en que invierta el Fondo, no pueda hacer frente a sus obligaciones, con lo cual habría una reducción del patrimonio del Fondo y el inversionista perdería parte de sus ahorros. La falta de solvencia del emisor está compuesta por aspectos de incapacidad de pago de intereses y principal por parte de los emisores en la fecha pactada. Por ejemplo, si un emisor no cancela su obligación y este representa un 1% de la cartera activa del fondo, cada inversionista tendría una pérdida proporcionalmente del monto de participación.
<b>Riesgo por financiamiento de derechos de crédito o cobro hipotecario</b>	Es el riesgo de que se produzca un descalce de plazos entre la cartera de hipotecas y el crédito utilizado para realizar compras a crédito de los derechos de crédito o cobro hipotecario, o para adquirir transitoriamente éstos mientras se colocan nuevas participaciones entre el público inversionista, o que por condiciones de mercado, la tasa de interés del financiamiento ejerza una condición negativa en el rendimiento del Fondo.
<b>Riesgo cambiario</b>	Es el riesgo de que la moneda en que están realizadas las inversiones del Fondo se deprecie frente a otras monedas y el inversionista pierda parte de sus ahorros expresados en esas otras monedas. Por ejemplo, cuando el Fondo realiza inversiones en dólares, una depreciación de esta moneda frente a otras monedas daría como resultado que el flujo de efectivo expresado en otras monedas sea menor.  <b>Riesgo de moneda de redención de participaciones:</b> Este riesgo surge ante el hecho de que el artículo 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica faculta a los emisores nacionales de los títulos que respaldan la cartera activa del Fondo a liquidarlos en colones, según el valor comercial que a la fecha de pago tuviera la moneda extranjera adeudada, lo que podría conllevar a que ante

	<p>una escasez de divisas, BN Fondos se vea obligado a pagar a los inversionistas en colones al tipo de cambio que establezca el Banco Central de Costa Rica para este tipo de transacciones, aunque los inversionistas no quisieran recibir sus pagos en colones.</p>
<b>Riesgo de las operaciones de reporto</b>	<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 la recompra. Asimismo, el 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>
<b>Riesgo operativo</b>	<p>Todas las transacciones financieras deben ser registradas, almacenadas y contabilizadas, y debe exigirse además, la realización de un seguimiento durante su vida hasta que son finalmente canceladas. Todos estos aspectos tienen un soporte documental preciso, y unas normas y procedimientos de administración y control. Cualquier discrepancia o error en estos registros produce la materialización del riesgo operativo. El riesgo operativo también incluye la posibilidad de fraudes y fallas de carácter tecnológico.</p>
<b>Riesgo legal</b>	<p>Este tipo de riesgo se presenta por la posibilidad de una interpretación de los contratos diferente a la esperada. También se presenta ante cambios en la regulación que obliguen al Fondo a incurrir en costos adicionales para adaptarse a la nueva regulación, o que la misma implique un costo para el Fondo. Incluye también la posibilidad de enfrentar procesos judiciales y administrativos.</p>
<b>Riesgo por desinscripción del Fondo de Inversión</b>	<p>La SUGEVAL podría cancelar la autorización concedida para operar un Fondo de Inversión en casos de quiebra, liquidación, o si incumpliere la política de inversión. En este caso la Superintendencia, de oficio, intervendrá administrativamente a la Sociedad Administradora del Fondo o, si lo estimare oportuno, traspasará, temporalmente, la administración de los Fondos a otra Sociedad Administradora.</p> <p>Además este riesgo se puede generar, si por alguna razón estipulada en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (RGSAFI), BN Fondos solicita la desinscripción justificada del mismo, por ejemplo, en caso en que el número de inversionistas descienda por debajo del mínimo en un período de más de seis meses, o bien, que el activo neto se mantenga por debajo del monto mínimo por más de seis meses.</p> <p>En ambos casos se deberá proceder a la liquidación del Fondo y vender la cartera activa del mismo, lo cual podría llevar a que el</p>



	<p>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 incurriría en una pérdida.</p>
<b>Riesgo sistémico o no diversificable</b>	<p>Este riesgo está relacionado con los factores exógenos a la administración del Fondo sobre las que normalmente no se tiene ningún control. Los factores de la política económica son un ejemplo de estos riesgos, por ejemplo, las políticas para fomentar una expansión de la economía podrían llevar a que las tasas de interés se contraigan con lo que se estaría afectando el rendimiento del Fondo. Esta modalidad de riesgo no es eliminable mediante la diversificación de la cartera.</p>
<b>Riesgo por rendimientos variables</b>	<p>Los rendimientos que generan los títulos que conforman la cartera del Fondo se encuentran en constante cambio por lo que ni el Fondo de Inversión 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.</p>
<b>Riesgo de custodio</b>	<p>Es el riesgo que este Fondo enfrente dificultades para recuperar sus activos invertidos en caso de que el custodio sea declarado insolvente, actúe en forma negligente, cometa fraude o enfrente problemas operativos, lo cual podría significar una pérdida para el Fondo y sus inversionistas.</p>
<b>Riesgo por la administración de efectivo</b>	<p>Es el riesgo que 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>
<b>Riesgo por la administración de la cartera</b>	<p>Es el riesgo de que por una pobre selección de los activos de la cartera, el Fondo obtenga resultados inferiores a los rendimientos de otras inversiones comparables.</p>
<b>Riesgo por incremento en la tasa impositiva</b>	<p>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.</p>
<b>Riesgo de Política Económica</b>	<p>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.</p>
<b>Riesgo de Inflación</b>	<p>Es el riesgo asociado a la pérdida del poder de compra de los recursos invertidos en el Fondo de Inversión, el cual se vería reducido ante una aceleración del proceso inflacionario de la</p>

		moneda en la cual invierte el Fondo.
<b>Riesgo de concentración</b>	<b>de</b>	Es el riesgo de que el Fondo invierta mayoritariamente en un emisor que experimente dificultades en su nivel de actividad o en su capacidad para cancelar sus obligaciones. De presentarse esta situación, el Fondo tendría dificultades para recuperar sus inversiones y el inversionista podría perder parte de sus ahorros.
<b>Riesgo renovación</b>	<b>de</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 y por ende de sus inversionistas. Por ejemplo, si las tasas de interés futuras disminuyen, las reinversiones de los vencimientos de la cartera del Fondo deberán realizarse a rendimientos inferiores a los que tenían los activos que vencían.
<b>Riesgo por la naturaleza del Fondo</b>	<b>de</b>	Los valores que componen la cartera del Fondo tienen un valor de realización que está influido por diversas situaciones económicas, financieras o bursátiles o de solvencia de los emisores, este Fondo podrá invertir en valores emitidos por el Gobierno de Costa Rica o por papel comercial emitido por empresas del sector privado, esto podría generar que no se obtengan utilidades mayores a las que los inversionistas podrían obtener en otras alternativas de inversión.

### Riesgos de los Procesos de Titularización

<b>Tipos de riesgo</b>	
<b>Tipo</b>	<b>Descripción</b>
<b>1. Riesgo asociado al certificado de participación</b>  <b>Riesgo de iliquidez</b>	Puesto que el mercado secundario de los certificados de participación de los fondos cerrados en el país no es lo suficientemente líquido, se podría incurrir en ajustes en el precio y costos de transacción para cerrar una operación en este mercado, con lo cual se produciría una variación en el retorno esperado de la inversión.
<b>2. Riesgos asociados a la titularización</b>  <b>a. Riesgo procedente de la cartera de activos</b>  <b>Riesgo crediticio</b>	Los derechos de crédito o cobro hipotecario agrupados en el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares FHIPO enfrentan el riesgo crediticio. Esta situación se daría en caso de que los prestatarios de las hipotecas agrupadas no puedan hacerle frente a sus obligaciones.  La presentación de esta contingencia ocasionaría que el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares FHIPO enfrente una reducción del flujo financiero, que sustenta el proceso de titularización; y por ende, provocaría una disminución en la rentabilidad esperada sobre el patrimonio del fondo.
<b>Riesgo de amortización anticipada</b>	Los derechos de crédito o cobro hipotecario agrupados en el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares FHIPO son susceptibles de ser amortizados anticipadamente. Esta situación se presentaría cuando los prestatarios de los préstamos hipotecarios subyacentes reembolsen anticipadamente la parte del capital pendiente de amortizar.

	<p>La consecuencia de la amortización anticipada es que modificaría el patrón del flujo financiero esperado que sustenta el proceso de titularización, que a su vez podría incidir en la rentabilidad esperada sobre el patrimonio del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares FHIPO.</p>
<p><b>b. Riesgos por la transformación financiera</b></p> <p><b>Riesgo de variación en la tasa de interés</b></p>	<p>Las tasas de interés variables asociadas a los derechos de crédito o cobro hipotecario son susceptibles de variación. En caso de que las tasas de interés de las hipotecas se vean reducidas se experimentaría una disminución en el flujo financiero que percibe el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares FHIPO, con lo cual el inversionista vería disminuida la rentabilidad del patrimonio del fondo.</p>
<p><b>Riesgo de contracción</b></p>	<p>Una reducción de la tasa de interés en el mercado de hipotecas, podría motivar a los prestatarios a pagar anticipadamente, con lo cual se acortaría la vida de una hipoteca y se modificaría el patrón del flujo financiero y rentabilidad del conjunto de activos agrupados en el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares FHIPO. Es decir, el prestatario logra un financiamiento alternativo a una menor tasa de interés, que lo motiva a cancelar su hipoteca total o parcialmente.</p>
<p><b>c. Riesgo por las instituciones que participan</b></p> <p><b>Riesgo por interrupción</b></p>	<p>Es el riesgo de que el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares FHIPO se vea perjudicado por la interrupción de alguno de los participantes del proceso de titularización (el gestor del fondo de inversión, el administrador de los cobros de los derechos de crédito o cobro hipotecario o de quienes otorguen las mejoras crediticias), que dificulten el cumplimiento y el logro de una rentabilidad sobre el patrimonio.</p> <p>Por ejemplo, en caso de que el Fondo contrate los servicios de un tercero para la administración de los cobros de los derechos de crédito o cobro hipotecario, y este tercero enfrente dificultades para continuar prestando el servicio, el Fondo enfrentaría dificultades temporales para la administración del flujo de caja que sustenta el proceso de titularización.</p>
<p><b>Riesgo de incumplimiento de los mejoradores crediticios</b></p>	<p>Es el riesgo de que el inversionista se vea perjudicado por la incapacidad de hacer efectiva una garantía asociada a los activos agrupados en el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares FHIPO.</p>
<p><b>Riesgo de dificultades en la ejecución de las garantías</b></p>	<p>Podrían presentarse dificultades en la ejecución judicial de las garantías hipotecarias o en los procesos legales de cobro, lo cual conduciría a una disminución del rendimiento del Fondo. Adicionalmente, existiría la eventualidad de que el fondo mantenga bienes inmuebles de forma temporal que no generan ingresos, lo cual afectaría la rentabilidad del fondo de inversión.</p>
<p><b>Riesgo por la discreción de la sociedad administradora para</b></p>	<p>BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, tomará las decisiones para la adquisición de los conjuntos de derechos de crédito o cobro hipotecario, según las políticas del Comité de Inversión y la asesoría de expertos en procesos de titularización,</p>

<b>la compra de los conjuntos de hipotecas:</b>	por lo que dichas decisiones podrían afectar el rendimiento y el valor de los certificados de participación del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares FHIPO.
---	--

3.1 Administración de riesgos:

<b>Administración de los riesgos</b>
<p>Con el fin de disminuir los riesgos señalados en el numeral anterior, con respecto a la cartera Financiera, BN Fondos lleva a cabo las siguientes acciones:</p> <p>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. Adicionalmente, el gestor del portafolio debe observar los límites máximos de riesgo impuestos por el Comité Corporativo de Riesgos del Banco Nacional.</p> <p>Se 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 liquidez.</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.</p> <p>Para mitigar el Riesgo por financiamiento de derechos de crédito o cobro hipotecario se procuran obtener condiciones de crédito flexibles que permitan obtener un margen positivo entre el costo del financiamiento y la tasa ponderada de los derechos de crédito o cobro hipotecario.</p> <p>Con respecto al riesgo cambiario, el Fondo realiza inversiones únicamente en valores denominados en la misma moneda del Fondo, de manera que no asume riesgos cambiarios, no obstante, esto no minimiza el riesgo que puede representar para el inversionista una revaluación del colón frente al dólar.</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 sus propias políticas en materia de contrapartes.</p> <p>Con respecto a la administración de los riesgos operativos y legales, la sociedad cuenta con elementos de control basados en la regulación vigente para minimizar la ocurrencia de estos riesgos y 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 Calidad y de Control Interno, encargado de dar seguimiento a las actividades en las que se podrían generar estos riesgos.</p> <p>Con relación al riesgo de desinscripción, se debe indicar que este Fondo invierte en instrumentos de alta bursatilidad y de corto plazo y por lo tanto, la venta anticipada de los</p>

valores en caso de liquidación del Fondo, podría tener un impacto menor.

Es importante indicar que existen riesgos que se denominan sistémicos o no diversificables, los cuales no son posibles de gestionar por cuanto la administración del Fondo no tiene ningún control sobre los factores que los ocasionan. Entre estos riesgos sistémicos se incluye el Riesgo de Renovación, el Riesgo por incremento en la tasa impositiva, Riesgo de Política Económica, Riesgo de moneda de redención de participaciones y Riesgo de Inflación. 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.

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.

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 y que realice evaluaciones de riesgo operativo en forma periódica.

Para enfrentar el riesgo de administración de la cartera, el Fondo cuenta con un Comité de Inversión que establece las pautas generales a seguir por el Gestor de Portafolios, respetando lo establecido en el Prospecto. Así mismo, se cuenta con un Comité de Riesgo Corporativo que analiza periódicamente los indicadores de riesgo y la evolución del portafolio.

Referente al riesgo de concentración, el Fondo procura en caso de que sea necesario, concentrar las inversiones en pocos emisores, y que estos sean de la calidad crediticia que el Comité de Inversiones establezca, de forma tal que se minimice este riesgo.

El riesgo de naturaleza del Fondo se enfrenta con cada uno de los factores mitigantes anteriormente expuestos. El inversionista debe conocer los riesgos que enfrenta el Fondo y la forma en cómo el Gestor de Portafolios procura su mitigación.

Con el fin de disminuir los riesgos señalados en el numeral anterior, con respecto a la cartera de procesos de titularización (Hipotecaria), BN Fondos lleva a cabo las siguientes acciones:

Respecto al Riesgo de iliquidez, el Inversionista debe conocer la naturaleza de negociación en un mercado secundario, el cual le puede producir liquidez, sin embargo enfrentando la situación económica de ese momento y los costos de transacción respectivos.

