SGV-A-225. GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE PROSPECTOS DE EMISIONES PROVENIENTES DE VEHÍCULOS DE PROPÓSITO ESPECIAL PARA EL FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA” [[1]](#footnote-1)

**Considerando que:**

1. Mediante el Artículo 13 de la Sesión 1124-2014 del 8 de setiembre del 2014, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero aprobó el Reglamento sobre financiamiento de proyectos de infraestructura.
2. El Artículo 23 del Reglamento sobre financiamiento de proyectos de infraestructura establece la presentación de un prospecto como parte de los requisitos de autorización de oferta pública de las emisiones.
3. El artículo 23 citado establece que la Superintendencia emitirá una guía para la elaboración del prospecto, en la cual desarrollará su contenido mínimo. La Guía procurará orientar y definir los contenidos mínimos del prospecto, sin que limite o libere de responsabilidad alguna a los representantes del vehículo y del patrocinador por la adecuada revelación de los riesgos y las características de la emisión y el proyecto, entre otra información.
4. El Reglamento sobre financiamiento de proyectos de infraestructura y la correspondiente Guía para la elaboración del prospecto, parten de un esquema en el que predomina establecer por medio de la norma, aspectos fundamentales de revelación de información aplicables a las figuras que se regulan, de forma que un potencial inversionista pueda contar con una base de información que le permita comprender el esquema y el producto, y utilizar esta para tomar sus decisiones de inversión. Para ello, lejos de establecer disposiciones taxativas sobre cómo deben estructurarse los proyectos, se deja del lado del administrador del vehículo de propósito especial, la responsabilidad de revelación y propuesta de estructuración según la configuración de negocio pretendida. De esta manera, la revelación de información y transparencia, sobresalen como elementos primordiales para velar por la protección a los inversionistas y difundir la información requerida por el mercado, principios encomendados a la Superintendencia según el artículo 3 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores.
5. El prospecto constituye la principal herramienta con que cuentan los inversionistas para tomar sus decisiones de inversión, y el desarrollo del contenido mínimo establecido en el mencionado Reglamento orienta a los estructuradores y demás participantes del proceso para que reflejen en forma adecuada la información relevante sobre la emisión, el vehículo de propósito especial, el proyecto y sus características generales, los participantes que intervienen, información sobre el estudio de factibilidad financiera, la estructura de financiamiento, aspectos de mercado, técnicos y legales, los estudios, permisos y autorizaciones requeridos y gestionados, la estructura de gestión y control, los riesgos asociados y su gestión, entre otros aspectos.
6. De conformidad con el artículo 8 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores corresponde al Superintendente General adoptar todas las acciones necesarias para el cumplimiento efectivo de las funciones de regulación, fiscalización y supervisión que le competen a la Superintendencia General de Valores.
7. El presente Acuerdo fue sometido a consulta de conformidad con el Artículo 361 de la Ley General de Administración Pública.

**Dispuso que:**

“SGV-A-225 GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE PROSPECTOS DE EMISIONES PROVENIENTES DE VEHÍCULOS DE PROPÓSITO ESPECIAL PARA EL FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA”

Artículo 1. Alcance

Este acuerdo define el contenido mínimo del prospecto de vehículos de propósito especial para el financiamiento de proyectos de infraestructura.

Artículo 2. Disposiciones generales

El prospecto deberá contener, entre otros aspectos, la información relevante sobre la emisión, el vehículo de propósito especial, el proyecto y sus características generales, los participantes que intervienen, información sobre el estudio de factibilidad financiera, la estructura de financiamiento, aspectos de mercado, técnicos y legales, los estudios, permisos y autorizaciones requeridos y gestionados, la estructura de gestión y control, los riesgos asociados y su gestión y los anexos necesarios.

La información que contenga este documento debe ser verdadera, clara, precisa, suficiente y verificable; no puede contener apreciaciones subjetivas u omisiones que distorsionen la realidad, de manera que los inversionistas puedan formarse un juicio fundamentado sobre la inversión. Su contenido debe evitar la repetición de datos en diferentes secciones que aumenten su tamaño sin aportar calidad en la información, y en la medida de lo posible, el uso de términos o explicaciones complejas o técnicas que hagan difícil su comprensión o permitan distintas interpretaciones.

Los lineamientos incluidos en este acuerdo establecen el contenido mínimo que debe tener el prospecto, sin que esto limite o libere de responsabilidad alguna a los representantes del vehículo y del patrocinador por la adecuada revelación de los riesgos y las características de la emisión y el proyecto, entre otra información.

La Superintendencia General de Valores podrá solicitar las aclaraciones que estime necesarias, así como la documentación que respalde la información revelada por el vehículo emisor o bien su incorporación en el prospecto.

La presentación y estética del prospecto quedan a discreción del administrador del vehículo de propósito especial.

Artículo 3. Contenido mínimo del prospecto

El prospecto de emisiones provenientes de procesos de titularización debe incorporar las secciones que se detallan a continuación:

CAPÍTULO I

 CARÁTULA, CONTRACARÁTULA, ÍNDICE Y RESUMEN EJECUTIVO

# CARÁTULA

* 1. “PROSPECTO”
	2. Nombre de la sociedad de propósito especial emisora o del fideicomiso emisor.
	3. Tipo y monto total de las emisiones. Si se trata de un programa de emisiones, mencionar el nombre del programa, el monto global y el número de emisiones que lo componen, si se conoce:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **NOMBRE DE LA EMISIÓN/PROGRAMA** | **TIPO** | **MONTO** |
| Serie XXXX | Bonos/Papel Comercial/ Acciones/Acciones Preferentes/ Valor de contenido patrimonial/ Valor mixto |  |
| Serie XXXX | Bonos/Papel Comercial/ Acciones/Acciones Preferentes/ Valor de contenido patrimonial/ Valor mixto |  |
| Programa de emisiones XXX | Bonos/Papel Comercial/ Acciones/Acciones Preferentes/ Valor de contenido patrimonial/ Valor mixto |  |

* 1. Número y fecha de la Resolución de autorización para realizar oferta pública de la emisión o programa.
	2. Nombre de la entidad estructuradora, si aplica.
	3. Fecha de la elaboración (nuevos vehículos de propósito especial emisores) o de la última actualización del prospecto (vehículos de propósito especial inscritos).
	4. Incluir las siguientes leyendas:
		1. “Las proyecciones financieras incluidas en este prospecto son de carácter indicativo, con una finalidad ilustrativa de la estructura financiera del vehículo y las emisiones, y su validez está supeditada a que se cumplan los supuestos considerados al momento de realizar las proyecciones. Se recomienda evaluar la razonabilidad de los supuestos utilizados para la estimación de proyecciones, así como revisar con detalle el prospecto y asesorarse antes de tomar su decisión de inversión”.
		2. “El riesgo de invertir en emisiones de la presente sociedad de propósito especial (fideicomiso), es independiente del riesgo propio de su controladora (del fiduciario y del fideicomitente), del patrocinador y de otras entidades públicas o privadas involucradas en el proyecto, pues se trata de un patrimonios separados”.
		3. "La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la emisión, la solvencia del emisor o el intermediario".
	5. Incluir al pie de la página: “San José, Costa Rica”.

# CONTRACARÁTULA

 NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA

“Señor inversionista, es su deber y derecho conocer el contenido del prospecto antes de tomar la decisión de invertir; este le brinda información relevante sobre la emisión, el proyecto y el vehículo de propósito especial, así como los riesgos asociados. La información estipulada en el prospecto es de carácter vinculante para el vehículo de propósito especial emisor, lo que significa que será responsable legalmente por lo que en este se consigne.

Consulte los comunicados de hechos relevantes que realiza la sociedad de propósito especial emisora (el fideicomiso emisor) sobre los acontecimientos que pueden incidir en su desempeño y la información financiera periódica. Complemente su análisis con la calificación de riesgo actualizada por las sociedades calificadoras de riesgo (cuando aplique).

El comportamiento y desempeño de los emisores a través del tiempo no aseguran su solvencia y liquidez futuras. La inversión que realice será únicamente por su cuenta y riesgo. La Superintendencia General de Valores no emite criterio sobre la veracidad, exactitud o suficiencia de la información contenida en este prospecto.

La Superintendencia General de Valores y quienes intervienen en el proceso de intermediación bursátil, no asumen responsabilidad sobre la situación financiera del emisor.”

# ÍNDICE

Incluir una tabla de contenido o índice del prospecto, según los apartados que se indican en este documento.

# RESUMEN EJECUTIVO DE LA TRANSACCIÓN

El resumen debe incluir la información básica del vehículo de propósito especial utilizado, su administrador, y las fuentes de financiamiento a utilizar, de manera que el inversionista pueda tener una visión general de la naturaleza de la transacción y se le facilite el proceso de análisis del prospecto. Debe presentar la información de forma clara y concisa.