El Riesgo crediticio se minimiza con los mecanismos de seguridad o apoyo crediticio internos o externos con los que cuenta el Fondo.

Para mitigar el riesgo de amortización anticipada y de contracción, el Fondo trasladará a los inversionistas en el siguiente trimestre de pago de beneficios, el principal recibido por parte de los deudores.

En cuanto al riesgo de variación en la tasa de interés, este se minimiza mediante la

constitución de derechos de crédito o cobro hipotecario con tasas de interés ajustables.

Para mitigar el Riesgo por interrupción se cuenta con criterios de selección de los participantes del proceso de titularización que permitan contar al Fondo con una estabilidad adecuada en su operación.

Con el propósito de mitigar el riesgo de incumplimiento de los mejoradores crediticios, el Fondo procurará contar con garantías suficientes o mecanismos líquidos ajustados en proporción al saldo de los derechos de crédito o cobro hipotecario, de forma tal que pueda aplicarlos oportunamente en caso de ser necesarios.

El Fondo procurará adquirir derechos de crédito o cobro hipotecario sobre inmuebles de la más alta calidad con una baja relación Deuda/Valor de mercado, de forma tal que la ejecución de las garantías inmobiliarias sean lo más rápido posible y con ello manejar el riesgo de dificultades en la ejecución de las garantías

Con el fin de administrar el Riesgo por la discreción de la sociedad administradora para la compra de los conjuntos de hipotecas, se cuenta con un Comité de Inversión que establece las directrices de inversión con criterios que permiten adquirir activos adecuados a la naturaleza del Fondo.

**4. PAQUETES DE FLUJOS DE INGRESO O ACTIVOS A LOS PROSPECTOS DE LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

**INFORMACIÓN SOBRE LAS ACTIVIDADES Y EL PRIMER CONJUNTO DE ACTIVOS DEL FONDO DE INVERSIÓN DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA EN DOLARES (FHIPO)**

<p><b>Tipo de flujos de ingreso o activos por titularizar</b></p>	<p>Esta sección presenta información acerca de los préstamos hipotecarios que serán agrupados en la cartera activa. Esta información describe las características actuales de la cartera de préstamos hipotecarios.</p> <p>La cartera de préstamos hipotecarios que servirá de base para la emisión de los certificados de participación del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares FHIPO, está formada por 24 préstamos, cuyo valor asciende a US\$6.372.365,50 (seis millones trescientos setenta y dos mil trescientos sesenta y cinco dólares con cincuenta centavos).</p> <p>Es importante, acotar que la información de este apartado podría modificarse, como consecuencia de la exclusión o sustitución de préstamos hipotecarios dentro del conjunto agrupado de préstamos.</p> <p>Cada préstamo hipotecario fue originado después de abril de 2001.</p> <p>La fecha de vencimiento más larga dentro del conjunto de préstamos agrupados es noviembre de 2026.</p> <p>La fecha de vencimiento más cercana dentro del conjunto de préstamos agrupados es abril de 2026.</p>
---	--

Ningún préstamo hipotecario tiene una relación préstamo-valor mayor del 66,2% al momento de originarse.

Las tablas siguientes muestran cierta información acerca de los préstamos hipotecarios. Dichas tablas han sido elaboradas con información al 2 de noviembre del 2001.

**Cuadro No. 1  
SALDOS INICIALES DE LOS PRÉSTAMOS**

Intervalo (dólares)	Número de préstamos	Porcentaje	Monto de los préstamos hipotecarios (saldo inicial)	Porcentaje
\$ 100.001 - \$200.000	6	25,00%	1.112.364,62	17,43%
\$ 200.001 - \$300.000	9	37,50%	2.317.572,01	36,32%
\$ 300.001 - \$400.000	9	37,50%	2.951.222,55	46,25%
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.381.159,18</b>	<b>100,00%</b>

**Saldo inicial máximo: \$338.147,00**

Saldo inicial mínimo: \$174.315,65

Saldo inicial promedio \$264.198,72

**Cuadro No. 2  
SALDOS ACTUALES DE LOS PRÉSTAMOS**

Intervalo (dólares)	Número de préstamos	Porcentaje	Monto de los préstamos hipotecarios (saldo actual)	Porcentaje
\$ 100.001 - \$200.000	6	25,00%	1.109.768,22	17,42%
\$ 200.001 - \$300.000	9	37,50%	2.316.009,65	36,34%
\$ 300.001 - \$400.000	9	37,50%	2.946.587,63	46,24%
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.372.365,50</b>	<b>100,00%</b>

**Saldo actual máximo: \$336.969,15**

Saldo actual mínimo: \$173.708,46

Saldo actual promedio: \$263.816,39

**Cuadro No. 3  
TASAS DE INTERÉS ACTUALES DE LOS PRÉSTAMOS**

Tasas de interés	Número de préstamos	Porcentaje	Monto de los préstamos Hipotecarios (saldo actual)	Porcentaje
10,5%	23	95,83%	6.038.065,15	94,75%
11,3%	1	4,17%	334.300,35	5,25%

TOTAL	24	100,00%	6.372.365,50	100,00%
-------	----	---------	--------------	---------

*Tasa de interés ponderada:* 10,53%

*Tasa de interés mínima:* 10,50%

*Tasa de interés máxima:* 11,30%

De conformidad con los criterios de selección del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO), cada conjunto de derechos de crédito o cobro hipotecario debe tener una homogeneidad relativa respecto a la tasa de interés. Por lo menos un 80% de los créditos que conformen un conjunto de créditos hipotecarios deberán contar con una misma tasa de interés.

En el caso del agrupamiento descrito en la presente sección, la proporción de créditos establecidos a la misma tasa de interés es de un 95,83% (ver cuadro No. 3). Esta porción son hipotecas cuya tasa de interés es mixta. Es decir, son hipotecas con una tasa de interés fija del 10,5% anual durante los primeros siete años.

Al finalizar dicho período, y semestralmente a partir de esa fecha, la tasa de interés corriente de la hipoteca será ajustada para ser igual a la tasa de referencia más cinco puntos porcentuales. La tasa de referencia será la tasa denominada "London Interbank Offered Rate" (LIBOR) a seis meses, que sea anunciada el primer día hábil de dicho mes por la firma Reuters.

La restante porción (4,17%) de los créditos del conjunto descrito, son hipotecas cuya tasa de interés es fija e igual a once punto tres por ciento (11.3%) anual. Esta tasa de interés se mantendrá por el plazo de la hipoteca.

**Cuadro No. 4  
MESES PARA ALCANZAR SU VENCIMIENTO**

Meses al vencimiento	Número de préstamos	Porcentaje	Monto de los préstamos Hipotecarios (saldo actual)	Porcentaje
300	10	41,67%	2.866.684,95	44,99%
299	4	16,67%	998.875,70	15,68%
298	1	4,17%	197.295,44	3,10%
297	1	4,17%	176.127,76	2,76%
295	8	33,33%	2.133.381,65	33,48%
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.372.365,50</b>	<b>100,00%</b>

*Vencimiento promedio ponderado:* 298 meses aproximadamente

*Fecha de vencimiento máxima:* Noviembre 2026

*Fecha de vencimiento mínima:* Abril 2026



	<i>Cuadro No. 5</i> <b>RELACIÓN ENTRE SALDO INICIAL Y VALOR DEL INMUEBLE</b>				
	Intervalo Porcentaje	Número de préstamos	Porcentaje	Monto de los préstamos Hipotecarios (saldo inicial)	Porcentaje
	De 30,01% a 40%	2	8,33%	382.295,44	6,00%
	De 50,01% a 60%	3	12,50%	688.862,90	10,81%
	De 60,01% a 70%	19	79,17%	5.301.207,16	83,19%
	<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.372.365,50</b>	<b>100,00%</b>
	<i>Relación Préstamo / Valor promedio: 62,6%</i>				
	<i>Relación Préstamo / Valor máxima: 66,2%</i>				
	<i>Relación Préstamo / Valor mínima: 31,6%</i>				
<b>Origen de los flujos de ingreso o activos que se agrupan en el fondo</b>	<p>Pacific Coast Mortgage Company, Sociedad Anónima es el originador de los préstamos hipotecarios descritos en la presente sección.</p> <p>Pacific Coast Mortgage Company, S.A. se convertirá en el cedente de los préstamos hipotecarios, mientras que BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.; actuando en nombre del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO), convertirá a este en el cesionario.</p>				
<b>Información de las partes que intervienen en el proceso de titularización y su función</b>	Pacific Coast Mortgage Co., S.A				
<b>Descripción del proceso de cesión de los flujos de ingreso o activos al fondo de inversión</b>	<p>En el Contrato de Cesión de Hipoteca, Pacific Coast Mortgage Company (Cedente) garantiza al Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares, FHIPO (Cesionario) que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La relación crediticia es legítima y no está afectada por ninguna causa de nulidad relativa o absoluta.</li> <li>2. El deudor no ha cancelado el crédito objeto de la cesión y que por ende no existe fundamento para que el deudor pueda oponer, en caso de ejecución, la excepción de pago.</li> <li>3. No tiene conocimiento de que el inmueble objeto de la hipoteca se haya desmejorado.</li> <li>4. Los datos relativos a los préstamos hipotecarios son verdaderos, completos y actualizados y reflejan la realidad del crédito hipotecario.</li> <li>5. Los bienes sujetos a hipoteca se encuentran en pleno dominio de quienes han otorgado el préstamo hipotecario.</li> <li>6. No tiene conocimiento de litigios o acciones de otra naturaleza que</li> </ol>				

	<p>podiere afectar el inmueble hipotecado o la hipoteca misma.</p> <p>7. La cesión no se realiza en perjuicio de terceros o acreedores con mejor derecho.</p>																																	
<p><b>Criterios para la selección de los flujos de ingreso o activos que se incorporan en el paquete</b></p>	<p>La siguiente tabla resume y establece los criterios que siguió BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, como gestor del fondo para la adquisición de este primer conjunto de derechos de crédito o cobro hipotecario, el cual se incorpora como parte de la cartera activa del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares (FHIPO).</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="3"><b>CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL PRIMER CONJUNTO DE DERECHOS DE CRÉDITO O COBRO HIPOTECARIO</b></th> </tr> <tr> <th style="width: 30%;"><b>Criterio</b></th> <th style="width: 15%;"><b>Porcentaje</b></th> <th style="width: 55%;"><b>En derechos de crédito o cobro hipotecario</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Originador</td> <td>100%</td> <td>Originados por Pacific Coast Mortgage Company.</td> </tr> <tr> <td>Prestatario</td> <td>100%</td> <td><b>De personas físicas</b></td> </tr> <tr> <td>Hipotecas</td> <td>100%</td> <td>cuyos bienes hipotecados sean para uso de casa de playa (proyecto turísticos)</td> </tr> <tr> <td>Moneda</td> <td>100%</td> <td>cuya moneda sea el dólar de los Estados Unidos de América</td> </tr> <tr> <td>Tasa de interés</td> <td>95,83% 4,17%</td> <td>asociados a tasa de interés mixta asociados a tasa de interés fija</td> </tr> <tr> <td>Madurez de las hipotecas</td> <td>100%</td> <td>cuyo plazo de madurez no excede de 7 meses</td> </tr> <tr> <td>Seguros</td> <td>100%</td> <td>cuyos bienes hipotecados se encuentre asegurados</td> </tr> <tr> <td>Grado de las hipotecas</td> <td>100%</td> <td>que se han constituido en primer grado</td> </tr> <tr> <td>Mecanismo de seguridad o apoyo crediticio</td> <td>100%</td> <td>que se encuentren asociados al menos a uno de los mecanismo de seguridad o apoyo crediticio establecidos por la SUGEVAL</td> </tr> </tbody> </table>	<b>CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL PRIMER CONJUNTO DE DERECHOS DE CRÉDITO O COBRO HIPOTECARIO</b>			<b>Criterio</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>En derechos de crédito o cobro hipotecario</b>	Originador	100%	Originados por Pacific Coast Mortgage Company.	Prestatario	100%	<b>De personas físicas</b>	Hipotecas	100%	cuyos bienes hipotecados sean para uso de casa de playa (proyecto turísticos)	Moneda	100%	cuya moneda sea el dólar de los Estados Unidos de América	Tasa de interés	95,83% 4,17%	asociados a tasa de interés mixta asociados a tasa de interés fija	Madurez de las hipotecas	100%	cuyo plazo de madurez no excede de 7 meses	Seguros	100%	cuyos bienes hipotecados se encuentre asegurados	Grado de las hipotecas	100%	que se han constituido en primer grado	Mecanismo de seguridad o apoyo crediticio	100%	que se encuentren asociados al menos a uno de los mecanismo de seguridad o apoyo crediticio establecidos por la SUGEVAL
<b>CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL PRIMER CONJUNTO DE DERECHOS DE CRÉDITO O COBRO HIPOTECARIO</b>																																		
<b>Criterio</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>En derechos de crédito o cobro hipotecario</b>																																
Originador	100%	Originados por Pacific Coast Mortgage Company.																																
Prestatario	100%	<b>De personas físicas</b>																																
Hipotecas	100%	cuyos bienes hipotecados sean para uso de casa de playa (proyecto turísticos)																																
Moneda	100%	cuya moneda sea el dólar de los Estados Unidos de América																																
Tasa de interés	95,83% 4,17%	asociados a tasa de interés mixta asociados a tasa de interés fija																																
Madurez de las hipotecas	100%	cuyo plazo de madurez no excede de 7 meses																																
Seguros	100%	cuyos bienes hipotecados se encuentre asegurados																																
Grado de las hipotecas	100%	que se han constituido en primer grado																																
Mecanismo de seguridad o apoyo crediticio	100%	que se encuentren asociados al menos a uno de los mecanismo de seguridad o apoyo crediticio establecidos por la SUGEVAL																																
<p><b>Características del activo estándar</b></p>	<p>La única entidad originadora de los préstamos hipotecarios que se agrupan en el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO), es Pacific Coast Mortgage Company, S.A.. De los contratos que respaldan este proceso de titularización, se desprende que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pacific Coast Mortgage Company, S.A., es una sociedad debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente y se halla inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público.</li> <li>2. Los préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar con garantía real la adquisición de bienes inmuebles (casas de habitación) en el desarrollo inmobiliario Los Sueños Resort.</li> <li>3. Los proyectos sobre los cuales se otorga financiamiento son los denominados “Condominios Colina Los Sueños” y “Condominio Bella Vista”.</li> </ol>																																	

	<p>Estos proyectos se ubican en Los Sueños Resort, el cual es un desarrollo de bienes inmuebles de primera clase, ubicado en Bahía Herradura, distrito primero Jaco, cantón de Garabito, de la provincia de Puntarenas. El desarrollo inmobiliario incluye condominios, urbanizaciones, club de playa, marina, hotel y campo de golf.</p> <p>4. Cada préstamo hipotecario no excede el sesenta y seis punto dos por ciento (66.2%) del precio efectivamente pagado por cada condominio.</p> <p>5. Todos los préstamos hipotecarios están constituidos por un plazo de veinticinco (25) años.</p> <p>6. Las cuotas mensuales de cada uno de los préstamos hipotecarios serán pagadas en la modalidad de mes vencido, el día primero de cada mes.</p> <p>7. Todos los préstamos hipotecarios están denominados en dólares.</p> <p>8. Un 100% de los deudores son personas físicas.</p> <p>9. En todos los préstamos hipotecarios, el pago de la totalidad del monto del principal en cualquier momento antes de la terminación del plazo de madurez no está sujeto al pago de comisiones, penalidades, honorarios, u otro tipo de pago, diferentes a los estipulados por ley.</p> <p>10. Todos los bienes inmuebles cuentan con un seguro contra “Todo Riesgo”, según se define tal término por el Instituto Nacional de Seguros (INS). Este seguro es otorgado por el INS.</p>
<p><b>Repago de principal o cláusulas de pago anticipado</b></p>	<p>A partir del trimestre que finaliza el 30 de marzo del año 2016, el Fondo iniciará en forma periódica, consecutiva y proporcional la devolución del capital a los inversionistas. El traslado de recursos se efectuará dentro de los 30 días naturales siguientes al cierre trimestral de los meses de marzo, junio, setiembre y diciembre.</p> <p>Se considerará para el registro de inversionistas y correspondiente pago de principal a los titulares de las participaciones que se encuentren registrados en el libro de inversionistas al cierre del último día hábil bursátil del trimestre correspondiente.</p> <p>Esto tipifica a los certificados de participación como títulos valores provenientes de un proceso de titularización del tipo “pasar a través de”, es decir, los inversionistas reciben los flujos originales de entrada (definidos en el apartado “Determinación del beneficio a distribuir” de este prospecto) sin modificación.</p> <p>De presentarse esta situación el valor de referencia del certificado de participación será inferior al valor facial de US\$10,000.00, debido a que el patrimonio del fondo debe estar en relación con el valor del activo neto del fondo.</p>

	<p>Antes del año 2016, el administrador del fondo revisará, informará y consultará a la Asamblea de Inversionistas si realiza el repago de los ingresos por concepto de amortización del conjunto de derechos de crédito o cobro hipotecarios agrupados.</p> <p>Por acuerdo de Asamblea de Inversionistas llevada a cabo el 14 de abril del 2005, se acordó iniciar los repagos de los ingresos por concepto de amortización del conjunto de derechos de crédito o cobro hipotecario a partir del trimestre que finalizó el 31 de marzo del 2005.</p>
<p><b>Número de activos flujos efectivo incorporar en el paquete</b></p>	<p>La cartera de préstamos hipotecarios al 2 de noviembre del 2001, estaba compuesta por 24 préstamos, cuyo valor asciende a US\$6.372.365,50 (seis millones trescientos setenta y dos mil trescientos sesenta y cinco dólares con cincuenta centavos).</p>
<p><b>Riesgos propios del paquete incorporar</b></p>	<p>Los riesgos definen algunas de las causas que pueden afectar los activos agrupados en el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO). En opinión de la Superintendencia General de Valores, este primer paquete de activos enfrenta tres riesgos adicionales.</p> <p><b>Riesgo de falta de experiencia del originador:</b> Los derechos de crédito o cobro hipotecario generados por Pacific Coast Mortgage Company, enfrentan el riesgo de la falta de experiencia de esta empresa en la constitución de préstamos hipotecarios. Por tanto, puede existir la contingencia de que inadecuados análisis de crédito hayan permitido la constitución de préstamos hipotecarios cuya recuperación en el futuro se torne difícil y por ende, afecte el flujo futuro de la titularización.</p> <p><b>Riesgo de deudores extranjeros:</b> Parte de los derechos de crédito o cobro hipotecario agrupados fueron constituidos con personas físicas del exterior. Por tanto, existe el riesgo de que estos prestatarios enfrenten dificultades operativas para cancelar sus deudas. La presentación de esta contingencia ocasionaría un desfase del flujo financiero, que sustenta el proceso de titularización.</p> <p><b>Riesgo de no solicitud de certificación de ingresos:</b> Pacific Coast Mortgage Company no solicita certificaciones de ingresos a los potenciales deudores, ni considera este parámetro como un criterio básico para el otorgamiento de un préstamo hipotecario. Por tanto, puede existir la contingencia de que no solicitar esta información haya permitido la constitución de préstamos hipotecarios cuya recuperación en el futuro se torne difícil y por ende, afecte el flujo futuro de la titularización.</p>
<p><b>Historial de la cartera</b></p>	<p>La cartera de activos del Fondo de Inversión no cuenta con historial, por cuanto corresponde a créditos hipotecarios sobre un proyecto en desarrollo.</p>
<p><b>Valoración</b></p>	<p>Para realizar esta valoración se utilizó el método de flujos de caja</p>

<b>financiera de la cartera aportada</b>	<p>descontados, a través del cual se obtuvo un valor estimado de la cartera de hipotecas, basado en proyecciones financieras de la misma. Dichas proyecciones consideran las condiciones específicas de cada hipoteca, las mejoras crediticias otorgadas por el originador de las hipotecas, y los factores internos y externos que afectan las hipotecas y los rendimientos de inversiones con niveles similares de riesgo a la fecha de la presente valoración. Entre estos factores externos se encuentra la tasa de interés, y entre los internos el prepago de los deudores.</p> <p><b><i>“La valoración tiene carácter estimativo y su validez está supeditada a que se cumplan los supuestos considerados.”</i></b></p>
<b>Destino de los activos o flujos de efectivo</b>	<p>Cualquier suma que se recupere por la venta de activos o flujo de efectivo (utilidad neta), se distribuirá como parte de los rendimientos periódicos.</p>
<b>Otras políticas de inversión</b>	<p><b>1. Descripción de los Procedimientos establecidos para la selección de deudores</b></p> <p>Pacific Coast Mortgage Co., dispone de la documentación sobre las características y condiciones del préstamo hipotecario y de los procedimientos a seguir para la tramitación de solicitudes y formalización, en su caso, de operaciones.</p> <p>El cliente proporciona la información requerida en el impreso de la solicitud, firma dicha solicitud y aporta la documentación necesaria para respaldar la información del formulario de solicitud.</p> <p>Esta información incluye la documentación relativa de las personas que intervienen en la operación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre del deudor y codeudor</li> <li>• Cédula de identidad, cédula jurídica o pasaporte</li> <li>• Número de seguro social</li> <li>• Teléfono</li> <li>• Fax</li> <li>• Dirección del domicilio</li> <li>• Estado civil</li> <li>• Fecha de nacimiento</li> <li>• Reporte de crédito (historial de crédito)</li> <li>• Documento de compra</li> </ul> <p><b>1.1 Evaluación</b></p> <p>Pacific Coast Mortgage emite una autorización para la concesión del crédito, este se encuentra supeditado al valor del inmueble y a la situación registral de la finca a hipotecar. Es importante indicar que Pacific Coast Mortgage, financia inmuebles propiedad de una de las empresas del grupo.</p>

Para la toma de decisión se tiene en cuenta los siguientes criterios básicos:

- Destino: Adquisición de inmueble habitacional ubicado en el proyecto Los Sueños Resort.
- Tipo de deudor: Personas físicas, nacionales o extranjeras, o personas físicas jurídicas siempre que estas sean nacionales. No se otorga financiamiento a personas jurídicas extranjeras.
- Importe: Hasta un máximo del 70% del precio efectivamente pagado por el inmueble habitacional.
- Historial crediticio: Sin incidencias significativas por parte de las personas que intervienen en la operación. En otras palabras, el deudor debe mostrar un buen comportamiento de pago, pues incidencias significativas de no pago en el pasado puede dificultar el logro de un crédito.

Es importante indicar que no se solicita certificación de ingreso del potencial deudor para valorar la capacidad de pago de este.

### **1.2 Facultades de aprobación**

Pacific Coast Mortgage Co., ha establecido un sistema de “doble firma” para la autorización de los préstamos hipotecarios, es decir, se requiere la aprobación de dos personas el administrador y el presidente de la junta directiva:

- Una carta en la que Pacific Coast Mortgage manifiesta su aprobación del deudor como sujeto de crédito, con la firma del administrador de la empresa y el presidente de la Junta Directiva.

### **1.3 Desembolso del préstamo**

Una vez efectuados los trámites de evaluación y autorización definitivos, se procede a la firma de la escritura del préstamo (Contrato de Hipoteca).

## **2. Calificación De Riesgo**

El Reglamento sobre la oferta pública de valores provenientes de procesos de titularización exige que los valores provenientes de estos procesos sean objeto de calificación por una calificadora autorizada por la Superintendencia General de Valores.

BN Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., ha encargado la valoración de riesgo crediticio de los certificados de participación del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO), a la Sociedad Clasificadora de Riesgo, S.A., sociedad registrada en Costa Rica y entidad calificadora reconocida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Con fecha 17 de setiembre de 2001, Sociedad Clasificadora de Riesgo asignó a los certificados de participación una calificación de riesgo scr-AAf 1, en el anexo, se recoge copia de la carta de comunicación del grado de calificación por parte de la Sociedad Clasificadora de Riesgo.

Esta calificación se otorga a los fondos de inversión cuya “calidad y diversificación de los activos del fondo, fortalezas y debilidades de la administración proporcionan una muy alta seguridad contra pérdidas provenientes de incumplimientos de pago. Nivel muy bueno.”, y que además cuentan con un nivel de riesgo de mercado que se considera de “baja sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.”

### **2.1 Consideraciones sobre la calificación de Sociedad Clasificadora de Riesgo**

Las escalas de calificación de Sociedad Clasificadora de Riesgo, utilizadas para emisiones de certificados de participación de fondos de inversión son las siguientes:

#### Escalas de calificación

- scr-AAAf
- scr-AAf
- scr-Af
- scr-BBBf
- scr-BBf
- scr-Bf
- scr-Cf
- scr-Df

Sociedad Clasificadora de Riesgo aplica modificadores numéricos 1, 2, 3 y 4 a cada categoría genérica de calificación desde scr-AAAf hasta scr-Df, de forma que el modificador 1 indica valores de baja sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado, el modificador 2 señala valores de moderada sensibilidad, el modificador 3 apunta valores de alta sensibilidad y el modificador 4 indica valores de una muy alta sensibilidad.

Asimismo, Sociedad Clasificadora de Riesgo puede aplicar a cada categoría genérica de calificación la adición del signo (+) ó (-), para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías. La adición del signo positivo indica valores en la banda superior de cada categoría genérica de calificación, la adición del signo negativo señala valores en la banda inferior y la no inclusión del signo indica emisiones en la banda media de cada categoría genérica.

Por tanto, la calificación scrAAf 1 de Sociedad Clasificadora de Riesgo corresponde a la segunda calidad de crédito más elevada dentro de las categorías genéricas, con baja sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado y ubicada en la banda media de dicha categoría genérica.

**3. Gastos con cargo al fondo**

A continuación se detallan los distintos gastos previstos del fondo, como consecuencia de la adquisición de este primer grupo de hipotecas. Los siguientes gastos están relacionadas con el monto total de la emisión necesarios para adquirir el primer paquete de activos.

De conformidad con el Reporte de Valoración, realizado por la Licenciada Graciela Mora R, la emisión sería de 644 certificados de participación, para un total de US\$6.448.000 (seis millones cuatrocientos cuarenta y ocho mil dólares de los Estados Unidos de América exactos).

<b>Gastos previstos para el fondo (Porcentaje de la Emisión)</b>	
<b>Gastos no Recurrentes</b>	
Gastos de constitución, registro del fondo y aseguramiento de colocación	1.71%
<b>Gastos Recurrentes</b>	
Comisión administración BN Sociedad de Fondos de Inversión	0.50%
Comisión administración de cobros	0.10%
Gastos de clasificación	0.08%
Cuota de Bolsa Nacional de Valores	0.01%
Imprevistos	0.02%
Impuestos	0.04%
<b>Total de Gastos Recurrentes</b>	<b>0.75%</b>

El cuadro anterior se refiere a gastos estimados, por tanto, es importante señalar que como una parte considerable de gastos es consecuencia de la prestación de servicios de terceros al fondo, estos pueden verse modificados según las condiciones de mercado de estos servicios. Adicionalmente, la comisión de administración de BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión puede sufrir modificaciones conforme lo establece el marco de regulación establecido por la SUGEVAL.

Respecto a los gastos no recurrentes, BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión ha decidido asumir el gasto que implica la valoración financiera (0,05%) y los gastos de calificación del primer año (0,14%). Por tanto, del 1,71% de gastos no recurrentes como proporción de la emisión, solamente un 1,52% como proporción de la emisión será con cargo al Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO).

**4. Forma de colocación de los Certificados de Participación**

La colocación de la emisión de los certificados de participación se realizará



hasta por setecientos (700) certificados de participación por un monto de US\$7.000.000 (siete millones de dólares de los Estados Unidos de América).

Estos certificados de participación serán colocados en mercado primario a través de un mecanismo de aseguramiento de emisión. Para lo cual BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión ha celebrado un Contrato de Underwriting para Colocación Asegurada de Emisiones de Títulos de Participación del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria Administrado por BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., con BN Valores Puesto de Bolsa, S.A., quien actúa como Intermediario Asegurador.