El siguiente listado representa un contenido mínimo sugerido. La estructura del resumen es responsabilidad del administrador del vehículo emisor y se debe ajustar según las características del proyecto específico:

1. Breve descripción del proyecto.
2. Explicación del negocio y el porqué de la estructura de la operación a través de un vehículo de propósito especial.
3. Nombre del vehículo de propósito especial emisor. Indicar que dicho vehículo se constituye en el emisor de valores de oferta pública y que su patrimonio es el que responderá por las obligaciones contraídas, incluyendo las obligaciones con los tenedores de los títulos.
4. Listar el administrador del vehículo, patrocinadores y principales participantes del proyecto.
5. Descripción del mercado al que se dirige el proyecto.
6. Origen de los flujos de efectivo a generar por el proyecto (fuente de repago). Detallar si se cuenta con un contrato formalizado para la generación de dichos flujos.
7. Monto total del plan de inversión del proyecto.
8. Proporción del plan de inversión a financiar mediante recursos propios y mediante deuda, identificando la proporción a financiar mediante emisiones de valores de oferta pública.
9. Principales conclusiones del estudio de factibilidad financiera.
10. Incluir textualmente las siguientes leyendas:
* “*El resumen debe leerse como introducción al prospecto. Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversionista del prospecto en su conjunto*”.
* “*Con el fin de informarse sobre los riesgos a los que se encuentra sujeto el proyecto y su inversión, consulte el apartado de riesgos en el cuerpo del prospecto*”.

Extensión sugerida del resumen ejecutivo: 3 páginas.

CAPÍTULO II

INFORMACIÓN SOBRE LAS EMISIONES Y LA OFERTA

# INFORMACIÓN SOBRE LAS EMISIONES Y LA OFERTA

## Características y condiciones de las emisiones

Cuadro resumen**.** Se debe incluir un cuadro resumen con las principales características y condiciones de las emisiones, que incorpore al menos lo siguiente:

|  |
| --- |
| Características y condiciones de las emisiones***(emisiones de valores de contenido crediticio y mixtos)*** |
| Característica | Detalle |
| Clase de instrumento | Indicar |
| Nombre de la emisión | Serie XXX |
| Código ISIN | Indicar |
| Monto de la emisión y moneda | Indicar |
| Valor nominal | Indicar  |
| Plazo  | Indicar  |
| Fecha de emisión  | Indicar  |
| Fecha de vencimiento | Indicar  |
| Tasa de interés bruta1 | Indicar |
| Tasa de interés neta | Indicar |
| Periodicidad  | Indicar |
| Amortización del principal | Indicar. Por ejemplo: al vencimiento |
| Forma de colocación  | Indicar. Por ejemplo: colocación directa, subasta, contratos de colocación |
| Calificación de riesgo  | Indicar calificación y nombre de la sociedad calificadora |
| Tratamiento fiscal | Indicar |
| Destino de los recursos | Indicar breve resumen |
| Otras características  | Indicar. Por ejemplo, garantías, mejoras crediticias, opción de redención anticipada (precio y fecha de redención), amortización anticipada del principal, subordinación, etc.En el caso de valores mixtos, indicar los derechos que confieren a los inversionistas. |

1 En el caso de tasa de interés ajustable indicar: La tasa (o índice) de referencia XX (nombre del indicador) será la que se encuentre vigente al menos un XX días hábiles (indicar la cantidad de días) antes del inicio de cada periodo de pago de intereses. Además, señalar el nombre de la entidad que calcula la tasa o índice de referencia y dónde puede obtenerse información histórica sobre el indicador.

\* En caso de inscripción anticipada, en el cuadro se deben incluir únicamente las características que se hayan definido, e indicar que, según corresponda, el plazo, fecha de emisión, fecha de vencimiento, valor facial, tasa de interés, periodicidad, si la emisión contará con redención anticipada (precio y fecha de redención) y el código ISIN de cada emisión se definirán mediante Comunicado de Hecho Relevante en los siguientes plazos:

* + - Vehículos emisores nuevos: al menos 5 días hábiles antes de la primera colocación de la primera serie y al menos 2 días hábiles antes de la primera colocación de las demás series, sin contar la fecha del comunicado ni la fecha de colocación.
		- Vehículos emisores ya inscritos: al menos 2 días hábiles antes de la primera colocación de cada emisión, sin contar la fecha del comunicado ni la fecha de colocación.

| Características y condiciones de las emisiones*(emisiones de valores de contenido patrimonial)* |
| --- |
| Característica | Detalle |
| Clase de instrumento | Indicar**Para acciones agregar:**Representan la propiedad de su tenedor en el capital social de una sociedad en forma proporcional a la cantidad de valores que se posea. Confieren a su propietario la calidad de socio. Las acciones pueden ser de dos tipos: comunes y preferentes.**Para valores de participación agregar:**Incorporan un derecho de propiedad proporcional sobre el patrimonio del fideicomiso. El inversionista no adquiere un valor de rendimiento fijo, sino que participa en las utilidades o pérdidas que genere este patrimonio. |
| Nombre de la emisión | Serie XXX  |
| Código ISIN | Indicar |
| Monto de la emisión y moneda | Indicar (en el caso de emisiones que hayan sido colocadas parcialmente, corresponde a la suma del capital suscrito y pagado más el dirigido al mercado primario) |
| Valor nominal | Indicar  |
| Tipo de oferta | Mercado primario/Mercado secundario  |
| Capital suscrito y pagado | (En el caso de emisiones que hayan sido colocadas total o parcialmente) |
| Capital disponible para colocar en mercado primario | (En el caso de emisiones que hayan sido colocadas parcialmente) |
| Cantidad de acciones | Indicar |
| Fecha de emisión  | Indicar (si aplica) |
| Fecha de vencimiento/Plazo de los valores | Indicar (si aplica): La fecha/Plazo de la sociedad |
| Amortización del principal | Indicar (si aplica) |
| Forma de colocación  | Indicar. Por ejemplo: colocación directa, subasta, contratos de colocación |
| Calificación de riesgo  | Indicar (para acciones preferentes clasificadas como pasivo ) |
| Tratamiento fiscal | Indicar |
| Derechos patrimoniales y corporativos que confieren a los inversionistas | Detallar los derechos que confieren a los inversionistas. Por ejemplo, derechos patrimoniales y corporativos, si las acciones preferentes tienen o no derecho de voto, la política de distribución de dividendos/beneficios |
| Destino de los recursos | Indicar |
| Otras características  | Indicar breve resumen. Por ejemplo, opción de redención anticipada (precio y fecha de redención), amortización periódica del principal, subordinación, etc. |

\* En caso de inscripción anticipada, en el cuadro se deben incluir únicamente las características que se hayan definido, e indicar que, según corresponda, el plazo, fecha de emisión, fecha de vencimiento, valor facial, tasa de interés, periodicidad, si la emisión contará con redención anticipada (precio y fecha de redención) y el código ISIN de cada emisión se definirán mediante Comunicado de Hecho Relevante en los siguientes plazos:

* + - Vehículos emisores nuevos: al menos 5 días hábiles antes de la primera colocación de la primera serie y al menos 2 días hábiles antes de la primera colocación de las demás series, sin contar la fecha del comunicado ni la fecha de colocación.
		- Vehículos emisores ya inscritos: al menos 2 días hábiles antes de la primera colocación de cada emisión, sin contar la fecha del comunicado ni la fecha de colocación.

|  |
| --- |
| Características y condiciones de las emisiones***(programas de emisiones)\**** |
| Característica | Detalle |
| Nombre del programa | Programa XXX |
| Monto global del programa y moneda | Indicar |
| Clase de instrumento | Programa de emisiones de bonos/papel comercial |
| Tasa de interés neta1  | Indicar la tasa si se conoce. De lo contrario incluir: Tasa bruta menos el xx% de Impuesto sobre la renta. |
| Amortización del principal | Indicar. Por ejemplo: al vencimiento  |
| Forma de colocación  | Indicar. Por ejemplo: colocación directa, subasta, contratos de colocación |
| Calificación de riesgo  | Indicar calificación y nombre de la sociedad calificadora |
| Tratamiento fiscal | Indicar |
| Destino de los recursos | Indicar breve resumen |
| Otras características  | Indicar breve resumen. Por ejemplo, garantías, mejoras crediticias, opción de redención anticipada (precio y fecha de redención), amortización anticipada del principal, subordinación, etc. |

1 En el caso de series con tasa de interés ajustable indicar: La tasa (o índice) de referencia XX (nombre del indicador) será la que se encuentre vigente al menos un XX días hábiles (indicar la cantidad de días) antes del inicio de cada periodo de pago de intereses. Además, señalar el nombre de la entidad que calcula la tasa o índice de referencia y dónde puede obtenerse información histórica sobre el indicador.

**\*** En el caso de programas de acciones preferentes, se debe agregar y ajustar la información señalada en el cuadro de “Características y condiciones de las emisiones (emisiones de valores de contenido patrimonial)”.

**\***En el cuadro se deben indicar únicamente las características que se hayan definido, e indicar que, según corresponda, el nombre de la serie, monto, moneda, plazo, fecha de emisión, fecha de vencimiento, valor facial, tasa de interés, periodicidad, si la emisión contará con redención anticipada (precio y fecha de redención) y el código ISIN de cada emisión se definirán mediante Comunicado de Hecho Relevante en los siguientes plazos:

* + - Vehículos emisores nuevos: al menos 5 días hábiles antes de la primera colocación de la primera serie y al menos 2 días hábiles antes de la primera colocación de las demás series, sin contar la fecha del comunicado ni la fecha de colocación.
		- Vehículos emisores ya inscritos: al menos 2 días hábiles antes de la primera colocación de cada emisión, sin contar la fecha del comunicado ni la fecha de colocación.