El Intermediario Asegurador recibirá una comisión del 1,5% sobre el valor par de los certificados de participación. Asimismo, asume las obligaciones contenidas en dicho contrato y que básicamente serán las siguientes:

1. El Intermediario Asegurador garantiza expresamente y en forma irrevocable a BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión la adquisición de hasta setecientos participaciones emitidas por el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en Dólares (FHIPO) por la suma de siete millones de dólares de los Estados Unidos de América.
2. Entregar y pagar el monto asegurado en el momento en que el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares (FHIPO) cuente con la autorización de la Superintendencia General de Valores para realizar la venta de los certificados de participación.
3. Utilizar recursos propios en la adquisición de la emisión.
4. Apoyar en el mercado, venta, suscripción y distribución a BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.
5. Negociar los certificados de participación por medio de los mecanismos normales de negociación de mercado.
6. Realizar la colocación de un 60% como mínimo de los certificados de participación adquiridos dentro de un plazo de treinta días, con el fin de deshacerse de la posición mayoritaria y significativa en la tenencia de los certificados de participación.
7. Abstenerse de modificar las políticas de inversión aprobadas por BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión mientras el Intermediario Asegurador mantenga una posición mayoritaria de los certificados de participación
8. Abstenerse en todo momento de efectuar cualquier procedimiento, práctica o negociación que provoque la disminución en el precio de los certificados de participación de manera artificiosa y sin que ello obedezca a

	<p>razones objetivas o subjetivas propias del mercado.</p> <p>9. Asimismo, una vez que el Intermediario Asegurador coloque entre sus clientes total o parcialmente los certificados de participación, deberá enviar a BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, a más tardar el último día hábil de vencimiento del período de colocación, el formulario A-1 debidamente completado con la información del cliente, para que así el gestor pueda registrar en su libro de inversionistas la titularidad de los certificados de participación.</p>
<b>Mecanismos de mejoras crediticias del paquete</b>	
<p><b>Descripción de los mecanismos internos</b></p>	<p>Como se observa en el cuadro mostrado en la sección “Criterios para la selección de los flujos de ingreso o activos que se incorporan en el paquete” la totalidad de créditos agrupados en este primer paquete se encuentran asociados al menos a uno de los mecanismos de seguridad o apoyo crediticio establecidos por la SUGEVAL.</p> <p>En particular, las mejoras crediticias asociadas al conjunto de préstamos hipotecarios originados por Pacific Coast Mortgage Company, es la siguiente combinación de mecanismos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Derecho de curar la deuda por parte del originador</li> <li>b. Sustitución de hipotecas por parte del originador</li> </ol> <p>A continuación se detallan las reglas previstas para la ejecución de estas mejoras. Se hace ver que dados los mecanismos discrecionales de aplicación de las distintas garantías ofrecidas existe la posibilidad de que estos no operen como mejoras crediticias. Esta eventualidad se daría si al final del proceso el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO) decide ejecutar la garantía real de la hipoteca mediante el proceso de remate.</p> <p>Como se indicó en el Prospecto del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO), el propósito de estos mecanismos es mantener un rango mínimo de calificación (igual o superior de A o su equivalente) de los certificados de participación del fondo de inversión de titularización.</p> <p>Un préstamo hipotecario del conjunto se considerará un préstamo hipotecario moroso, cuando hayan transcurrido treinta días desde la fecha en que el deudor debió realizar su pago sin que el deudor lo haya realizado.</p> <p>En el supuesto de que un préstamo hipotecario del conjunto se clasifique en un préstamo hipotecario moroso, el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO) deberá enviar al deudor, a Pacific Coast Mortgage Company y a la Fiadora, un aviso de cobro y extender un período de treinta días, con posterioridad a la recepción del aviso de cobro, para poner la deuda al corriente pagando las cuotas atrasadas con los debidos</p>

intereses moratorios y gastos administrativos que correspondan.

Durante estos treinta días Pacific Coast Mortgage Company tendrá derecho de curar por cuenta propia o de terceros interesados el préstamo hipotecario moroso. El derecho de curar significa que el originador podría intervenir y comprar directamente el préstamo moroso al Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FIPHO).

Por tanto, curar implica que el originador compra el crédito moroso y restituye efectivo al Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO), con lo cual se generaría una amortización anticipada que modificaría el patrón del flujo financiero esperado que sustenta el proceso de titularización.

En el evento de que al finalizar dicho período el préstamo hipotecario continúe como moroso o Pacific Coast Mortgage Company, no haya ejercido su derecho de curar, el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO) podrá recurrir a:

- a. Sustitución de préstamos hipotecarios.
- b. Utilizar el Fondo de Reserva.

#### **Sustitución de préstamos hipotecarios**

La sustitución por parte de Pacific Coast Mortgage Company que, en todo caso se hará por el monto del principal insoluto del préstamo moroso, más los intereses devengados y no satisfechos y los gastos generados por el incumplimiento. En el supuesto de que no existieran préstamos hipotecarios de la cartera del originador, de características homogéneas a los préstamos hipotecarios agrupados, el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO), podrá utilizar el Fondo de Reserva para curar el préstamo hipotecario moroso.

#### **Fondo de Reserva**

El Fondo de Reserva denominado Fondo de Recompra, se constituirá con recursos aportados por Pacific Coast Mortgage Company, la finalidad de este fondo será la de garantizar al Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO), que en caso de que algún deudor hipotecario incumpla con la obligación crediticia, el fondo de inversión de titularización podrá acudir a dicho Fondo de Recompra para asegurarse el pago completo y puntual del préstamo moroso.

Para lo cual, Pacific Coast Mortgage Company estableció un Fideicomiso de Garantía y de Administración de Fondos. Los elementos personales de este contrato son los siguientes: Pacific Coast Mortgage se constituye como fideicomitente y beneficiario subsidiario, BN Valores Puesto de Bolsa, S.A.,

como fiduciario, mientras que el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO) funge como beneficiario principal.

El dinero para la constitución de este Fondo de Recompra se depositará en la cuenta del Fideicomiso y el balance en efectivo durante los primeros tres años será el más alto de:

- a) El balance al descubierto de la hipoteca con mayor saldo
- b) Cinco cuotas del saldo vivo de la totalidad de las hipotecas
- c) Cinco por ciento de la sumatoria de los balances al descubierto de todas las hipotecas adquiridas por el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO).

Al finalizar el tercer año se determinará la Tasa Real de Morosidad (TRM) y a partir de este momento, el saldo del Fideicomiso de Garantía y de Administración de Fondos será ajustado a un monto igual al monto mayor de:

- a) El resultado de multiplicar la Tasa Real de Morosidad por uno punto dos (1.2)
- b) El mayor monto de principal insoluto de una hipoteca entre las hipotecas cedidas al Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO) multiplicado por uno punto cinco (1.5)

Esta mejora opera cuando se presente una situación de incumplimiento por parte del deudor hipotecario, cuando el deudor hipotecario no haya pagado el saldo correspondiente dentro de los primeros treinta días naturales contados a partir de la fecha de pago. Como se indicó anteriormente, a partir del día treinta y uno, el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO) emitirá una notificación de incumplimiento del deudor hipotecario que debe dirigir a Pacific Coast Mortgage Company. Este tiene un plazo de treinta días naturales adicionales (del día treinta y uno al día sesenta inclusive) para que opte o no por sustituir el crédito hipotecario.

En el evento de que no exista sustitución del crédito hipotecario moroso, el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares tendrá dos opciones, las cuales son excluyentes entre sí:

1. Ejecutar la garantía real de hipoteca mediante el proceso de remate; o
2. Notificar a BN Valores Puesto de bolsa, S.A., (fiduciario), de la situación de incumplimiento y solicitar a este que cancele inmediatamente el saldo insoluto hipotecario mediante los recursos del Fondo de Recompra.

Una vez que el fiduciario haya recibido la notificación y solicitud, deberá

	<p>acusar recibo de la notificación de incumplimiento y disponer de parte o la totalidad del Fondo de Recompra para subsanar la situación de incumplimiento.</p> <p>El Fiduciario ha sido instruido por el Fideicomitente para que invierta el Fondo de Recompra de la siguiente manera: el Fiduciario deberá adquirir títulos denominados en dólares emitidos o respaldados por el Sector Público Costarricense y de corto plazo.</p> <p>Si el saldo del Fideicomiso de Garantía y Administración de Fondos es, en cualquier momento, menor del mínimo establecido, el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares deberá notificar a Pacific Coast Mortgage Company de tal circunstancia de forma inmediata y por escrito.</p> <p>El originador deberá reestablecer el monto mínimo del Fondo de Recompra, dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de la notificación por parte del Fondo de inversión de titularización. El cumplimiento de la obligación de Pacific Coast Mortgage Company de reestablecer el saldo del Fondo de Recompra al mínimo requerido estará garantizado durante los primeros cinco años por un Fideicomiso Inmobiliario</p>
<p><b>Descripción de los mecanismos externos</b></p>	<p>a. Fondo de Recompra establecido mediante un Contrato de Fideicomiso b. Fondo Inmobiliario establecido mediante un Contrato de Fideicomiso.</p> <p>Como se indicó anteriormente, durante los primeros cinco años el monto mínimo del Fondo de Recompra será garantizado por un fideicomiso inmobiliario. Para tal efecto, una de las empresas subsidiarias del grupo, Los Sueños Resort, LDC, ha constituido un Fideicomiso Inmobiliario denominado Addendum para la modificación total del Herradura Trust.</p> <p>Los elementos personales de este contrato son los siguientes: Los Sueños Resort, LDC se constituye como fideicomitente y beneficiario subsidiario, Banco Nacional de Costa Rica, S.A., como fiduciario, mientras que el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecario en dólares (FHIPO) funge como beneficiario principal.</p> <p>La propiedad inscrita en el Registro Público de Costa Rica, Partido de Puntarenas: matrícula CERO NUEVE CERO DOS NUEVE NUEVE-CERO CERO CERO, localizada en el distrito de Jaco, cantón Garabito, provincia de Puntarenas, República de Costa Rica, con un área de ciento cincuenta y tres mil setecientos cinco metros con setenta y nueve decímetros cuadrados, es el patrimonio fideicometido.</p> <p>En caso de que Pacific Coast Mortgage Company no cumpla con el monto mínimo de liquidez del Fondo de Recompra, el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares podrá comunicar por escrito al Banco Nacional de Costa Rica (fiduciario) que desea que el Fiduciario proceda a la venta o segregación de parte o de la totalidad del patrimonio fideicometido que sea necesaria y suficiente para cubrir el monto mínimo de liquidez requerido por el Fondo de Recompra.</p>

	<p>La identificación y estimación del valor de la porción de la propiedad que se someterá a remate será determinado de común acuerdo entre Los Sueños Resort, LDC y el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO), utilizando como parámetro, entre otros, los valores establecidos en el avalúo de terreno e infraestructura efectuado por KPMG Avalúos, S.A. sobre los terrenos del proyecto inmobiliario Los Sueños Resort, avalúo de fecha 28 de febrero del 2000.</p> <p>La venta del inmueble se realizará mediante subasta y el producto obtenido de dicha Subasta Pública se deberá distribuir de la siguiente forma:</p> <p>a) Cancelar el total de los honorarios y gastos incurridos por el Fiduciario en la Subasta Pública</p> <p>b) Después de haber pagado todos los honorarios y gastos, el Fiduciario deberá depositar en la cuenta del Fondo de Recompra el monto necesario para abarcar el monto mínimo de liquidez requerido.</p> <p>c) Después de haber pagado la totalidad de los diferentes montos indicados en los incisos anteriores, el Fiduciario deberá depositar en la cuenta del Fideicomitente cualquier excedente recibido.</p> <p><b>Otras Consideraciones</b></p> <p>Constructora COPT Limitada, persona jurídica con cédula número tres – ciento dos – ciento dieciocho mil novecientos ochenta y siete, ha otorgado fianza mercantil solidaria después de los cinco años y durante todo el plazo de vigencia del Fondo de Recompra. Sin embargo, por la naturaleza de esta entidad de reciente constitución esta fianza no debe ser considerada por el inversionista como una mejora crediticia.</p>
--	---

<p><b>PAQUETE DE FLUJOS DE INGRESO O ACTIVOS A LOS PROSPECTOS DE LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN</b></p>	
<p><b>INFORMACIÓN SOBRE 12 DERECHOS DE CRÉDITO O COBRO HIPOTECARIO ADICIONALES AL PRIMER CONJUNTO DE ACTIVOS DEL FONDO DE INVERSIÓN DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA EN DOLARES, FHIPO</b></p>	
<p><b>Tipo de flujos de ingreso o activos por titularizar</b></p>	<p>El grupo de Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario que a continuación se describe, se incorpora como adición al primer paquete de 24 Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario autorizado por la Superintendencia General de Valores para la colocación de participaciones del Fondo de Inversión Hipotecaria en Dólares, FHIPO, el cual fue autorizado mediante Resolución SGV-R-418. Este grupo de 12 Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario se incorpora al paquete original de 24 Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario, en vista de que todas tienen las mismas características, según se describe a continuación.</p>

Con esta adición, la cartera de préstamos hipotecarios estaría conformada por 36 Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario, cuyo valor inicial asciende a US\$8,961,207.48 (ocho millones novecientos sesenta y un mil doscientos siete dólares con cuarenta y ocho centavos).

Esta sección detalla la información acerca de los 12 nuevos préstamos hipotecarios que se adicionan a la cartera activa, para alcanzar un total de 36 Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario, como se mencionó con anterioridad.

El primer paquete de Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario que sirvió de base para la emisión de los certificados de participación del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO, está conformada por 24 préstamos, cuyo saldo, al 31 de julio del 2002, asciende a US\$6,330,732.87 (seis millones trescientos treinta mil setecientos treinta y dos dólares con ochenta y siete centavos). Mediante esta adición se incorporan 12 nuevos Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario, cuyo saldo, a igual fecha, asciende a US\$2,575,143.39 (dos millones quinientos setenta y cinco mil ciento cuarenta y tres dólares con treinta y nueve centavos), para totalizar el grupo de 36 hipotecas es por un monto de US\$8,905,570.00 (Ocho millones novecientos cinco mil quinientos setenta con cero centavos), con las características que se describen a continuación.

Es importante acotar que la información de este apartado podría modificarse como consecuencia de la exclusión o sustitución de préstamos hipotecarios dentro del conjunto agrupado de préstamos.

El primero de estos 12 préstamos hipotecarios se originó en noviembre del 2001. La fecha de vencimiento más larga es julio del 2027, en tanto que la fecha de vencimiento más cercana es noviembre del 2026.

De conformidad con los criterios de selección del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO, por lo menos un 80% de los créditos que conformen un conjunto de créditos hipotecarios deberán contar con una misma tasa de interés. La tasa de interés pactada en los 12 casos descritos en la presente sección es del 10.5% fija durante los primeros siete años y variable para el resto del plazo hasta su madurez, ajustándose semestralmente con base en la tasa "London Interbank Offered Rate" (LIBOR) a seis meses, más cinco puntos porcentuales.

Ningún préstamo hipotecario tiene una relación préstamo-valor mayor del 66,2% al momento de originarse.

Las tablas siguientes muestran cierta información acerca de los préstamos hipotecarios. Dichas tablas han sido elaboradas con información al 31 de julio del 2002.