## Información adicional sobre las características y condiciones de las emisiones. En caso de que la información del cuadro resumen amerite una ampliación, deberá agregarse con el correspondiente subtítulo. Al menos deberá especificarse lo siguiente:

1. Derechos patrimoniales y corporativos de los accionistas**.** En el caso de emisiones de acciones señalar:

|  |  |
| --- | --- |
| Detalle de los derechos | Indicar el detalle de los derechos que otorgan las acciones. |
| Plazo para la inscripción en el libro de accionistas | Indicar el plazo en el que la propiedad sobre las acciones quedará registrada en el libro de accionistas del emisor.  |
| Derecho de suscripción preferente | Indicar si se otorgará el derecho de suscripción preferente a los actuales accionistas comunes o preferentes de la empresa. Mencionar:* + - El tipo y cantidad de acciones cubiertas.
		- Los criterios para su aplicación.
		- El precio de ejercicio.
		- El plazo concedido para ejercerlo.
		- Las limitaciones para ejercer el derecho y otras características importantes.
 |
| Clasificación de las acciones preferentes | Señalar la forma en que serán clasificadas (pasivo o patrimonio) en los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. |

**\*** En el caso de emisiones de contenido patrimonial distintas de acciones, se debe ajustar la redacción de este apartado.

1. Comportamiento del precio de las acciones (emisores accionarios). Incluir la siguiente información sobre los precios de mercado de las acciones en los últimos 6 meses con respecto a la fecha de elaboración o actualización del prospecto, correspondiente a todas las bolsas (nacionales o extranjeras) en donde se encuentren listados los valores. Esta información se debe incluir a partir de la primera actualización anual del prospecto y únicamente aplica desde el proceso de autorización cuando los valores ya se encuentren inscritos en otras bolsas extranjeras. En caso de que no se hayan dado negociaciones de los valores en ese período, indicarlo en forma expresa en el prospecto.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Precio de mercado de los últimos 6 meses |  | Más alto | Más bajo | Promedio |
| Mes 1Mes 2Mes 3Mes 4Mes 5Mes 6 |  |  |  |
| Volumen mensual transado en los últimos 6 meses |  | Volumen(cantidad de valores) | % del monto en circulación |
| Mes 1 |  |  |
| Mes 2 |  |  |
| Mes 3 |  |  |
| Mes 4 |  |  |
| Mes 5 |  |  |
| Mes 6 |  |  |
| Total |  |  |

**\*** En el caso de emisiones de contenido patrimonial distintas de acciones, se debe ajustar la redacción de este apartado.

1. Política de distribución de dividendos (beneficios para valores de participación). Señalar la política de distribución de dividendos o beneficios del vehículo emisor cuando se trate de emisiones de contenido patrimonial.
2. Reglas de asambleas de inversionistas. Cuando se trate de emisiones de contenido patrimonial, mencionar las reglas atinentes a la convocatoria, al quórum y a la mayoría requerida para la celebración de asambleas de inversionistas.
3. Efecto dilutivo de las acciones (emisores accionarios). En caso de aumentos de capital social destinados al mercado primario, indicar el porcentaje de dilución resultante para los accionistas actuales en el supuesto de que no se otorgue o no se ejerza en su totalidad el derecho de suscripción preferente sobre las acciones objeto de la oferta.
4. Opción de redención anticipada. Si la emisión cuenta con esta opción, indicar:

|  |  |
| --- | --- |
| En programas de emisión: | Si las emisiones cuentan o no con opción de redención anticipada, o bien, que esto se informará mediante el Comunicado de Hecho Relevante en el que se definen las características de cada emisión. |
| Tipo de redención | Indicar si podrá ser total o parcial, por una o varias veces y si será a elección del inversionista o del emisor.**Incluir textualmente:** En todo caso se brindará un trato equitativo a todos los inversionistas. |
| Precio a cancelar | Señalar el precio a cancelar y la forma de pago, o bien, que esta información se proporcionará mediante el Comunicado de Hecho Relevante en el que se definen las características de cada emisión. |
| Comunicación de la redención y procedimiento | Indicar la fecha en que se ejecutará la redención, o bien, la fecha a partir de la cual se podrá ejecutar la redención y el plazo de anticipación y los medios para comunicar a los inversionistas sobre la decisión de redención, así como el procedimiento que estos deben seguir para su ejecución.La fecha de adquisición o rescate deberá coincidir con una fecha de pago de intereses/dividendos. |
| Inversionistas que podrán participar de la redención | Mencionar la fecha de corte para determinar los inversionistas que serán considerados en la redención. |
| Redenciones parciales | * + - Indicar que se respetarán los criterios de oferta pública y las disposiciones de monto mínimo y número mínimo de valores por emisión establecidos en el *Reglamento sobre oferta pública de valores*.
		- Explicar la forma en que se efectuará la redención.
		- Indicar la forma en que se procederá si, luego de aplicar el mecanismo de redención, resultan fracciones.
		- Señalar la cantidad de títulos a redimir o bien indicar la anticipación con la que este dato será informado a los inversionistas mediante Comunicado de Hecho Relevante.
		- En caso de sorteos, mencionar la anticipación con la que este se realizará con respecto a la fecha de redención y que se llevará a cabo públicamente.
 |

1. Amortización periódica. En emisiones que cuenten con esta posibilidad, incluir el plan de amortización de los valores y cómo se podría afectar la fecha de vencimiento prevista bajo determinados escenarios de prepago y otras variables relevantes.
2. Garantías y/o Mecanismos de mejora crediticia. En caso de existir garantías específicas para la emisión o mecanismos de mejora crediticia, agregar lo indicado a continuación. De lo contrario, indicar que la emisión no cuenta con una garantía específica, sino que el emisor responde por ella, en forma genérica, con su patrimonio.

|  |  |
| --- | --- |
| Descripción | Detallar en qué consiste la garantía o mecanismo de mejora, el nombre de las entidades que las otorgan, los costos asociados y los supuestos utilizados para su determinación (cuando aplique). Por ejemplo, tipo de garantía/mejora (de persona jurídica, fideicomiso de garantía, garantía real, cuentas de reserva, subordinación), tipo de contrato que le da origen y sus principales partes en caso de que aplique, fecha de inicio, vigencia, entre otros. |
| Procedimiento de ejecución | Incluir el procedimiento de ejecución de la garantía y/o mejora que debe seguir tanto el administrador del vehículo de propósito especial como el inversionista. |
| Valuación | En caso de garantías reales o fideicomisos de garantía, incorporar un resumen de los resultados de la valuación realizada a los activos por fideicometir, el nombre de los responsables de su elaboración y su profesión y experiencia. |
| Cobertura | Señalar el porcentaje que representan del monto de la emisión. |
| Gravámenes o anotaciones | Aplica en el caso de bienes inmuebles o muebles sujetos a inscripción en el Registro Público. |
| Seguros | Señalar las características principales de los seguros que tendrán los activos que representan la garantía real o que forman parte del fideicomiso de garantía de la emisión, si aplica (cobertura, monto, plazo de vigencia, entre otros). |
| Entidad de custodia | Aplica en el caso de valores u otros bienes que por su naturaleza deben mantenerse custodiados. |
| Fuente de información **(en caso de garantías o mejoras crediticias otorgadas por personas jurídicas)** | Incluir la fuente donde se puede encontrar información del otorgante de la garantía o mejora y el tipo de información. |
| Cuando por la naturaleza de la estructuración se trate de un refinanciamiento y las garantías se incorporen de manera posterior | Cuando aplique, detallar que se requiere la colocación previa de los valores para que sea posible la incorporación de la garantía o mecanismo de mejora correspondiente. |

1. Calificación de riesgo. Incluir:

|  |  |
| --- | --- |
| Nombre de la sociedad calificadora | Indicar el nombre completo. |
| Consejo de calificación | Señalar el número de sesión y fecha del acuerdo del consejo de calificación. |
| Información financiera | Incluir la fecha de la información financiera considerada para otorgar la calificación. Por ejemplo: Información auditada al XX de diciembre del 20XX e información interna trimestral al XX de marzo del 20XX. |
| Calificación y significado | Incluir la calificación asignada y su significado. |
| Lugares de consulta | Mencionar los lugares de consulta de la calificación vigente.**Incluir textualmente:**Consulte en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios de la Sugeval y en el sitio web de la sociedad calificadora (indicar la dirección) la calificación de riesgo más actualizada. |
| Periodicidad de actualización | Informar que se actualiza semestralmente. |

1. Forma de colocación. Incluir:
* Los mecanismos de colocación que se podrán utilizar (colocación directa, subasta y contratos de colocación, según defina el emisor).
* En las colocaciones fuera de bolsa, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de la emisión, se brindará un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, así como en las condiciones de la colocación.
* Para las colocaciones fuera de bolsa, el emisor definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado.
* Las colocaciones por bolsa se sujetarán a los mecanismos y disposiciones que la bolsa de valores respectiva disponga por vía reglamentaria, en concordancia con el principio de trato igualitario señalado anteriormente.
* La convocatoria de la colocación (fuera o dentro de bolsa) y sus condiciones, se informarán mediante un Comunicado de Hecho Relevante, 5 días hábiles antes de la primera colocación que realice el vehículo emisor y 2 días hábiles antes de las colocaciones posteriores.
* En caso de que se utilice un contrato de colocación, el emisor informará mediante Comunicado de Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, como máximo 1 día hábil después de la firma del contrato.
* Cuando exista alguna condición particular para el proceso de colocación en vista de las características de la estructuración, se debe revelar en esta sección, como por ejemplo, cuando la asignación final esté condicionada a que se logre colocar la totalidad de la emisión.
* En la actualización anual del prospecto, indicar si las emisiones han sido colocadas totalmente. En caso de que hayan sido colocadas en su totalidad, suprimir la sección de Forma de colocación.
* Señalar si la emisión está siendo ofrecida simultáneamente en los mercados de otros países y si un tracto ha sido o está siendo reservado para alguno de estos. Agregar que las convocatorias de colocaciones en el exterior se informarán al mercado costarricense mediante Comunicados de Hechos Relevantes, de manera previa a la colocación, indicando el nombre de la serie, el código ISIN, el monto a colocar, y cualquier otra información relevante.
1. Forma de representación.

|  |  |
| --- | --- |
| Forma de representación | Indicar: Anotación electrónica en cuenta. |

1. Destino de los recursos. Indicar:
* Indicar el destino específico para los recursos obtenidos de la colocación, por ejemplo si es para la adquisición de terrenos, preinversión, construcción, etc.
* Si se prevé destinar todo o una parte sustancial de los fondos recibidos por la venta de valores a amortizar deuda, identificar los acreedores, el monto y la fecha de vencimiento de esta.
* Cuando la adquisición de los terrenos en los que se desarrollará el proyecto dependan de la ejecución de una opción de compra, indicar textualmente: El destino inicial de los recursos de las primeras colocaciones es la adquisición de los terrenos correspondientes.
1. Costos de emisión y de colocación. Incluir los costos incurridos en la emisión y colocación de los valores y quién asume cada uno. Queda a criterio del emisor indicar el detalle de cada costo como porcentaje del monto total de la emisión o incluir los montos correspondientes. Si para la actualización anual del prospecto la emisión ya fue colocada en su totalidad, suprimir esta sección.

| **Tipo de costo** | **Monto o porcentaje** |
| --- | --- |
| Estructuración |  |
| Calificación de riesgo |  |
| Colocación | Cuando aplique, mencionar los términos del convenio entre el emisor y los agentes colocadores o suscriptores de los valores con respecto a los gastos, la cantidad total de descuentos, comisiones y cualquier otra compensación o pago directo o indirecto al suscriptor. |
| Costos de garantías |  |
| Servicios legales, etc. |  |
| **TOTAL** |  |

1. Prelación de pagos. Señalar la prelación de pagos que deben respetar los acreedores del emisor e identificar el lugar que ocupan los inversionistas de las emisiones.
2. Tratamiento tributario.
* Indicar el régimen tributario vigente aplicable a las emisiones.
* En emisiones cero cupón, aclarar que la retención por concepto de impuesto de renta se realiza en la fecha de compraventa de los valores.
* Indicar textualmente: “*Los inversionistas deben conocer o asesorarse en cuanto a las consecuencias tributarias que pudieran generarse por la compra, tenencia o disposición de los valores*”.
* En caso de que las emisiones se coloquen total o parcialmente en el mercado primario del exterior indicar textualmente: “*El inversionista es responsable de verificar el tratamiento fiscal aplicable a su caso particular en la jurisdicción donde adquiere el título*”.
1. Pago del principal e intereses. Incluir:

|  |  |
| --- | --- |
| Forma de pago | **Indicar textualmente:**El emisor girará los fondos para que el pago de los valores (dividendos, beneficios, principal o intereses), sea acreditado a los inversionistas, a través de la central de valores (indicar el nombre de la central) y las diferentes entidades de custodia. |

1. Emisiones inscritas en otros mercados. Si el vehículo de propósito especial cuenta con emisiones inscritas en otros mercados, incluir lo que se indica a continuación. De lo contrario, aclarar que no se cuenta con emisiones registradas en otros mercados.

|  |
| --- |
| **Emisiones inscritas en otros mercados** |
| **Nombre de la emisión** | **Código ISIN** | **Mercado** |
| Incluir el nombre de la emisión. | Señalar el código de identificación internacional (ISIN) respectivo. | Indicar el mercado en el que se encuentra admitida a negociación. |

# CAPÍTULO III

Factores de riesgo e Indicadores financieros

# FACTORES DE RIESGO DEL PROYECTO, EL VEHÍCULO DE PROPÓSITO ESPECIAL Y SUS EMISIONES

1. Consideraciones generales**.** El vehículo de propósito especial tiene la responsabilidad de revelar de forma completa y oportuna los riesgos relacionados con el proyecto, el vehículo, la oferta de los valores, la industria y el entorno en el que se desenvuelve. Para estos efectos debe:
2. Explicar en términos sencillos en qué consiste cada riesgo, su impacto para el inversionista, la parte que los asume y el mecanismo de gestión seleccionado (transferir, compartir, evitar, mitigar, asumir por parte de un participante o el vehículo de propósito especial, entre otros), incluyendo la existencia o ausencia de seguros y sus coberturas, garantías de cumplimiento, penalidades o esquemas similares en las contrataciones.
3. En los casos en que el emisor lo considere conveniente, puede ampliar la información en relación con los posibles escenarios que se puedan presentar, la revelación del impacto (severidad de la pérdida) en caso de que se materialice el riesgo, la probabilidad de ocurrencia, el costo de la gestión, indicadores, metas, referencias a los contratos con los participantes del proyecto en los que se establece la asignación y gestión del riesgo, y otras técnicas como tablas o mapas de calor.
4. Incluir textualmente:

*Los factores de riesgo definen algunas situaciones, circunstancias o eventos que pueden suscitarse en el vehículo de propósito especial y el proyecto y reducir o limitar el rendimiento y liquidez de los valores objeto de la oferta pública y traducirse en pérdidas para el inversionista. Las siguientes anotaciones le servirán de orientación para evaluar el efecto que estos podrían tener en su inversión.*

1. Tipos de riesgos**.** Los riesgos pueden ser de diferentes tipos (macroeconómicos, legales, políticos, entre otros) y estar relacionados con los siguientes factores, pero sin limitarse a estos:
2. Del proyecto
* La siguiente tabla sobre la matriz de riesgos del proyecto es de carácter ilustrativo, por lo que cada participante decide como presentar la información (tabla, viñetas, prosa, etc.), y es responsable de analizar la información que corresponde incluir para cada proyecto:

| Nombredel riesgo | Descripción | Impacto | Asignación | Control |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Etapa pre-operativa |
| Construcción |  |  |  |  |
| Abandono |  |  |  |  |
| Sobre plazos |  |  |  |  |
| Sobre costos |  |  |  |  |
| Etc… |  |  |  |  |
| Etapa operativa |
| Capacidad de operación |  |  |  |  |
| Sobre costos |  |  |  |  |
| Mantenimiento |  |  |  |  |
| Gastos de capital inesperados |  |  |  |  |
| Aprovisionamiento |  |  |  |  |
| Tecnología, obsolescencia |  |  |  |  |
| Demanda, precios, tipo de cambio, etc… |  |  |  |  |
| Etc… |  |  |  |  |

\* La tabla anterior es de carácter ilustrativo, por lo que no constituye un esquema único u obligatorio de cómo revelar la información sobre los riesgos del proyecto. Cada participante decide el formato en el que desea presentar la información y debe analizar los distintos riesgos que se deben incluir para cada proyecto.

* A continuación se incluye un listado de algunos riesgos que podrían afectar los proyectos de infraestructura, sin detrimento de la responsabilidad de cada participante de revelar los riesgos que apliquen para cada proyecto específico:

Participantes

* Riesgo de contraparte: posible incumplimiento de alguna de las entidades que participan en el proyecto.
* Bajo nivel de experiencia de las distintas entidades que participan en el proyecto.
* Existencia de posibles conflictos de interés en las actuaciones entre los distintos participantes del proyecto.
* Sustitución de participantes.

Proyecto y vehículo de propósito especial

**Riesgos preoperativos:**

* Carácter estimatorio de las proyecciones financieras.
* Localización: se refiere a posibles efectos en relación a las locaciones escogidas para el proyecto.
* Imposibilidad para la incorporación de los terrenos al vehículo de propósito especial, cuando se haya utilizado una opción de compra, según lo establecido en el artículo 7 del Reglamento sobre financiamiento de proyectos de infraestructura.
* Ausencia o atraso en estudios formales sobre aspectos relevantes del proyecto.
* Atrasos, no obtención, expiración o revocación de permisos, concesiones, patentes y autorizaciones relacionadas con el proyecto.
* Sobre-costos: subestimación de los costos de construcción del proyecto. Disponibilidad o cambios en el costo de activos, materiales e insumos para la construcción del proyecto.
* Sobre-plazos: fallas o atrasos en la construcción que dilatan el inicio de la etapa operativa, con las correspondientes implicaciones sobre los flujos proyectados.
* Incumplimiento en la calidad de la obra.
* Imposibilidad para la culminación del proyecto. Terminación anticipada del vehículo de propósito especial.
* Problemas de inscripción de activos en el Registro Público.
* Dificultades para la obtención de financiamiento del vehículo de propósito especial y el proyecto en las condiciones esperadas.