**CUADRO N°1  
MONTOS Y SALDOS DE PRÉSTAMOS**

Intervalo (dólares)	Préstamos	Monto de los Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario (saldo inicial)	Aporte %	Monto de los Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario (saldo actual)	Aporte %
menos de - \$200.000	8	1,369,472.97	53.08%	1,368,289.01	53.13%
\$200.001 - \$300.000	1	235,329.73	9.12%	234,669.90	9.11%
\$300.001 - \$400.000	3	975,245.62	37.80%	972,184.48	37.75%
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>2,580,048.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,575,143.39</b>	<b>100.00%</b>
Saldo inicial máximo:		\$359.531.53			
Saldo inicial mínimo:		\$100.000.00			
Saldo inicial promedio:		\$215.004.02			

**CUADRO N°2  
MESES PARA ALCANZAR SU VENCIMIENTO**

Meses al vencimiento	Número de préstamos	Porcentaje	Monto de préstamos hipotecarios (saldo actual)	Porcentaje
300	5	41.67%	1,086,438.91	42.19%
299	1	8.33%	183,034.23	7.11%
297	1	8.33%	169,724.16	6.59%
295	2	16.67%	334,389.52	12.99%
294	1	8.33%	188,903.62	7.34%
292	2	16.67%	612,652.95	23.79%
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,575,143.39</b>	<b>100.00%</b>

Vencimiento promedio ponderado: 296 meses aproximadamente

Fecha de vencimiento máxima: Julio 2027

Fecha de vencimiento mínima: Noviembre 2026

**CUADRO N°3  
RELACIÓN ENTRE SALDO INICIAL Y VALOR DEL INMUEBLE**

Intervalo Porcentaje	Número de préstamos	Porcentaje	Monto de préstamos hipotecarios	
			(saldo inicial)	Porcentaje
De 20.01% a 30%	1	8.33%	100,000.00	3.88%
De 60.01% a 70%	11	91.67%	2,480,048.32	96.12%
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,580,048.32</b>	<b>100.00%</b>

Relación préstamo / Valor promedio 46.99%

Relación préstamo / Valor máxima 65.37%

Relación préstamo / Valor mínima 27.78%



Por otra parte, los criterios que utilizó BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, como gestor del fondo para la adquisición de estos 12 Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario que se incorporarán a la cartera activa del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO, son:

**CUADRO N°4**

Criterio	Porcentaje	En derechos de crédito o cobro hipotecario
Originador	100%	Originados por Pacific Coast Mortgage Company.
Prestatario	100%	De personas físicas
Hipotecas	100%	Cuyos bienes hipotecados sean para uso de casa de playa (proyecto turísticos)
Moneda	100%	Cuya moneda sea el dólar de los Estados Unidos de América
Tasa de interés	100%	Asociados a tasa de interés mixta
Madurez de las hipotecas	100%	Cuyo plazo de madurez no excede de 7 meses <sup>2</sup>
Seguros	100%	Cuyos bienes hipotecados se encuentre asegurados
Grado de las hipotecas	100%	Que se han constituido en primer grado
Mecanismo de seguridad o apoyo crediticio	100%	Que se encuentren asociados al menos a uno de los mecanismo de seguridad o apoyo crediticio establecidos por la SUGEVAL

**Origen de los flujos de ingreso o activos que se agrupan en el fondo**

Pacific Coast Mortgage Co., S.A. es el originador de los préstamos hipotecarios descritos en la presente sección, al igual que de las anteriores 24 Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario.

Pacific Coast Mortgage Co., S.A. se convertirá en el cedente de 4 de los préstamos hipotecarios, en tanto que los otros 8 han sido adquiridos temporalmente por el Banco Nacional de Costa Rica, quien será el cedente de los mismos y BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.; actuando en nombre del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO, convertirá a este en el cesionario.

**Información de las partes que intervienen en el proceso de titularización y su función**

Pacific Coast Mortgage Co., S.A en calidad de originador.  
Banco Nacional en calidad de entidad almacenadora de un conjunto de 8 préstamos hipotecarios

<sup>2</sup> Este dato al iniciarse la negociación de los doce derechos de crédito ó cobro hipotecario. (Abril del 2002)

<b>Descripción del proceso de cesión de los flujos de ingreso o activos al fondo de inversión</b>	<p>En el Contrato de Cesión de Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario, garantiza al Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares, FHIPO (Cesionario) que:</p> <p>a) La relación crediticia es legítima y no está afectada por ninguna causa de nulidad relativa o absoluta.</p> <p>b) El deudor no ha cancelado el crédito objeto de la cesión y que por ende no existe fundamento para que el deudor pueda oponer, en caso de ejecución, la excepción de pago.</p> <p>c) No tiene conocimiento de que el inmueble objeto de la hipoteca se haya desmejorado.</p> <p>d) Los datos relativos a los préstamos hipotecarios son verdaderos, completos y actualizados y reflejan la realidad del crédito hipotecario.</p> <p>e) Los bienes sujetos a hipoteca se encuentran en pleno dominio de quienes han otorgado el préstamo hipotecario.</p> <p>f) No tiene conocimiento de litigios o acciones de otra naturaleza que pudiere afectar el inmueble hipotecado o la hipoteca misma.</p> <p>g) La cesión no se realiza en perjuicio de terceros o acreedores con mejor derecho.</p>																								
<b>Criterios para la selección de los flujos de ingreso o activos que se incorporan en el paquete</b>	<p>Los criterios que utilizó BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, para la adquisición de estos 12 Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario que se incorporaron a la cartera activa del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO, fueron:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center; border: none;">CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL CONJUNTO DE DERECHOS DE CRÉDITO O COBRO HIPOTECARIO</th> </tr> <tr> <th style="width: 30%; border: none;">Criterio</th> <th style="width: 15%; border: none;">Porcentaje</th> <th style="width: 55%; border: none;">En derechos de crédito o cobro hipotecario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border: none;">Originador</td> <td style="border: none; text-align: center;">100%</td> <td style="border: none;">Originados por Pacific Coast Mortgage Company.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Prestatario</td> <td style="border: none; text-align: center;">100%</td> <td style="border: none;"><b>De personas físicas</b></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Hipotecas</td> <td style="border: none; text-align: center;">100%</td> <td style="border: none;">cuyos bienes hipotecados sean para uso de casa de playa (proyecto turísticos)</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Moneda</td> <td style="border: none; text-align: center;">100%</td> <td style="border: none;">cuya moneda sea el dólar de los Estados Unidos de América</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Tasa de interés</td> <td style="border: none; text-align: center;">100%</td> <td style="border: none;">asociados a tasa de interés mixta</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Madurez de las hipotecas</td> <td style="border: none; text-align: center;">100%</td> <td style="border: none;">cuyo plazo de madurez no excede de 7 meses<sup>3</sup></td> </tr> </tbody> </table>	CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL CONJUNTO DE DERECHOS DE CRÉDITO O COBRO HIPOTECARIO			Criterio	Porcentaje	En derechos de crédito o cobro hipotecario	Originador	100%	Originados por Pacific Coast Mortgage Company.	Prestatario	100%	<b>De personas físicas</b>	Hipotecas	100%	cuyos bienes hipotecados sean para uso de casa de playa (proyecto turísticos)	Moneda	100%	cuya moneda sea el dólar de los Estados Unidos de América	Tasa de interés	100%	asociados a tasa de interés mixta	Madurez de las hipotecas	100%	cuyo plazo de madurez no excede de 7 meses <sup>3</sup>
CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL CONJUNTO DE DERECHOS DE CRÉDITO O COBRO HIPOTECARIO																									
Criterio	Porcentaje	En derechos de crédito o cobro hipotecario																							
Originador	100%	Originados por Pacific Coast Mortgage Company.																							
Prestatario	100%	<b>De personas físicas</b>																							
Hipotecas	100%	cuyos bienes hipotecados sean para uso de casa de playa (proyecto turísticos)																							
Moneda	100%	cuya moneda sea el dólar de los Estados Unidos de América																							
Tasa de interés	100%	asociados a tasa de interés mixta																							
Madurez de las hipotecas	100%	cuyo plazo de madurez no excede de 7 meses <sup>3</sup>																							

<sup>3</sup> Este dato al iniciarse la negociación de los doce derechos de crédito ó cobro hipotecario. (Abril del 2002)

	Seguros	100%	cuyos bienes hipotecados se encuentre asegurados
	Grado de las hipotecas	100%	que se han constituido en primer grado
	Mecanismo de seguridad o apoyo crediticio	100%	que se encuentren asociados al menos a uno de los mecanismo de seguridad o apoyo crediticio establecidos por la SUGEVAL
<b>Características del activo estándar</b>	<p>La única entidad originadora de los préstamos hipotecarios que se agrupan en el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO), es Pacific Coast Mortgage Company, S.A.. De los contratos que respaldan este proceso de titularización, se desprende que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pacific Coast Mortgage Company, S.A., es una sociedad debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente y se halla inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público.</li> <li>2. Los préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar con garantía real la adquisición de bienes inmuebles (casas de habitación) en el desarrollo inmobiliario Los Sueños Resort.</li> <li>3. Los proyectos sobre los cuales se otorga financiamiento son los denominados "Condominios Colina Los Sueños" y "Condominio Bella Vista". Estos proyectos se ubican en Los Sueños Resort, el cual es un desarrollo de bienes inmuebles de primera clase, ubicado en Bahía Herradura, distrito primero Jaco, cantón de Garabito, de la provincia de Puntarenas. El desarrollo inmobiliario incluye condominios, urbanizaciones, club de playa, marina, hotel y campo de golf.</li> <li>4. Cada préstamo hipotecario no excede el sesenta y seis punto dos por ciento (66.2%) del precio efectivamente pagado por cada condominio</li> <li>5. Todos los préstamos hipotecarios están constituidos por un plazo de veinticinco (25) años.</li> <li>6. Las cuotas mensuales de cada uno de los préstamos hipotecarios serán pagadas en la modalidad de mes vencido, el día primero de cada mes.</li> <li>7. Todos los préstamos hipotecarios están denominados en dólares.</li> <li>8. Un 100% de los deudores son personas físicas.</li> <li>9. En todos los préstamos hipotecarios, el pago de la totalidad del monto del principal en cualquier momento antes de la terminación del plazo de madurez no está sujeto al pago de comisiones, penalidades, honorarios, u otro tipo de pago, diferentes a los estipulados por ley.</li> <li>10. Todos los bienes inmuebles cuentan con un seguro contra "Todo Riesgo", según se define tal término por el Instituto Nacional de Seguros (INS). Este seguro es otorgado por el INS.</li> </ol>		

<p><b>Repago principal o de cláusulas de pago anticipado</b></p>	<p>A partir del trimestre que finaliza el 30 de marzo del año 2016, el Fondo iniciará en forma periódica, consecutiva y proporcional la devolución del capital a los inversionistas. El traslado de recursos se efectuará dentro de los 30 días naturales siguientes al cierre trimestral de los meses de marzo, junio, setiembre y diciembre.</p> <p>Se considerará para el registro de inversionistas y correspondiente pago de principal a los titulares de las participaciones que se encuentren registrados en el libro de inversionistas al cierre del último día hábil bursátil del trimestre correspondiente.</p> <p>Esto tipifica a los certificados de participación como títulos valores provenientes de un proceso de titularización del tipo “pasar a través de”, es decir, los inversionistas reciben los flujos originales de entrada (definidos en el apartado “Determinación del beneficio a distribuir” de este prospecto) sin modificación.</p> <p>De presentarse esta situación el valor de referencia del certificado de participación será inferior al valor facial de US\$10,000.00, debido a que el patrimonio del fondo debe estar en relación con el valor del activo neto del fondo.</p> <p>Antes del año 2016, el administrador del fondo revisará, informará y consultará a la Asamblea de Inversionistas si realiza el repago de los ingresos por concepto de amortización del conjunto de derechos de crédito o cobro hipotecarios agrupados.</p> <p>Por acuerdo de Asamblea de Inversionistas llevada a cabo el 14 de abril del 2005, se acordó iniciar los repagos de los ingresos por concepto de amortización del conjunto de derechos de crédito o cobro hipotecario a partir del trimestre que finalizó el 31 de marzo del 2005.</p>
<p><b>Número de activos flujos efectivo incorporar en el paquete</b></p>	<p>Siendo este el paquete final de compras de hipoteca del Proyecto Los Sueños, el número de hipotecas que se incorporan es de doce.</p>
<p><b>Riesgos propios del paquete incorporar</b></p>	<p>Los riesgos definen las causas que pueden afectar los activos agrupados en el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO. En opinión de la Superintendencia General de Valores, emitida cuando se inscribieron las primeras 24 Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario, este primer paquete de activos (36 préstamos hipotecarios) enfrenta tres riesgos adicionales:</p> <p><b>Riesgo de falta de experiencia del originador:</b> Los derechos de crédito o cobro hipotecario generados por Pacific Coast Mortgage Co., enfrentan el riesgo de la falta de experiencia de esta empresa en la constitución de préstamos hipotecarios. Por tanto, puede existir la contingencia de que inadecuados análisis de crédito hayan permitido la constitución de préstamos hipotecarios cuya recuperación en el futuro se torne difícil y por ende, afecte el flujo futuro de la titularización.</p>

	<p><b>Riesgo de deudores extranjeros:</b> Parte de los derechos de crédito o cobro hipotecario agrupados fueron constituidos con personas físicas del exterior. Por tanto, existe el riesgo de que estos prestatarios enfrenten dificultades operativas para cancelar sus deudas. La presentación de esta contingencia ocasionaría un desfase del flujo financiero, que sustenta el proceso de titularización.</p> <p><b>Riesgo de no solicitud de certificación de ingresos:</b> Pacific Coast Mortgage Co. no solicita certificaciones de ingresos a los potenciales deudores, ni considera este parámetro como un criterio básico para el otorgamiento de un préstamo hipotecario. Por tanto, puede existir la contingencia de que no solicitar esta información haya permitido la constitución de préstamos hipotecarios cuya recuperación en el futuro se torne difícil y por ende, afecte el flujo futuro de la titularización.</p>																																								
<p><b>Historial de la cartera</b></p>	<p>La cartera de activos del Fondo de Inversión no cuenta con historial, por cuanto corresponde a créditos hipotecarios sobre un proyecto en desarrollo.</p>																																								
<p><b>Resumen de datos financieros de los 36 derechos de crédito o cobro hipotecario</b></p>	<p>Con el fin de facilitar al inversionista un resumen de la composición de la cartera de préstamos hipotecarios que respaldaban en ese momento al Fondo, se presenta a continuación un resumen de las principales condiciones financieras de los 36 Derechos de Crédito y Cobro Hipotecarios que conforman el primer paquete inscrito para estos efectos en la SUGEVAL.</p> <p align="center"><b>CUADRO N°6 SALDOS INICIALES DE LOS PRÉSTAMOS</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Intervalo (Dólares)</th> <th>Número de préstamos</th> <th>Porcentaje</th> <th>Monto de préstamos hipotecario (saldo inicial)</th> <th>Porcentaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$100.001 - \$200.000</td> <td>14</td> <td>38.89%</td> <td>\$2,481,837.59</td> <td>27.70%</td> </tr> <tr> <td>\$200.001 - \$300.000</td> <td>10</td> <td>27.78%</td> <td>\$2,552,901.71</td> <td>28.49%</td> </tr> <tr> <td>\$300.001 - \$400.000</td> <td>12</td> <td>33.33%</td> <td>\$3,926,468.18</td> <td>43.82%</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>36</b></td> <td><b>100.00%</b></td> <td><b>\$8,961,207.48</b></td> <td><b>100.00%</b></td> </tr> <tr> <td><i>Saldo inicial máximo</i></td> <td colspan="4">\$359,531.53</td> </tr> <tr> <td><i>Saldo inicial mínimo</i></td> <td colspan="4">\$100,000.00</td> </tr> <tr> <td><i>Saldo inicial promedio</i></td> <td colspan="4">\$248,922.43</td> </tr> </tbody> </table> <p>En el primer cuadro se pueden observar los saldos iniciales que conformaron esos préstamos, de acuerdo con los rangos establecidos en el mismo y el aporte de cada uno de esos rangos al total de los préstamos otorgados.</p> <p>En el cuadro 7 se muestra esa misma estructura pero con los saldos adeudados al 31 de julio del 2002, fecha en que se realizó la valoración financiera para incorporar los últimos 12 Derechos de Crédito y Cobro Hipotecario.</p>	Intervalo (Dólares)	Número de préstamos	Porcentaje	Monto de préstamos hipotecario (saldo inicial)	Porcentaje	\$100.001 - \$200.000	14	38.89%	\$2,481,837.59	27.70%	\$200.001 - \$300.000	10	27.78%	\$2,552,901.71	28.49%	\$300.001 - \$400.000	12	33.33%	\$3,926,468.18	43.82%	<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$8,961,207.48</b>	<b>100.00%</b>	<i>Saldo inicial máximo</i>	\$359,531.53				<i>Saldo inicial mínimo</i>	\$100,000.00				<i>Saldo inicial promedio</i>	\$248,922.43			
Intervalo (Dólares)	Número de préstamos	Porcentaje	Monto de préstamos hipotecario (saldo inicial)	Porcentaje																																					
\$100.001 - \$200.000	14	38.89%	\$2,481,837.59	27.70%																																					
\$200.001 - \$300.000	10	27.78%	\$2,552,901.71	28.49%																																					
\$300.001 - \$400.000	12	33.33%	\$3,926,468.18	43.82%																																					
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$8,961,207.48</b>	<b>100.00%</b>																																					
<i>Saldo inicial máximo</i>	\$359,531.53																																								
<i>Saldo inicial mínimo</i>	\$100,000.00																																								
<i>Saldo inicial promedio</i>	\$248,922.43																																								