**Riesgos operativos**

* Riesgo operativo: incluyendo la gestión del vehículo y el proyecto, el riesgo tecnológico, la ausencia o fallas en los sistemas de información, relación con constructores, proveedores de equipo, entre otros.
* Disponibilidad de materia prima y volatilidad de sus precios para la operación del proyecto.
* Dependencia de un número limitado de proveedores.
* Disminución del nivel de producción o servicio.
* Disminución o estimación incorrecta de la demanda, capacidad ociosa.
* Competencia actual o potencial.
* Estacionalidad en la demanda o la operativa de producción.
* Ambientales: posibles efectos indeseables del proyecto sobre el ambiente.
* Siniestros o fuerza mayor.
* Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento en el proyecto.
* Riesgos derivados de las obligaciones en relación a servicios complementarios.
* Obsolescencia tecnológica de las obras o equipamiento.
* Riesgos relacionados con el mantenimiento y estado de las obras y equipos.
* Ausencia de historial operativo del vehículo.
* Capacidad administrativa: dependencia del equipo gerencial.

Flujos de efectivo del vehículo de propósito especial

* Concentración de las fuentes de ingresos.
* Inexistencia o débil historial de las entidades que generarán los flujos de efectivo hacia el vehículo de propósito especial.
* Inclusión de los recursos en el presupuesto así como la posibilidad de que no se giren los recursos, en los casos en que parte o la totalidad de los ingresos del proyecto provengan de transferencias del Presupuesto Ordinario y Extraordinario del Gobierno de la República o fuente similar.
* Incumplimiento de los contratos que generan los flujos de efectivo hacia el vehículo.
* Cancelación anticipada de contratos que generan flujos de efectivo hacia el vehículo.
* Disminución o estimación incorrecta de la demanda y precios (regulación o aprobación de tarifas) de productos o servicios provistos por el proyecto.
* Nivel de especialización de las obras.
* Otras situaciones que podrían afectar el comportamiento estimado de los flujos y cualquier limitación que exista para la utilización de los activos que formen parte del vehículo.
1. Otros
* Eventos políticos que afecten al proyecto o al vehículo.
* Legal: contingencias, posibles cambios legales o normativos, interpretaciones o pronunciamientos futuros por parte de entidades gubernamentales que pudieran afectar la operativa del proyecto o el vehículo.
* Imagen.
* El entorno. Indicar los riesgos relacionados con la situación macroeconómica del país en que opera el proyecto y que pueden tener un impacto negativo en el proyecto o el vehículo. Por ejemplo, inflación, variaciones en los precios de mercado, en las tasas de interés o en el tipo de cambio, contracción económica, condiciones políticas, sociales, modificación de la regulación vigente, entre otros.
* Riesgos financieros asociados a los valores. La existencia de obligaciones que tengan preferencia o prelación en el cobro de las emisiones, los relacionados con las garantías ofrecidas, la posible ausencia de un mercado líquido para transar sus valores, redención anticipada del principal (reinversión), la eventualidad de que el vehículo emisor se retrase o incumpla con el pago de los intereses o principal de las emisiones (riesgo de crédito), la posibilidad de liquidación de los valores por desinscripción del vehículo emisor, disminución en el precio de mercado de los valores, dilución en el caso de emisiones de contenido patrimonial, cambios en el tratamiento tributario de los valores, la posibilidad de que no se asigne la colocación por no recibir ofertas por el monto total de la captación requerida, entre otros.

# ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS

En esta sección se debe incorporar el análisis de los principales indicadores financieros del vehículo de propósito especial con la información de los estados financieros auditados para el último período fiscal que incluya dos años comparativos. Aquellos vehículos que no cuenten con información financiera para esos períodos, deberán incluir los indicadores correspondientes al período fiscal que dispongan. En caso de que se incorpore información financiera que no fue extraída de estados financieros auditados, se debe detallar su fuente y aclarar que no corresponde a información auditada.

Los vehículos de propósito especial, que al momento de la solicitud de autorización de oferta pública no se encuentren en operación y por tanto no cuenten con información financiera histórica, no estarán obligados a incorporar esta sección. Una vez que hayan iniciado operaciones y cuenten con información histórica para al menos uno de los períodos requeridos, deben incorporar esta sección en el prospecto mediante la actualización anual del prospecto.

Para estos efectos se requiere considerar lo siguiente:

* Se debe proveer el nombre del indicador, el nombre de las cuentas que incorpora, los cálculos correspondientes y el resultado. Además, se debe incluir una breve explicación de lo que representa el indicador y lo que significa el resultado obtenido para el vehículo emisor, las causas de los cambios importantes ocurridos de un período a otro, y cualquier otro aspecto que se considere pertinente.
* El detalle de indicadores que se presenta a continuación no es exhaustivo, por lo que cada vehículo emisor, según el proyecto que financia, debe presentar los indicadores que le exijan las autoridades reguladoras competentes, así como cualquier otro que resulte importante para conocer su situación financiera y que permita al inversionista obtener conclusiones adecuadas acerca de dicha situación. Asimismo puede omitir los indicadores que no correspondan por la naturaleza del proyecto.
1. Indicadores de liquidez

**Indicar textualmente:** Miden la capacidad de los activos de corto plazo para cubrir los vencimientos de corto plazo; en consecuencia, entre más alto es el cociente, mayores serán las posibilidades de cancelar las deudas a corto plazo.

Identificar y describir las fuentes de liquidez. Se deben detallar los indicadores de liquidez que la administración del vehículo considere pertinentes.

1. Indicadores de rentabilidad

**Indicar textualmente:** Evalúan la capacidad de la empresa para generar utilidades con base en la operación de los activos de la empresa, a partir de los recursos aportados por los socios y sus acreedores.

1. Margen de utilidad bruta**:**



**Indicar textualmente:** Muestra la utilidad bruta porcentual obtenida sobre las ventas o ingresos. Refleja la proporción de los ingresos disponible una vez cubiertos únicamente los costos de ventas o servicios.

1. Margen operativo:



**Indicar textualmente:** Se define como la utilidad operacional sobre las ventas o ingresos netos e indica si el negocio es o no lucrativo, independientemente de la forma como ha sido financiado.

1. Margen neto**:**



**Indicar textualmente:** Muestra la utilidad final porcentual obtenida sobre las ventas o ingresos totales netos. Refleja la proporción de las ventas o ingresos disponible una vez cubiertos todos los costos, gastos e impuestos.

1. Rentabilidad sobre el activo total promedio**:**



**\*** Se refiere al activo total al cierre del período fiscal más el del cierre del período fiscal anterior dividido entre dos.

**Indicar textualmente:** El rendimiento del activo total determina la eficiencia de la administración para generar utilidades con los activos totales que dispone el vehículo. Por lo tanto, entre más alto sea el rendimiento sobre la inversión, más eficiente es la administración.

1. Rentabilidad sobre el patrimonio total promedio**:**



**\*** Se refiere al patrimonio total al cierre del período fiscal más el del cierre del período anterior dividido entre dos.

**Indicar textualmente:** El rendimiento del patrimonio determina la eficiencia de la administración para generar utilidades con los recursos patrimoniales.

***Indicador adicional para vehículos que emiten valores de contenido accionarios u otros de contenido patrimonial***:

1. Utilidad por acción**:**



**Indicar textualmente:** Se refiere a la utilidad disponible para los accionistas comunes (o poseedores de valores de participación) dividida entre el número de valores en circulación.

1. Indicadores de actividad

**Indicar textualmente:** Las razones de actividad evalúan el grado de efectividad y eficiencia con que son utilizados los activos. Constituyen una medida del manejo de los activos por parte del vehículo emisor. Se deben detallar los indicadores de actividad que la administración del vehículo considere pertinentes.

1. Indicadores de endeudamiento

**Indicar textualmente:** Los indicadores de endeudamiento miden el grado y la forma en que participan los acreedores dentro del financiamiento del vehículo. Tratan de establecer el riesgo en que incurren tales acreedores, el riesgo de los dueños y la conveniencia o inconveniencia de un determinado nivel de endeudamiento para el vehículo de propósito especial.

1. Captaciones a pasivo total**:**



**Indicar textualmente:** Representa la proporción en que se financia el vehículo a través de las captaciones en el mercado de valores.

1. Razón de endeudamiento**:**



**Indicar textualmente:** El indicador de endeudamiento muestra la proporción de los activos que han sido financiados por terceras personas a través de deuda.

1. Cobertura de gastos financieros**:**



**Indicar textualmente:** Es el número de veces que las ganancias netas generadas por la entidad antes de intereses cubren la carga financiera.

1. Indicadores de capitalización (en caso de sociedades de propósito especial que emitan valores de contenido accionario u otros de contenido patrimonial)

|  |  |
| --- | --- |
| Fuente de capitalización  | Incluir la fuente de capitalización del vehículo para los dos últimos períodos fiscales, la fecha y monto. |
| Distribución de dividendos | Señalar la periodicidad de distribución y el monto de los dividendos declarados durante los dos últimos períodos fiscales. |
| Capital social común y preferente | Indicar el monto del capital social común y preferente suscrito y pagado, el número de acciones (valores patrimoniales) y el valor nominal. |
| Acciones en tesorería | Mencionar la cantidad de acciones en tesorería al cierre del último período fiscal. |

1. Otros indicadores
2. Exposición cambiaria**:** detalle de la información sobre exposición cambiaria para los últimos dos períodos fiscales, de conformidad con las revelaciones de los estados financieros auditados.
3. Otros indicadores de conformidad con la técnica o lo establecido por el órgano regulador de su actividad. Indicar la norma correspondiente.

CAPÍTULO IV

PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA Y SU ESTRUCTURACIÓN

MEDIANTE UN VEHÍCULO DE PROPÓSITO ESPECIAL

Se debe agregar la siguiente información, según corresponda:

# CONDICIONES DEL PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA

1. Generalidades
* Nombre del Proyecto.
* Descripción del proyecto.
* Justificación del proyecto: Incluir una evaluación de la importancia y beneficios del proyecto para los patrocinadores, usuarios y otros interesados.
* Alcance del proyecto: Se debe revelar el proyecto concreto, detallando qué obras, estructuras de ingeniería, instalaciones físicas y actividades que forman parte de la concepción del proyecto se desarrollarán. Asimismo se debe indicar cuándo, cómo y dónde se ejecutarán las obras, si el proyecto se desarrollará por etapas, así como si incluye equipamiento y/o servicios complementarios (de carácter accesorio), detallando las partidas correspondientes.
* Etapas del proyecto y etapa en la que se encuentra, detallando las obras previas efectuadas.
1. Ubicación del proyecto y legitimación para utilizar los terrenos
* Incluir la ubicación geográfica de los terrenos en los que se desarrolla el proyecto. En caso que sean varias locaciones se deben especificar todas. Detallar: provincia, cantón, distrito, dirección, folio real, área, linderos, gravámenes, y cualquier condición relevante de los terrenos.
* Indicar el mecanismo mediante el que se encuentra legitimado el vehículo de propósito especial para utilizar los terrenos en los que se desarrolla el proyecto: Posee terrenos en propiedad/mediante activos intangibles (derechos de uso, usufructo, o similares)/o si más bien cuenta con una opción debidamente formalizada para la compra de los terrenos del proyecto.
* En caso de que se utilice una opción de compra, se debe aclarar que los terrenos no son propiedad del vehículo, así como detallar que la opción de compra se encuentra debidamente formalizada, sus plazos y demás condiciones aplicables. Adicionalmente, incluir una cláusula resolutoria aplicable de no lograr incorporar los terrenos, que detalle el procedimiento a seguir para la liquidación del vehículo de propósito especial, incluyendo el tratamiento que se brindará a las obligaciones pendientes con los tenedores de valores de oferta pública.
* Señalar cualquier restricción para la utilización o explotación del terreno por condiciones inherentes a la geografía del terreno, su ubicación o régimen de propiedad.
* Cuando los proyectos se efectúen en el extranjero, se debe revelar la forma jurídica o estructura legal de propiedad utilizada para incorporar activos tangibles o intangibles al vehículo de propósito especial, los participantes y los riesgos asociados. Se deben detallar las principales características del vehículo de propiedad, la forma en que quedará registrada la propiedad del inmueble o activos a nombre del vehículo de propósito especial.
1. Características técnicas del proyecto
* Referirse a las características técnicas según el tipo de proyecto. Se deben detallar, según corresponda, las dimensiones, disponibilidad de materias primas e insumos, especificaciones técnicas, áreas de servicio, capacidad de producción, generación, calidades, y demás requerimientos, establecidos contractualmente por el patrocinador para las distintas obras y el proyecto en general.
* Equipamiento y servicios complementarios: En caso de que el proyecto incluya equipamiento y la prestación de servicios complementarios, de carácter accesorio, revelar esta situación, las características generales del equipamiento y/o los servicios, así como la existencia de los contratos que los originan, y los lugares donde se encuentran a disposición del público para su consulta.
1. Mercado destino
* Descripción del mercado al que se dirige el proyecto, estacionalidad, y principales clientes, así como estimación de la demanda que generarán las obras, productos o servicios que genere el proyecto. Principales competidores.
* Indicar el estudio de mercado (demanda, precios, tráfico y otros) del cual se tomó la información, fecha del documento, así como el perfil profesional y experiencia del profesional o entidad que lo elaboró, y los lugares donde se encuentran a disposición del público para su consulta.
* De no contar con un estudio de mercado formal, se debe revelar la fuente de la información utilizada.
1. Origen de los flujos
* Detallar las fuentes de los flujos de efectivo a generar por el proyecto (fuente de repago), que constituyan ingresos o cobros conocidos o susceptibles de estimación y que se estima permitirán el cumplimiento de las obligaciones del vehículo con acreedores, y/o el rendimiento del capital invertido en el proyecto. Por ejemplo: cobro de servicios, venta de productos, peajes, cobro de arrendamiento, etc.
* Detallar si se cuenta con un contrato formalizado para la generación de dichos flujos revelando las principales condiciones de dicho contrato que deben conocer los inversionistas (fecha de suscripción, partes, objeto, plazo, fecha o condición a partir de la cual se inician los flujos, moneda, derechos y obligaciones de las partes, precios, cantidades, periodicidad de pago, reajuste de tarifas o precios, extensión o renovación del contrato, suspensión o cancelación anticipada, penalidades, cualquier implicación contable del contrato, etc.). Asimismo, se debe indicar que dicho contrato se encuentra disponible como parte de los anexos del prospecto.
1. Estudios, permisos y autorizaciones
* Detallar los estudios, permisos y autorizaciones obtenidas y pendientes para la ejecución del proyecto:

|  |
| --- |
| **Estudios efectuados para la ejecución del proyecto** |
| **Tipo de Estudio** | **Fecha del Estudio** | **Autor** | **Perfil profesional y experiencia** | **Lugar de consulta público inversionista** |
| *(Impacto ambiental, impacto vial, suelos, demanda, tráfico, técnico, mercado, legal, financiero, económico, hidrológico, valuación, arqueológico, etc.)* |  |  |  |  |

\* Los principales aspectos sobre los estudios de mercado, financiero y valuaciones se detallan en los apartados correspondientes de este prospecto.

|  |
| --- |
| **Estudios pendientes para la ejecución del proyecto** |
| **Tipo de Estudio** | **Estado de avance** | **Participante responsable de obtener el estudio requerido** |
| *(Impacto ambiental, impacto vial, suelos, demanda, tráfico, técnico, mercado, legal, financiero, económico hidrológico, valuación, arqueológico, impacto social, etc.)* |  | *(Administrador del vehículo de propósito especial, patrocinador)* |

|  |
| --- |
| **Permisos, concesiones y patentes obtenidos para la ejecución del proyecto** |
| **Tipo de Permiso, concesión o patente** | **Fecha y vigencia** | **Entidad que lo otorgó** | **Lugar de consulta público inversionista** |
| *(Construcción, ambiental, vial, salud, explotación, arqueológico, etc.)* |  |  |  |

|  |
| --- |
| **Permisos concesiones y patentes pendientes para la ejecución del proyecto** |
| **Tipo de Permiso, concesión o patente** | **Proceso para su obtención** | **Estado del trámite** | **Participante responsable de su obtención** |
| *(Construcción, ambiental, vial, salud, explotación, arqueológico, etc.)* |  |  | *(Administrador del vehículo de propósito especial, patrocinador)* |

|  |
| --- |
| **Autorizaciones obtenidas para la ejecución del proyecto** |
| **Tipo de Autorización** | **Fecha y vigencia de la autorización** | **Entidad que la otorgó** | **Lugar de consulta público inversionista** |
| Refrendo de la Contraloría | Fecha del refrendo | Contraloría General de la República |  |
| *(Banco Central, Ministerio de Hacienda, Ministerio de Planificación, Ley, etc.)* |  |  |  |

|  |
| --- |
| **Autorizaciones pendientes para la ejecución del proyecto** |
| **Tipo de Autorización** | **Proceso para su obtención** | **Estado del trámite** | **Participante responsable de su obtención** |
| *(Banco Central, Ministerio de Hacienda, Ministerio de Planificación, Ley, etc.)* |  |  | *(Administrador del vehículo de propósito especial, patrocinador)* |

* *“xxxxxx, S.A. (sociedad de propósito especial)/el fideicomiso/sus administradores/y el patrocinador del proyecto, son los responsables por velar que se lleven a cabo todos los estudios y se obtengan todos los permisos y autorizaciones requeridas para el proyecto*”.

# ESTRUCTURA DE GESTIÓN Y CONTROL DEL PROYECTO

1. Identificación gestión y representación del vehículo de propósito especial

Identificar el vehículo de propósito especial, detallando su nombre (razón social), tipo de vehículo (fideicomiso/sociedad de propósito especial), y cédula jurídica (cuando corresponda).