**CUADRO N°7  
SALDOS DE LOS PRÉSTAMOS**

Intervalo (Dólares)	Número de préstamos	Porcentaje	Monto de préstamos hipotecarios	Porcentaje
\$100.001 - \$200.000	14	38.89%	\$2,470,735.18	27.74%
\$200.001 - \$300.000	10	27.78%	\$2,535,596.66	28.47%
\$300.001 - \$400.000	12	33.33%	\$3,899,238.16	43.78%
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$8,905,570.00</b>	<b>100.00%</b>

Saldo inicial máximo \$359,531.53  
Saldo inicial mínimo \$ 99,719.62  
Saldo inicial promedio \$247,376.94

El cuadro 8 muestra la estructura de las tasas de interés con que se negociaron la totalidad de los Derechos de Crédito y Cobro Hipotecarios mencionados.

**CUADRO N°8  
TASAS DE INTERES ACTUALES DE LOS PRESTAMOS**

Tasas de Interés	Número de préstamos	Porcentaje	Monto de préstamos hipotecarios (saldo al 31 de julio 2002)	Porcentaje
10.5%	35	97.22%	8,573,247.29	96.27%
11.3%	1	2.78%	332,322.71	3.73%
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,905,570.00</b>	<b>100.00%</b>

Tasa de interés ponderada 10.90%  
Tasa de interés mínima 10.50%  
Tasa de interés máxima 11.30%

En el cuadro 9 se muestra la estructuración de la cartera de acuerdo con los meses que restan por vencer a los 36 Derechos de Crédito y Cobro Hipotecario, al 31 de julio del 2002.

**CUADRO N°9  
MESES PARA ALCANZAR SU VENCIMIENTO**

Meses al vencimiento	Número de préstamos	Porcentaje	Monto de préstamos hipotecarios	Porcentaje
300	5	13.89%	1,086,438.91	12.20%
299	1	2.78%	183,034.23	2.06%
297	1	2.78%	169,724.16	1.91%
295	2	5.56%	334,389.52	3.75%
294	1	2.78%	188,903.62	2.12%
292	2	5.56%	612,652.95	6.88%

	291	2	5.56%	486,789.49	5.47%
	290	8	22.22%	2,361,434.32	26.52%
	289	4	11.11%	992,373.36	11.14%
	287	2	5.56%	370,958.40	4.17%
	285	8	22.22%	2,118,871.04	23.79%
	<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,905,570.00</b>	<b>100.00%</b>
	<i>Vencimiento promedio ponderado</i>		<i>293 meses aproximadamente</i>		
	<i>Fecha de vencimiento máxima</i>		<i>Julio 2027</i>		
	<i>Fecha de vencimiento mínima</i>		<i>Abril 2026</i>		
	<p>Finalmente, el cuadro 10 muestra la relación entre el saldo inicial y el valor del inmueble, de acuerdo con los rangos porcentuales en que se ubican cada uno de los Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario que conforman la Cartera de Hipotecas de FHIPO.</p>				
	<p><b>CUADRO N° 10</b> <b>RELACION ENTRE SALDO INICIAL Y VALOR DEL INMUEBLE</b></p>				
	<b>Intervalo porcentaje</b>	<b>Número de Préstamos</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Monto de préstamos hipotecarios (saldo inicial)</b>	<b>Porcentaje</b>
	De 20.01% a 30%	1	2.78%	100,000.00	1.12%
	De 30.01% a 40%	2	5.56%	382,570.00	4.27%
	De 40.01% a 50%	2	5.56%	452,468.13	5.05%
	De 60.01% a 70%	31	86.11%	8,026,169.35	89.57%
	<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 8,961,207.48</b>	<b>100.00%</b>
	<i>Relación préstamo / Valor promedio</i>		<i>46.99%</i>		
	<i>Relación préstamo / Valor máxima</i>		<i>66.20%</i>		
	<i>Relación préstamo / Valor mínima</i>		<i>27.78%</i>		
<b>Valoración financiera de la cartera aportada</b>	<p>Para realizar esta valoración se utilizó el método de flujos de caja descontados, a través del cual se obtuvo un valor estimado de la cartera de hipotecas, basado en proyecciones financieras de la misma. Dichas proyecciones consideran las condiciones específicas de cada hipoteca, las mejoras crediticias otorgadas por el originador de las hipotecas, y los factores internos y externos que afectan las hipotecas y los rendimientos de inversiones con niveles similares de riesgo a la fecha de la presente valoración. Entre estos factores externos se encuentra la tasa de interés, y entre los internos el prepagó de los deudores.</p> <p><b>“La valoración tiene carácter estimativo y su validez está supeditada a que se cumplan los supuestos considerados.”</b></p>				

<p><b>Destino de los activos o flujos de efectivo</b></p>	<p>Cualquier suma que se recupere por la venta de activos o flujo de efectivo (utilidad neta), se distribuirá como parte de los rendimientos periódicos.</p>
<p><b>Otras políticas de inversión</b></p>	<p><b>1. Descripción de los procedimientos establecidos para la selección de deudores</b></p> <p>Pacific Coast Mortgage Co., dispone de la documentación sobre las características y condiciones del préstamo hipotecario y de los procedimientos a seguir para la tramitación de solicitudes y formalización de operaciones hipotecarias.</p> <p>El cliente proporciona la información requerida en el impreso de la solicitud, firma dicha solicitud y aporta la documentación necesaria para respaldar la información del formulario de solicitud.</p> <p>Esta información incluye la documentación relativa de las personas que intervienen en la operación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre del deudor y codeudor</li> <li>• Cédula de identidad, cédula jurídica o pasaporte</li> <li>• Número de seguro social</li> <li>• Teléfono</li> <li>• Fax</li> <li>• Dirección del domicilio</li> <li>• Estado civil</li> <li>• Fecha de nacimiento</li> <li>• Reporte de crédito (historial de crédito)</li> <li>• Documento de compra</li> </ul> <p><b>1.1 Evaluación</b></p> <p>Pacific Coast Mortgage emite una autorización para la concesión del crédito, este se encuentra supeditado al valor del inmueble y a la situación registral de la finca a hipotecar. Es importante indicar que Pacific Coast Mortgage, financia inmuebles propiedad de una de las empresas del grupo.</p> <p>Para la toma de decisión se tiene en cuenta los siguientes criterios básicos:</p> <p>Destino: Adquisición de inmueble habitacional ubicado en el proyecto Los Sueños Resort.</p> <p>Tipo de deudor: Personas físicas, nacionales o extranjeras, o personas físicas jurídicas siempre que estas sean nacionales. No se otorga financiamiento a personas jurídicas extranjeras.</p> <p>Importe: Hasta un máximo del 70% del precio efectivamente pagado por el inmueble habitacional.</p>



Historial crediticio: Sin incidencias significativas por parte de las personas que intervienen en la operación. En otras palabras, el deudor debe mostrar un buen comportamiento de pago, pues incidencias significativas de no pago en el pasado puede dificultar el logro de un crédito.

Es importante indicar que no se solicita certificación de ingreso del potencial deudor para valorar la capacidad de pago de este.

### **1.2 Facultades de aprobación**

Pacific Coast Mortgage Co., ha establecido un sistema de “doble firma” para la autorización de los préstamos hipotecarios, es decir, se requiere la aprobación de dos personas el administrador y el presidente de la junta directiva:

Una carta en la que Pacific Coast Mortgage manifiesta su aprobación del deudor como sujeto de crédito, con la firma del administrador de la empresa y el presidente de la Junta Directiva.

### **1.2 Desembolso del préstamo**

Una vez efectuados los trámites de evaluación y autorización definitivos, se procede a la firma de la escritura del préstamo (Contrato de Hipoteca).

## **2. Calificación de riesgo**

Dado que el Reglamento sobre la Oferta Pública de Valores provenientes de procesos de titularización exige que estos valores procesos sean objeto de calificación por una calificadora autorizada por la Superintendencia General de Valores. BN Fondos, encargó la valoración de riesgo crediticio de los certificados de participación del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO, a la Sociedad Clasificadora de Riesgo, S.A., una vez incorporados los 12 préstamos hipotecarios que se describen en este documento.

Con fecha 8 de agosto del 2002, la Sociedad Clasificadora de Riesgo asignó a los certificados de participación una calificación de riesgo scr-AAf 1, se anexa, copia de la carta de comunicación del grado de calificación por parte de la Sociedad Clasificadora de Riesgo.

Esta calificación se otorga a los fondos de inversión cuya “calidad y diversificación de los activos, fortalezas y debilidades de la administración proporcionan una muy alta seguridad contra pérdidas provenientes de incumplimientos de pago. Nivel muy bueno.”, y que además cuentan con un nivel de riesgo que se considera de “baja sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.”

Por tanto, la calificación scrAAf 1 de Sociedad Clasificadora de Riesgo corresponde a la segunda calidad de crédito más elevada dentro de las

categorías genéricas, con baja sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado y ubicada en la banda media de dicha categoría genérica.

### 3. Gastos con cargo al Fondo

A continuación se detallan los distintos gastos previstos del fondo, como consecuencia de la adquisición de estos 12 Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario adicionales al primer grupo. Los siguientes gastos están relacionadas con el monto total de la emisión necesarios para adquirir el primer paquete de activos.

De conformidad con el Reporte de Valoración, realizado por la Licenciada Graciela Mora R, la emisión sería de 261 certificados de participación, para un total de US\$2,610,296.10 (dos millones seiscientos diez mil doscientos noventa y seis dólares con diez centavos).

**CUADRO N°5**

**Gastos previstos para el fondo  
(Porcentaje de la Emisión)**

<b>Gastos no Recurrentes</b>	<b>1.71%</b>
<b>Gastos Recurrentes</b>	
Comisión administración BN Sociedad de Fondos de Inversión	0.50%
Comisión administración de cobros	0.10%
Gastos de clasificación	0.08%
Cuota de Bolsa Nacional de Valores	0.01%
Imprevistos	0.02%
Impuestos	0.04%
<b>Total de Gastos Recurrentes</b>	<b>0.75%</b>

El cuadro anterior se refiere a gastos estimados, por tanto, es importante señalar que como una parte considerable de gastos es consecuencia de la prestación de servicios de terceros al fondo, estos pueden verse modificados según las condiciones de mercado de estos servicios. Adicionalmente, la comisión de administración de BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión puede sufrir modificaciones conforme lo establece el marco de regulación establecido por la SUGEVAL.

Respecto a los gastos no recurrentes, BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión ha decidido asumir el gasto que implica la valoración financiera (0,05%) y los gastos de calificación del primer año (0,14%). Por tanto, del 1,71% de gastos no recurrentes como proporción de la emisión, solamente un 1,52% como proporción de la emisión será con cargo al Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO).

#### **4. Forma de colocación de los certificados de participación**

La colocación de la emisión de los certificados de participación se realizará hasta por la cantidad de trescientos cincuenta (350) certificados de participación por un monto de US\$3.500.000 (tres millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América).

Estos certificados de participación serán colocados en mercado primario a través de un mecanismo de aseguramiento de emisión. BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión ha celebrado un Contrato de Underwriting para Colocación Asegurada de Emisiones de Títulos de Participación del Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria Administrado por BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., con BN Valores Puesto de Bolsa, S.A., quien actúa como Intermediario Asegurador.