1. En el caso de fideicomisos:
* Indicar la fecha de suscripción del contrato.
* Indicar el plazo y la fecha de vencimiento del contrato de fideicomiso.
* Indicar que la gestión y representación del fideicomiso le corresponde a “xxxx” (nombre del fiduciario), en su condición de administrador del fideicomiso.
* Detalle de las partes que lo conforman:

|  |
| --- |
| **Partes que conforman el fideicomiso** |
| **Función** | **Nombre/Razón social** |
| Fideicomitente |  |
| Fiduciario |  |
| Fideicomisario |  |

1. En el caso de sociedades de propósito especial:
* Tipo de sociedad.
* Señalar que la gestión y representación de la sociedad le corresponde a la junta directiva y la administración.
1. Objeto del vehículo de propósito especial
* Indicar, en forma resumida, el objeto social o el objeto del contrato de fideicomiso, el proceso que llevará a cabo, y su función de separación patrimonial.
* Listar los activos y flujos del proyecto que se separan en el vehículo de propósito especial, y que serán explotados para generar los flujos de efectivo que se utilizarán para el repago de las obligaciones del vehículo de propósito especial. Asimismo, se deben incluir en el prospecto los activos que se podrán incorporar al vehículo posteriormente.
* Detallar que el vehículo de propósito especial será el deudor, y que su patrimonio es el que responde por las obligaciones del proyecto, incluyendo las obligaciones con los tenedores de valores de oferta pública.
1. Información sobre el contrato de fideicomiso o los estatutos vigentes de la sociedad
* Incluir un resumen de las principales instrucciones del fideicomiso o para la administración de la sociedad.
* Revelación del régimen aplicable para las modificaciones al fideicomiso.
* Incluir las causales de terminación del vehículo de propósito especial, así como los mecanismos para la liquidación del vehículo, incluyendo el tratamiento que se brindará a las obligaciones adquiridas remanentes, incluyendo las emisiones en circulación.
* Forma en que se dispondrá de cualquier activo remanente del patrimonio separado, una vez canceladas las obligaciones por concepto de emisión de valores u otras obligaciones.
* Indicar que el contrato de fideicomiso se encuentra disponible como parte de los anexos del prospecto.
* Indicar donde pueden ser consultados los estatutos vigentes de la sociedad.
1. Estructura y operativa del vehículo de propósito especial

Detalle de la estructura y operativa del vehículo de propósito especial. Dentro de las revelaciones mínimas sobre la estructura se deben incluir los siguientes aspectos:

1. En el caso de fideicomisos:
* Indicar que se cuenta con un administrador del proyecto, su nombre y que su información se detalla en la sección respectiva.
* Revelar las unidades, comités, órganos de control o contrataciones (distintas del administrador del proyecto) con las que cuenta el fideicomiso, para llevar a cabo actividades tales como la administración, control, inspección, supervisión, fiscalización, vigilancia, auditoría, entre otras. Se debe detallar el perfil para la integración de la unidad, sus funciones, experiencia y el nombre, número de identificación y experiencia de las personas que la integran, cuando estos se conozcan al momento de la solicitud de autorización de oferta pública.
* Señalar cualquier aspecto relevante sobre la gestión y estructura del fideicomiso o su gobierno corporativo, que se desprenda del contrato de fideicomiso, o contratos complementarios según corresponda. Por ejemplo, organización y funcionamiento del fideicomiso, regulación de inversionistas patrimoniales, obligaciones de financiamiento al fideicomiso o proyecto, regulación de aportaciones intangibles, asignación de ganancias, etc.
1. En el caso de sociedades de propósito especial:
* Cuando corresponda, indicar que se cuenta con un administrador del proyecto, su nombre y que su información se detalla en la sección respectiva.
* Revelar las unidades, comités, órganos de control o contrataciones (distintas del administrador del proyecto) con las que cuenta la sociedad, para llevar a cabo actividades tales como la administración, contratación, control, inspección, supervisión, fiscalización, vigilancia, auditoría, entre otras. Se debe detallar el perfil para la integración de la unidad, sus funciones, experiencia y el nombre, número de identificación y experiencia de las personas que la integran, cuando estos se conozcan al momento de la solicitud de autorización de oferta pública.
* Señalar cualquier aspecto relevante sobre la gestión y estructura de la sociedad o su gobierno corporativo, que se desprenda de sus estatutos, pactos parasociales, o contratos complementarios según corresponda. Por ejemplo, organización y funcionamiento de la sociedad, regulación de socios inversores, obligaciones de financiamiento al vehículo o proyecto, regulación de aportaciones intangibles, asignación de ganancias, suscripción preferente, cláusulas sobre mayorías para la toma de decisiones, restricciones para transmisión de acciones (cuando estas no sean de oferta pública), etc.
1. Políticas que rigen el vehículo de propósito especial

Revelar, de manera general, las políticas aplicables para el vehículo. Entre otros aspectos se debe hacer referencia como mínimo a los siguientes:

* Criterios para la contratación de profesionales o empresas a participar en el proyecto, incluyendo los procesos de contratación y compras (si cuando existan activos o recursos públicos le aplican los principios de contratación administrativa y el régimen recursivo).
* Políticas que rigen las distintas unidades, comités u órganos de control del vehículo.
* Criterios para la inversión temporal de recursos y manejo de disponibilidades, etc.
* Reglas de prelación de pagos del vehículo: Señalar el orden en el que se asignarán los flujos generados por el proyecto con el fin de cubrir los pagos relacionados con los valores y los gastos propios de la operación del vehículo de propósito especial.
* Políticas para la identificación y gestión de riesgos (identificación, medición, control, monitoreo y divulgación).
* Políticas para la identificación y administración de los conflictos de interés en el proyecto, el vehículo de propósito especial y sus administradores, las cuales deben abarcar las actuaciones entre las distintas partes del vehículo, los integrantes de las unidades de control existentes, los sujetos que participen en el diseño, estructuración o colocación de la emisión de valores, las actuaciones de los directores y empleados del patrocinador, del vehículo o sus administradores, así como sus relaciones con los contratistas, proveedores y otros sujetos vinculados al vehículo.
1. Conflictos de interés
* Revelar los conflictos de interés existentes en las actuaciones entre las distintas partes del proyecto, los integrantes de las unidades de control, los sujetos que participen en el diseño, estructuración o colocación de la emisión de valores, las actuaciones de los directores y empleados del patrocinador, del vehículo o sus administradores, así como sus relaciones con los contratistas, proveedores y otros sujetos vinculados al vehículo.
1. Auditores externos
* Indicar el nombre de la firma de auditores externos del vehículo de propósito especial y su experiencia auditando proyectos de infraestructura.

# PARTICIPANTES DEL PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA Y SU EJECUCIÓN

1. Participantes en el proyecto

Incluir, según corresponda, la información sobre los principales participantes que intervienen en el proyecto de infraestructura. La tabla adjunta es un ejemplo ilustrativo por lo que se debe agregar la información de los participantes que se considere apropiada según las características de cada proyecto:

| **Nombre** | **Participación** |
| --- | --- |
|  | Patrocinador |
|  | Estructurador del proyecto |
|  | Asesores legales, etc… |
|  | Asesores contables, tributarios, etc… |
|  | Auditores |
|  | Entidades que otorgaron garantías o mejoras crediticias |
|  | Aseguradoras |
|  | Administrador del Proyecto |
|  | Diseños |
|  | Profesionales o empresas especializadas para la ejecución del proyecto (constructores y otros) |
|  | Inspección, supervisión, fiscalización y vigilancia del proyecto y/o el vehículo en general, etc. |

1. Participantes en el proceso de autorización de oferta pública
* Indicar el nombre, el puesto y las funciones realizadas por las personas que participaron en el proceso de registro de la emisión/programa mediante la elaboración o aprobación de alguno de los documentos presentados, estructuración, asesoría, entre otros. Se deben considerar, según corresponda, los directores, gerentes, asesores, demás representantes y personas relacionadas con el vehículo emisor. Asimismo, se debe incluir la información de profesionales o expertos que hayan elaborado informes o documentos que formen parte del prospecto.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nombre** | **Puesto** | **Participación** |
|  | Representante del patrocinador | Autorización de la emisión |
|  | Representante del fideicomitente | Autorización de la emisión |
|  | Representante del administrador del vehículo (fiduciario/sociedad de propósito especial) | Autorización de la emisión/vehículoAutorización de documentos |
|  | Estructurador | Estructuración de la emisión, elaboración de los documentos |
|  | Valuador independiente | Elaboración de la valuaciones |
|  | Abogado, Bufete XX, etc. | Asesoría jurídica |
|  | Asesor | Asesoría financiera, técnica, etc. |

Se debe presentar la información adicional del vehículo de propósito especial, fiduciario, fideicomitente o patrocinadores según se trate de una sociedad de propósito especial o un fideicomiso.

1. Información sobre la sociedad de propósito especial emisora
2. Información general de la sociedad de propósito especial
* Fecha de constitución.
* Señalar el plazo social.
* Domicilio legal.
* Teléfono.
* Fax.
* Apartado postal.
* Correo electrónico.
* Sitio Web.
* Sitio Web donde se publican los estados financieros de la sociedad de propósito especial.
1. Participación en el proyecto
* Incluir un resumen de sus derechos, obligaciones y funciones según sus estatutos y los contratos del proyecto. Indicar que el detalle se encuentra en los estatutos y los contratos respectivos y donde pueden ser consultados.
* Incluir la experiencia del cuerpo gerencial de la sociedad de propósito especial y su grupo económico, en la administración de vehículos de propósito especial para la ejecución y financiamiento de proyectos de infraestructura. Si no posee experiencia específica, se debe revelar esta situación expresamente.
* Indicar si la sociedad de propósito específico o las entidades de su grupo económico, asumen otras funciones distintas de la administración del vehículo, como estructuración, elaboración de estudios, etc. Se deben revelar las funciones adicionales, así como los mecanismos de compensación para cada una.
1. Estructura organizativa
* Tipo de sociedad, así como el detalle de la estructura propietaria, composición del capital social y la conformación de su junta directiva, indicando si algunos de sus miembros son independientes:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Composición del capital social** |  | **Junta Directiva** |
| **Socio** | **# de acciones** | **Valor nominal** | **Capital social** | **% del total** |  | **Puesto** | **Nombre** |
|  |  |  |  |  |  | Presidente |  |
|  |  |  |  |  |  | Secretario |  |
|  |  |  |  |  |  | … |  |
|  |  |  |  |  |  | Gerente General |  |
| **Total** |  |  |  |  |  |  |  |

Notas:

\*La composición del capital social se debe revelar únicamente en los vehículos que emitan valores accionarios. Los vehículos que emitan valores de deuda deben revelar los nombres de los socios.