El Intermediario Asegurador recibirá una comisión del 1,5% sobre el valor par de los certificados de participación. Asimismo, asume las obligaciones contenidas en dicho contrato y que básicamente serán las siguientes:

1. El Intermediario Asegurador garantiza expresamente y en forma irrevocable a BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión la adquisición de hasta trescientas cincuenta participaciones emitidas por el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares FHIPO, por la suma tres millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América.
2. Entregar y pagar el monto asegurado en el momento en que el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO cuente con la autorización de la Superintendencia General de Valores para realizar la venta de los certificados de participación.
3. Utilizar recursos propios en la adquisición de la emisión.
4. Apoyar en el mercado, venta, suscripción y distribución a BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.
5. Negociar los certificados de participación por medio de los mecanismos normales de negociación de mercado.
6. Realizar la colocación de un 60% como mínimo de los certificados de participación adquiridos dentro de un plazo de treinta días, con el fin de deshacerse de la posición mayoritaria y significativa en la tenencia de los certificados de participación.
7. Abstenerse de modificar las políticas de inversión aprobadas por BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión mientras el Intermediario Asegurador mantenga una posición mayoritaria de los certificados de participación

	<p>8. Abstenerse en todo momento de efectuar cualquier procedimiento, práctica o negociación que provoque la disminución en el precio de los certificados de participación de manera artificiosa y sin que ello obedezca a razones objetivas o subjetivas propias del mercado.</p> <p>9. Asimismo, una vez que el Intermediario Asegurador coloque entre sus clientes total o parcialmente los certificados de participación, deberá enviar a BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, a más tardar el último día hábil de vencimiento del período de colocación, el formulario A-1 debidamente completado con la información del cliente, para que así el gestor pueda registrar en su libro de inversionistas la titularidad de los certificados de participación.</p>
<p><b><i>Mecanismos de mejoras crediticias del paquete</i></b></p>	
<p><b>Descripción de los mecanismos internos</b></p>	<p>Como se mencionó, uno de los requisitos establecidos por BN Fondos, es que la totalidad de créditos agrupados en el primer paquete de préstamos hipotecarios se encuentren asociados al menos a uno de los mecanismos de seguridad o apoyo crediticio establecidos por la SUGEVAL, que resultan de una combinación de mecanismos tanto internos como externos.</p> <p>a. Derecho de curar la deuda por parte del originador. b. Sustitución de Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario por parte del originador.</p> <p>Al igual como opera para las 24 Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario mencionadas en el primer addendum, dados los mecanismos discrecionales de aplicación de las distintas garantías ofrecidas existe la posibilidad de que estos no operen como mejoras crediticias. Esta eventualidad se daría si al final del proceso el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO, decide ejecutar la garantía real de la hipoteca mediante el proceso de remate.</p> <p>Como se indica en el Prospecto, el propósito de estos mecanismos es mantener un rango mínimo de calificación (igual o superior a A o su equivalente) de los certificados de participación del fondo de inversión de titularización.</p> <p>Para este caso se considera que un préstamo hipotecario califica como moroso, cuando transcurran treinta días desde la fecha en que el deudor debió realizar su pago sin que lo haya hecho. En el caso de que un préstamo hipotecario del conjunto se clasifique como tal, el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO debe enviar al deudor, a Pacific Coast Mortgage Co. y a la Fiadora, un aviso de cobro y extender el período por treinta días, para adecuar la deuda pagando las cuotas atrasadas con los debidos intereses moratorios y gastos administrativos que correspondan.</p> <p>Durante estos treinta días Pacific Coast Mortgage Co. tendrá derecho de curar por cuenta propia o de terceros ese préstamo hipotecario moroso. El</p>

derecho de curar significa que el originador podrá intervenir y comprar directamente el préstamo moroso al Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO, lo que implica que el originador compra el crédito moroso y restituye efectivo al Fondo, con lo cual se generaría una amortización anticipada que modificaría el patrón del flujo financiero esperado que sustenta el proceso de titularización.

En el evento de que al finalizar los treinta días adicionales el préstamo hipotecario continúe como moroso y Pacific Coast Mortgage Co. no haya ejercido su derecho de curar, el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO podrá recurrir a:

- a. Sustituir el préstamo hipotecario (según se describe en el próximo apartado).
- b. Utilizar el Fondo de Reserva.

#### **Sustitución de préstamos hipotecarios**

La sustitución por parte de Pacific Coast Mortgage Co. se hará por el monto del principal insoluto del préstamo moroso, más los intereses devengados y no satisfechos y los gastos generados por el incumplimiento.

En el supuesto de que no existieran préstamos hipotecarios en la cartera del originador, de características homogéneas a los préstamos hipotecarios agrupados, el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO, podrá utilizar el Fondo de Reserva para curar el préstamo hipotecario moroso.

#### **Fondo de Reserva**

El Fondo de Reserva denominado Fondo de Recompra, está constituido con recursos aportados por Pacific Coast Mortgage Co., la finalidad de este fondo será la de garantizar al Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO, que en caso de que algún deudor hipotecario incumpla con la obligación crediticia, el fondo de inversión de titularización podrá acudir a dicho Fondo de Recompra para asegurarse el pago completo.

Para ello, Pacific Coast Mortgage Co. estableció un Fideicomiso de Garantía y de Administración de Fondos, cuyos elementos son los siguientes: Pacific Coast Mortgage se constituye como fideicomitente y beneficiario subsidiario, BN Valores Puesto de Bolsa, S.A., como fiduciario, mientras que el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO funge como beneficiario principal.

El balance en efectivo durante los primeros tres años (contando a partir del 5 de abril del 2001) será el más alto de:

- a) El balance al descubierto de la hipoteca con mayor saldo.

b) Cinco cuotas del saldo vivo de la totalidad de los Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario.

c) Cinco por ciento de la sumatoria de los balances al descubierto de todas los Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario adquiridas por el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO.

El monto correspondiente se deposita en la cuenta del Fideicomiso.

Al finalizar el tercer año de inscrito el primer paquete de Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario, incluyendo esta adición, se determinará la Tasa Real de Morosidad (TRM) y a partir de este momento, el saldo del Fideicomiso de Garantía y de Administración de Fondos será ajustado a un monto igual al monto mayor de:

a) El resultado de multiplicar la Tasa Real de Morosidad por uno punto dos (1.2)

b) El mayor monto de principal insoluto de una hipoteca entre los Derechos de Crédito o Cobro Hipotecario cedidas al Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO, multiplicado por uno punto cinco (1.5)

Esta mejora opera cuando se presente una situación de incumplimiento por parte del deudor hipotecario, cuando el deudor hipotecario no haya pagado el saldo correspondiente dentro de los primeros treinta días naturales contados a partir de la fecha de pago. Como se indicó anteriormente, a partir del día treinta y uno, el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares (FHIPO) emitirá una notificación de incumplimiento del deudor hipotecario que debe dirigir a Pacific Coast Mortgage Company. Este tiene un plazo de treinta días naturales adicionales (del día treinta y uno al día sesenta inclusive) para que opte o no por sustituir el crédito hipotecario.

En el evento de que no exista sustitución del crédito hipotecario moroso, el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares tendrá dos opciones, las cuales son excluyentes entre sí:

a) Ejecutar la garantía real de la hipoteca mediante el proceso de remate; o

b) Notificar a BN Valores Puesto de bolsa, S.A. (fiduciario), de la situación de incumplimiento y solicitarle que cancele inmediatamente el saldo insoluto hipotecario mediante los recursos del Fondo de Recompra.

Una vez que el fiduciario haya recibido la notificación y solicitud, deberá acusar recibo de la notificación de incumplimiento y disponer de parte o la totalidad del Fondo de Recompra para subsanar la situación de incumplimiento.

El Fiduciario fue instruido por el Fideicomitente para que invierta el Fondo de Recompra en la adquisición de títulos denominados en dólares emitidos o

	<p>respaldados por el Sector Público Costarricense y de corto plazo.</p> <p>Si el saldo del Fideicomiso de Garantía y Administración de Fondos es, en cualquier momento, menor del mínimo establecido, el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares deberá notificar a Pacific Coast Mortgage Co. de tal circunstancia de forma inmediata y por escrito para que adecue el monto mínimo del Fondo de Recompra, dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de la notificación por parte del fondo de inversión de titularización.</p>
<p><b>Descripción de los mecanismos externos</b></p>	<p>a. Fondo de Recompra establecido mediante un Contrato de Fideicomiso. b. Fondo Inmobiliario establecido mediante un Contrato de Fideicomiso.</p> <p>El cumplimiento de la obligación de Pacific Coast Mortgage Co. de reestablecer el saldo del Fondo de Recompra al mínimo requerido estará garantizado durante los primeros cinco años, a partir del 5 de abril del 2001, por un Fideicomiso Inmobiliario. Para tal efecto, una de las empresas subsidiarias del grupo, Los Sueños Resort, LDC, ha constituyó un Fideicomiso Inmobiliario denominado Addendum para la Modificación Total del Herradura Trust.</p> <p>Los elementos personales de este contrato se describen con detalle en el primer addendum al Prospecto del Fondo de Inversión Hipotecario en Dólares, FHIPO, que se mencionó con anterioridad.</p> <p>En caso de que Pacific Coast Mortgage Co. no cumpla con el monto mínimo de liquidez del Fondo de Recompra, el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares podrá comunicar por escrito al Banco Nacional de Costa Rica (fiduciario) que desea que el Fiduciario proceda a la venta o segregación de parte o de la totalidad del patrimonio fideicometido que sea necesaria y suficiente para cubrir el monto mínimo de liquidez requerido por el Fondo de Recompra.</p> <p>La identificación y estimación del valor de la porción de la propiedad que se someterá a remate serán determinadas de común acuerdo entre Los Sueños Resort, LDC y el Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO, utilizando como parámetro, entre otros, los valores establecidos en el avalúo de terreno e infraestructura efectuado por KPMG Avalúos, S.A. sobre los terrenos del proyecto inmobiliario Los Sueños Resort, avalúo de fecha 28 de febrero del 2000.</p> <p>La venta del inmueble se realizará mediante subasta y el producto obtenido de dicha Subasta Pública se deberá distribuir de la siguiente forma:</p> <p>a) Cancelar el total de los honorarios y gastos incurridos por el Fiduciario en la Subasta Pública.</p> <p>b) Después de haber pagado todos los honorarios y gastos, el Fiduciario deberá depositar en la cuenta del Fondo de Recompra el monto necesario</p>

	<p>para abarcar el monto mínimo de liquidez requerido.</p> <p>c) Después de haber pagado la totalidad de los diferentes montos indicados en los incisos anteriores, el Fiduciario deberá depositar en la cuenta del Fideicomitente cualquier excedente recibido.</p> <p><b>Otras consideraciones</b></p> <p>Constructora COPT Limitada, persona jurídica con cédula número tres–ciento dos–ciento dieciocho mil novecientos ochenta y siete, ha otorgado fianza mercantil solidaria durante todo el plazo de vigencia del Fondo de Recompra. Sin embargo, por ser una entidad de reciente constitución esta fianza no debe ser considerada por el inversionista como una mejora crediticia.</p>
--	---

### 5. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO

<b>Valores de Participación</b>	
<b>Características</b>	<p>Las participaciones de los inversionistas están representadas en certificados de participación, denominadas también participaciones. Cada una tendrá igual valor y condiciones o características idénticas para sus inversionistas.</p> <p>Las nuevas colocaciones de certificados de participación que se realicen por debajo del precio de mercado o de referencia de estos títulos, solo podrán ser autorizadas por la Asamblea de Inversionistas. Por tanto, si el fondo desea emitir nuevos certificados de participación, cuyo valor es inferior al valor de mercado o referencia, requerirá de un acuerdo extendido por su asamblea de inversionistas.</p>
<b>Forma de representación</b>	Macrotítulo.
<b>Entidad responsable de llevar el libro oficial centralizado de la titularidad de las participaciones</b>	BN Fondos será la entidad responsable de llevar el libro oficial que acredita la titularidad de los inversionistas, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 35 del RGSAFI.
<b>Valor nominal de la participación</b>	\$ 10,000
<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 de cada día, entre el número de participaciones en circulación.</p> <p>La Sociedad Administradora, llevará a cabo valoraciones mensuales del valor del activo neto y de cada participación. La metodología para obtener el Valor del Activo Neto (VAN) consiste en sumar todos los activos del fondo y restarle los pasivos que pueda tener y los gastos acumulados a la fecha de</p>



	<p>cálculo. Para efectos de este fondo la suma de los activos comprenderá:</p> <p>a) El valor del saldo vivo de los derechos de crédito o cobro hipotecario agrupados, menos la estimación por incobrables, de acuerdo con la normativa que establezca la SUGEF (a hoy es la disposición 1-95, la cual puede consultar en la SUGEF y la SUGIVAL), excepto en el caso de que la cartera este al día, en cuyo caso no se realizará la estimación por incobrable. A esto se le suma las mejoras crediticias que se hayan registrado contablemente.</p> <p>b) El valor de la cartera de títulos valores del fondo.</p> <p>c) El valor de cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial de las garantías hipotecarias o por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca.</p> <p>d) El valor de todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor del fondo.</p> <p>e) El valor de los demás activos del fondo.</p> <p>Una vez calculado el Valor del Activo Neto (VAN) se procede a la determinación del valor de referencia de los certificados de participación, el cual puede diferir del precio de mercado que registren los certificados de participación en mercado secundario.</p> <p>“En el caso de fondos de inversión cerrados, el valor de participación que se obtenga es de referencia. No obstante, este valor aplica en los casos en que proceda el reembolso directo.”</p>
<p><b>Valoración de activos agrupados y sujetos de titularización</b></p>	<p>De previo a la colocación de los certificados de participación, BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, deberá valorar la cartera de activos agrupados y estimar el flujo de caja que generará la cartera de activos, con indicación de la metodología utilizada. Esta valoración deberá ser realizada por perito independiente, de conformidad con las instrucciones que emita el Superintendente.</p> <p>Adicionalmente, ante nuevas colocaciones de certificados de participación se deberá valorar la cartera de activos agrupados a incorporar a la cartera activa del fondo y estimar el flujo de caja que generará. Este proceso deberá ser realizado por un perito independiente, de conformidad con las instrucciones que emita el Superintendente.</p>
<p><b>Metodología para la</b></p>	<p>La metodología para la determinación del valor de la cartera</p>

<p><b>valoración de los activos financieros del Fondo de Inversión</b></p>	<p>(activos totales) del Fondo se realizará una valoración a precios de mercado de los instrumentos financieros que conforman la cartera, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento sobre Valoración de Instrumentos Financieros que se encuentre vigente.</p> <p>Valoración a precios de mercado</p> <p>Este tipo de metodología tiene como característica que refleja continuamente los ajustes de precio que se originan en los mercados de valores como por ejemplo, por efecto de la oferta y la demanda y la situación empresarial del emisor.</p> <p>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.</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>Adicionalmente, el inversionista tiene el derecho de solicitar una copia de la metodología correspondiente.</p> <p>El precio definido según las valoraciones anteriormente indicadas, regirá para la suscripción de participaciones que se realicen para ese día y para las redenciones se utilizará el precio que se determine al cierre del día anterior a la fecha de liquidación.</p>
<p><b>Periodicidad de la valoración de los activos financieros del Fondo</b></p>	<p>Mensual</p>
<p><b>Facultad del Administrador para emitir nuevos certificados de participación</b></p>	<p>Este fondo de inversión concede facultades al administrador para la adquisición de conjuntos de derechos de crédito o cobro hipotecario siempre y cuando los certificados de participación cuenten con un grado de calificación de riesgo igual o superior de A o su equivalente.</p> <p>Solamente cuando se cuente con la aprobación de la Asamblea de Inversionistas, se podrán adquirir nuevos conjuntos de derechos de crédito o cobro hipotecario cuya incorporación a la cartera activa del Fondo conlleve a una disminución de la calificación establecida en el párrafo anterior. En este caso y de acuerdo a lo establecido en el artículo 79 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, el Fondo estará obligado a recomprar las participaciones de los inversionistas que estén en</p>

	desacuerdo con este cambio en el régimen de inversión, y que así lo soliciten, dentro de un plazo de un mes.
--	--

<b>Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación</b>	Bolsa Nacional de Valores
<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 supletoriamente 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>
<b>Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum</b>	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.
<b>Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea</b>	Las resoluciones se adoptarán por más de la mitad de los votos presentes.

<b>Límites máximos de concentración en un solo inversionista</b>	No existe límite en cuanto al monto máximo de inversión en certificados de participación. No obstante, un inversionista, ya sea persona física o jurídica, poseerá una participación significativa en el Fondo cuando por sí o por persona interpuesta, posea más del 10 por ciento del total de los certificados de participación emitidos. Cuando esto suceda, será obligación del inversionista informar a BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y a la SUGEVAL sobre la adquisición de certificados de participación.
--	---

<b>Casos de excepción</b>	Si el inversionista desea vender su título de participación deberá
---------------------------	--

<p><b>en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones</b></p>	<p>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>El inversionista puede consultar a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión o a su puesto de bolsa representante sobre las variaciones que pueden existir en el mecanismo de redención de conformidad con la normativa autorizada por la SUGEVAL para casos excepcionales. Asimismo, puede consultar acerca del valor de referencia que registra el certificado de participación.</p> <p>En los fondos cerrados únicamente se podrán reembolsar, directamente por la sociedad administradora de fondos de inversión, las participaciones en los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Por modificación al régimen de inversión.</li> <li>b. Por la liquidación anticipada del fondo.</li> <li>c. Por su conversión de un fondo cerrado a uno abierto.</li> <li>d. En casos de iliquidez del mercado.</li> </ol> <p>En los casos contemplados en los incisos b), c) y d) se requiere del acuerdo de la asamblea de inversionistas del Fondo. Además, se requiere haber cumplido en forma previa el trámite de desinscripción, o de modificación del fondo, según corresponda.</p>
<p><b>Mecanismo de colocación de las participaciones</b></p>	<p>Las participaciones podrán ser colocadas directamente por el fondo o por medio de una bolsa de valores.</p>

<b>Distribución de beneficios periódicos</b>	
<p><b>Periodicidad de distribución</b></p>	<p>Los rendimientos generados por el fondo, se distribuirán en forma alícuota entre los inversionistas trimestralmente en un 100%.</p>
<p><b>Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios</b></p>	<p>Se considerará para el registro de inversionistas y correspondiente pago de rendimientos y principal a los titulares de las participaciones que se encuentren registrados en el libro de inversionistas al cierre del último día hábil bursátil del trimestre correspondiente.</p>
<p><b>Fecha de pago de los beneficios</b></p>	<p>El pago de los rendimientos y principal se realizará dentro de los 30 días naturales siguientes al cierre trimestral de los meses de marzo, junio, setiembre y diciembre de cada año.</p>
<p><b>Determinación del beneficio a distribuir</b></p>	<p>El Fondo tendrá como ingresos de caja:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Las cantidades percibidas por la amortización ordinaria o</li> </ol>

	<p>extraordinaria del capital de los derechos de crédito o cobro hipotecario.</p> <p>b. Los intereses tanto ordinarios como de mora derivados de los derechos de crédito o cobro hipotecario.</p> <p>c. La rentabilidad obtenida por las inversiones temporales en títulos valores.</p> <p>d. Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el fondo incluyendo las que puedan resultar del usufructo, venta o cualquier tipo de enajenación de inmuebles adjudicados al fondo.</p> <p>No obstante, para el cálculo de los rendimientos del fondo se sumarán las cantidades enunciadas en los incisos b, c y las ganancias por la venta de los inmuebles adjudicados al fondo; y al monto resultante se le deducirá la comisión de administración más los gastos con cargo al fondo, señalados anteriormente. El resultado se convertirá en el monto de rendimientos generados por el Fondo.</p>
--	---

## 6. COMISIONES Y COSTOS

<b>Comisión de administración y costos que asume el Fondo</b>	
<b>Comisión de administración máxima</b>	<p>BN Fondos cobra una comisión de administración máxima anualizada sobre el valor neto de los activos del Fondo de Inversión de dos punto cinco por ciento (2.5%) anualizada sobre el valor neto de los activos del Fondo de Inversión. Esta comisión puede variar por debajo de este máximo una vez al mes, lo cual se comunica mediante Hecho Relevante</p> <p>La comisión de administración será calculada y contabilizada diariamente y se cancelará a BN Fondos en forma mensual.</p> <p>Es posible que el inversionista deba enfrentar un costo adicional en el momento en que decida adquirir o vender participaciones en el mercado secundario, se trata de una comisión bursátil (no una comisión del Fondo por concepto de entrada o retiro) negociada con el puesto de bolsa como retribución por el servicio de intermediación brindado y por tanto no es un cargo del Fondo o de la Sociedad Administradora.</p>
<b>Costos que asume el Fondo de Inversión</b>	<p>Entre otros de los gastos en los que puede incurrir el Fondo se encuentran:</p> <p>a. Todos aquellos derivados de la constitución, verificación y registro del fondo y de la emisión de los certificados de participación.</p> <p>b. Aquellos derivados de los servicios profesionales (por ejemplo, auditoría externa y valoración de activos), los servicios de administración de la</p>

- cartera de activos agrupados y otros.
- c. Aquellos por concepto de tributos.
  - d. Aquellos producto del mantenimiento del grado de calificación
  - e. Los gastos necesarios que proceden en caso de llevar a cabo una ejecución judicial de las garantías hipotecarias.
  - f. 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.
  - g. Aquellos por concepto de un contrato de aseguramiento (underwriting), cuyo costo no podrá ser superior a un tres por ciento del valor de la emisión.
  - h. Los gastos producto de la custodia de los títulos valores de la cartera activa.
  - i. Intereses y comisiones por concepto de cargos bancarios por la formalización, cancelación y mantenimiento de facilidades crediticias.
  - j. En general, cualesquiera otro gasto o reservas específicas que sean necesarias para asumir la correcta operación del fondo.

Los gastos previstos para el fondo son los siguientes:

---

**Gastos previstos para el fondo  
(Porcentaje de la Emisión)**

---

**Gastos no Recurrentes**

Gastos de constitución, registro del fondo y aseguramiento de colocación	2.03%
--	-------

**Gastos Recurrentes**

Comisión administración BN Sociedad de Fondos de Inversión (máximo)	2.50%
Comisión administración de cobros	0.10%
Gastos de clasificación	0.08%
Cuota de Bolsa Nacional de Valores	0.01%
Imprevistos	0.20%
Impuestos	0.50%
<b>Total de Gastos Recurrentes</b>	<b>3.39%</b>

---

El cuadro anterior se refiere a gastos estimados, por tanto, es importante señalar que como una parte considerable de gastos es consecuencia de la

	<p>prestación de servicios de terceros al fondo, estos pueden verse modificados según las condiciones de mercado de estos servicios. Adicionalmente, algunas comisiones reflejan el porcentaje máximo establecido en este prospecto, por ejemplo, la comisión de administración de BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.</p> <p>Asimismo, las proporciones están relacionadas con el monto total de la emisión, en caso de una colocación menor, estos porcentajes experimentarán una variación con respecto a los establecidos en el cuadro anterior.</p> <p>BN Fondos informará en el boletín trimestral el esquema que aplica sobre cada cargo así como su periodicidad de cobro. El esquema seleccionado no podrá variar en períodos inferiores a un trimestre. Un inversionista puede consultar en cualquier momento el modelo de cargos que esté vigente.</p>
--	--

## 7. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

### 7.1 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 calificadoradora 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/Informes de Participación</b>	Mensual	Distribuidos a los inversionistas a la dirección que se consigna en el expediente del cliente o a través de las entidades de custodia escogidas por los inversionistas.
<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	<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>

Reporte de composición de cartera de los Fondos	Quincenal	<a href="http://www.bnfondos.com">www.bnfondos.com</a> <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del Fondo, valor de referencia de los certificados de participación, y rendimientos del Fondo	Diario	<a href="http://www.bnfondos.com">www.bnfondos.com</a> <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
<p>Con relación a los derechos de crédito o cobro hipotecario:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Saldo vivo de las mismas</li> <li>Intereses tanto devengados como cobrados de las mismas</li> <li>Importe al que asciende las cuotas de morosidad de los subyacentes.</li> <li>Información estadística de los activos titularizados.</li> <li>Información acerca de las tasas medias de prepago reales.</li> <li>La composición de la cartera activa del Fondo con corte al último día de cada mes.</li> </ol>	Mensual	BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

## 7.2 Régimen fiscal

### 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.

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.

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, con un periodo fiscal mensual y se regirán por las siguientes reglas:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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 en todo momento cumplirán la legislación que esté vigente en materia tributaria.

**8. 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 Fax: 2258-5431 Apartado postal 10192-1000 Correo electrónica: <a href="mailto:bnfondos@bn-cr.fi.cr">bnfondos@bn-cr.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>	Arnoldo Madrigal Pastor	Presidente
	Olivier Castro Pérez	Vice-presidente
	Numa Estrada Zúñiga	Tesorero
	Jennifer Morsink Schaefer	Secretaria
	Janina Del Vecchio Ugalde	Vocal
	Rolando Tomás Guardia Carazo	Fiscal
<b>Comité de inversión</b>	Héctor Mora Porras, Director Finanzas Banco Nacional de Costa Rica Experiencia: Ha laborado 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.	Presidente
	Gustavo Vargas Fernández, Director de Riesgo, Banco Nacional de Costa Rica Experiencia: Ha laborado por más de 20 años en labores contables, financieras, de auditoría, y se desempeña como actual Director de Riesgo del BNCR.	Miembro
	Ana Rodríguez Aguilera Experiencia: Ha laborado por más de 25 años en labores económicas del Banco Central, Intendencia de pensiones, y en labores de análisis de riesgos e inversiones.	Miembro independiente
<b>Comité de Vigilancia</b>	Bismark Calcanéo Espeleta	Miembro
	Jimmy Madrigal Quirós	Miembro
	Eduardo Ulloa Clare	Miembro Externo

<b>Otras compañías o profesionales que prestan servicios al Fondo</b>	
<b>Auditor Externo</b>	Los auditores externos de BN Fondos y del Fondo es KPMG S.A.
<b>Asesores legales, analistas internacionales y otros profesionales</b>	La asesora legal de BN Fondos es la Licda. Marietta Herrera Cantillo.
<b>Administración de conflicto de intereses</b>	
<b>Políticas sobre</b>	En sesión número 13-2006 del 24 de octubre del 2006 (y

<b>conflicto de intereses e incompatibilidades</b>	modificada en sesión N°170/03-2009 del 3 de marzo d el 2009) la Junta Directiva aprobó la Política de Conflicto de Interés que tiene por objeto establecer las normas que regulan los posibles conflictos de interés de las transacciones con valores, de las actividades del gestor de portafolios, de las actividades que realicen los funcionarios y directivos y de las actividades y servicios que realicen otras sociedades o sus funcionarios del grupo económico. Esta política puede ser consultada en las oficinas de BN Fondos o en su sitio web: <a href="http://www.bnfondos.com">www.bnfondos.com</a> en la sección “Conflicto de Intereses” de la cejilla “¿Quiénes somos?”
--	--

Código: PRGCO-01.  
Versión: 2.0



## **9. ANEXO I**

### **Fondo de Inversión de Titularización Hipotecaria en dólares, FHIPO,**

#### **Situación al 30 de Junio de 2010**

##### **A. Desempeño del Fondo**

Con fecha de corte 30 de junio del 2010 el Fondo tiene activos totales por la suma de US\$2.15 millones.

A la fecha de corte se cuenta con 8 hipotecas, cuyos saldos ascienden a US\$1.59 millones, que representan un 53.33% del precio de compra de los inmuebles que respaldan las hipotecas.

Por la naturaleza del Fondo, las hipotecas por cobrar constituyen el principal activo y representan un 73.88% del activo total, la diferencia restante corresponde a caja y bancos. El porcentaje líquido corresponde a parte del monto reservado para el próximo pago de dividendos.

##### **B. Morosidad:**

La morosidad o retraso de la cartera hipotecaria a la fecha de corte es de 26.30% debido a dos cuotas pendientes cuyo pago correspondía al 1° de junio y que suman un total de US\$4,867.61. Para este cálculo, se considera como mora todo el saldo de la operación crediticia atrasada. Para mitigar su efecto, el Fondo cuenta con mejoradores crediticios que se activarán en la medida en que los deudores no curen la hipoteca. Para ello, se comunica por escrito al deudor del atraso de su operación con copia a los representantes de Los Sueños al cumplir 30 días de morosidad, si está se mantiene y cumple 60 días de atraso se realiza el trámite para hacer efectiva la garantía que se mantiene con esa empresa. Es importante indicar que durante toda la vida del Fondo, no ha sido necesario aplicar los mejoradores crediticios dado que cuando algún deudor se ha atrasado, lo ha sido por períodos cortos, corrigiendo su situación dentro del plazo estipulado para la aplicación de los mejoradores y pagando los intereses de mora respectivos.

**C. Valor contable de las participaciones**

En el siguiente cuadro se presenta el detalle de los pagos de principal realizados a la fecha, así como el valor contable final de las participaciones:

<b>Fecha</b>	<b>Valor Contable de Participación (ValPar)</b>	<b>Pagos de principal acumulados por participación</b>
-	\$10,000.00	-
Diciembre 02	\$10,217.87	\$697.98
Diciembre 03	\$10,283.07	\$1,332.52
Diciembre 04	\$10,203.99	\$2,411.05
Diciembre 05	\$6,971.74	\$3,178.01
Diciembre 06	\$5,593.93	\$4,792.88
Diciembre 07	\$4,703.12	\$5,700.85
Diciembre 08	\$3,026.20	\$7,055.29
Diciembre 09	\$2,519.90	\$7,552.32
Junio 2010	\$2,417.87	\$8,103.49



## 10. ANEXO II

<b>Fondo de Titularización Hipotecaria en Dólares, FHIPO</b>	
Declaración	
Nombre o razón social inversionista: _____	
No. de Identificación del Cliente: _____	
<p>1. Los abajo firmantes declaran que el inversionista ha sido debidamente informado y asesorado por el ejecutivo de Fondos de Inversión de BN Fondos o de una entidad comercializadora autorizada sobre las características de este Fondo de Inversión, también con la firma el inversionista acepta que ha recibido y leído el Prospecto del Fondo de Titularización Hipotecaria en dólares FHIPO.</p> <p>2. El inversionista debe suscribir los documentos que lo acrediten como cliente de BN Fondos o de la entidad comercializadora respectiva.</p>	
<b>Personas físicas</b>	<b>Personas jurídicas</b>
Firma del Inversionista y número de Cédula	Nombre del representante legal
	Firma y cédula del representante legal
Nombre Ejecutivo:	Oficina:
Firma Ejecutivo:	Tel. Ejecutivo:

Con la firma de la Declaración que se encuentra en este Anexo, el inversionista acepta que ha leído y comprendido el presente Prospecto.