\*Cuando la sociedad se financie mediante oferta pública de valores accionarios, identificar los accionistas que posean participaciones significativas de la empresa. Para estos efectos se fija la participación significativa en un porcentaje igual o superior al 10% del capital de la sociedad de propósito especial. Para el cálculo de este porcentaje se tomarán en cuenta tanto las acciones que posea la persona en forma directa así como las que posea su grupo económico, de conformidad con la definición de grupo económico contenida en el Reglamento general sobre sociedades administradoras y fondos de inversión.

* Detallar la estructura organizativa (incluyendo recursos humanos y tecnológicos) con la que cuenta la sociedad para la administración del proyecto de infraestructura.
* Identificar a los representantes legales de la sociedad y el tipo de poder que ostentan.
* Incluir el organigrama de la entidad.
* Proveer información sobre los directores y equipo gerencial de la sociedad de propósito especial:

|  |
| --- |
| **Directores y principales ejecutivos** |
| **Nombre y cédula de identidad** | **Puesto y profesión** | **Nacionalidad** | **Profesión** |
|  | Presidente, vicepresidente, secretario, tesorero, director, gerente general, gerente financiero, gerente de operaciones, etc. Identificar a los miembros independientes. |  |   |

* En caso de valores accionarios incluir las prácticas de selección de la junta directiva.
* Breve reseña sobre los grupos económicos a los que pertenece la sociedad de propósito especial, sus actividades y su participación en el proyecto. Incluir la representación gráfica de su posición dentro del grupo económico al que pertenece (incluir los porcentajes de propiedad de cada sociedad.
1. Información sobre el fiduciario

En caso de que el fiduciario sea un emisor inscrito en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, se podrá omitir la información que ya esté revelada en el prospecto del fiduciario, y en su lugar hacer referencia a que se encuentra disponible en dicho prospecto.

1. Información general del fiduciario
* Cédula jurídica
* Domicilio legal
* Teléfono
* Fax
* Apartado postal
* Correo electrónico
* Sitio Web
* Sitio Web donde se publican los estados financieros del fideicomiso
1. Participación en el proyecto
* Incluir un resumen de sus derechos, obligaciones y funciones según el contrato de fideicomiso y otros contratos del proyecto. Indicar que el detalle se encuentra en los contratos respectivos y donde pueden ser consultados.
* Indicar la contraprestación u honorarios pactados por los servicios de administración fiduciaria prestados.
* Incluir la experiencia del fiduciario en la administración de vehículos de propósito especial para la ejecución y financiamiento de proyectos de infraestructura. Si no posee experiencia específica, se debe revelar esta situación expresamente.
* Indicar si el fiduciario o las entidades de su grupo económico, asumen otras funciones distintas de la administración del vehículo, como estructuración, elaboración de estudios, etc. Se deben revelar las funciones adicionales, así como los mecanismos de compensación para cada una.
1. Estructura organizativa
* Detallar la estructura organizativa (incluyendo recursos humanos y tecnológicos) con la que cuenta para la administración del vehículo de propósito especial. Indicar si dispone de una división o departamento especializado para realizar dichas funciones, en cuyo caso se debe incluir el organigrama de dicha división/departamento.
* Identificar a los representantes legales del fideicomiso (fiduciario) y el tipo de poder que ostentan.
* Proveer información sobre los directores y equipo gerencial del fiduciario. En el caso de entidades bancarias o el Instituto Nacional de Seguros esta información se debe referir a los funcionarios de la división o departamento encargado de la administración del fideicomiso:

|  |
| --- |
| **Directores y principales ejecutivos** |
| **Nombre y cédula de identidad** | **Puesto y profesión** | **Nacionalidad** | **Profesión** |
|  | Director, gerente general, gerente financiero, gerente de operaciones, etc. |  |   |

1. Sustitución del administrador del vehículo

Detallar las políticas para la sustitución del fiduciario, incluyendo las condiciones que debe reunir la nueva entidad y cualquier otro aspecto de importancia, según lo establecido en el respectivo contrato.

1. Información sobre el estructurador

En los casos que se cuente con la participación de una entidad estructuradora, se debe detallar la siguiente información:

* Nombre o razón social y número de identificación.
* Funciones y obligaciones principales que desempeña en el proyecto.
* Incluir la experiencia en la estructuración financiera de proyectos de infraestructura.
* Indicar la compensación pactada por los servicios de estructuración.
* Indicar que el estructurador ha presentado una declaración jurada respecto al proceso de debida diligencia empleado en la recopilación, análisis y preparación de la información relacionada con el trámite.
1. Información sobre el administrador del proyecto

Cuando corresponda la figura del administrador del proyecto se debe revelar lo siguiente:

* Nombre o razón social y número de identificación.
* Funciones y obligaciones principales que desempeña en el proyecto.
* Incluir el perfil y experiencia en administración de proyectos de infraestructura.
* Indicar la compensación pactada por los servicios de administración del proyecto.
* Políticas para la sustitución del administrador del proyecto, según lo establecido en el contrato correspondiente, incluyendo las condiciones que debe reunir la nueva entidad y cualquier otro aspecto de importancia, según lo establecido en el contrato correspondiente.
* Cuando se constituya como una unidad o comité se debe detallar el nombre, número de identificación y experiencia de las personas que la integran.
1. Información sobre los patrocinadores (según la estructuración puede incluir al mismo fideicomitente)
* Patrocinador: Entidad que impulsa el proyecto por considerarlo necesario para sus intereses. Pueden existir varios patrocinadores, por lo que se deben detallar todos, identificando el interés que posee cada uno en el proyecto, si efectúa un aporte patrimonial, y si se trata de un patrocinador principal o de un inversionista de patrimonio inicial.
* En caso de que el patrocinador sea un emisor inscrito en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, se podrá omitir la información que ya esté revelada en el prospecto del patrocinador, y en su lugar hacer referencia a que se encuentra disponible en dicho prospecto.
* Suministrar la siguiente información para los principales patrocinadores del proyecto:
1. Información general del patrocinador
* Nombre o razón social y número de identificación.
* Domicilio legal.
* Jurisdicción.
* Teléfono.
* Fax.
* Apartado postal.
* Correo electrónico.
* Sitio Web.
1. Participación en el proyecto
* Incluir un resumen de sus derechos, obligaciones y funciones según los estatutos o el contrato de fideicomiso y otros contratos del proyecto. Indicar que el detalle se encuentra en los contratos respectivos y donde pueden ser consultados.
* Revelar el nivel de involucramiento y control que ejercerá el patrocinador sobre el desarrollo y seguimiento del proyecto, según lo establecido en los contratos formalizados con el administrador del vehículo. En caso de que no exista ningún involucramiento por parte del patrocinador, se debe señalar esta situación, de lo contrario se deben revelar los mecanismos y controles que aplicará el patrocinador para velar por que durante el período de vigencia del proyecto, en especial durante el periodo de construcción y equipamiento, los requerimientos determinados por las características generales del proyecto sean acatados por el administrador del vehículo de propósito especial y las entidades que participen en el proceso constructivo.
* Detallar si existe algún mecanismo previsto para la salida del patrocinador o los inversionistas de patrimonio inicial.
1. Actividades principales
* Mencionar las principales actividades que desarrolla el patrocinador.
1. Estructura organizativa
* Identificar a los representantes legales del patrocinador (fideicomitente) y el tipo de poder que ostentan.
* Breve reseña sobre el grupo económico al que pertenece el patrocinador y sus actividades.
* Incluir la experiencia en la ejecución y patrocinio de proyectos de infraestructura.
* Revelar las unidades o equipo del patrocinador que llevan a cabo las actividades que le corresponden en el proyecto.
1. Otros participantes relevantes

En caso de que existan otros participantes incluyendo unidades, comités u órganos de control que ya hayan sido contratados, cuya intervención constituye información relevante para el público inversionista, como por ejemplo un contratista que sea el encargado de la construcción de parte importante de las obras, se debe incluir la siguiente información, que no se haya revelado en otras secciones del prospecto:

* Nombre o razón social y número de identificación.
* Funciones y obligaciones principales que desempeña en el proyecto.
* Incluir la experiencia en proyectos de infraestructura.
* Indicar la compensación pactada por los servicios contratados.

# PLAN DE INVERSIÓN Y ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA

1. Etapas a financiar

Detallar las etapas (diseño, desarrollo, construcción o refinanciamiento) del proyecto que se pretenden financiar mediante emisiones de oferta pública.

1. Plan de inversión
* Incluir el Plan de inversión: Listado de los distintos bienes, costos y demás partidas necesarias para llevar a cabo el proyecto, considerando los costos del financiamiento, e incluyendo la estimación monetaria de cada partida.
* Se deben incluir las partidas aunque correspondan a etapas superadas del proyecto que ya han sido financiadas mediante aportes patrimoniales iniciales (en los términos del artículo 5 del Reglamento sobre financiamiento de proyectos de infraestructura) o a través de obligaciones con terceros.
* La siguiente tabla sobre la presentación del plan de inversión en el prospecto es de carácter ilustrativo, por lo que se deben analizar las distintas partidas que se deben incluir para cada proyecto:

| **Conceptos** | **Costo estimado** | **%** |
| --- | --- | --- |
| Terrenos | xxxx | xx |
| Diseños y planos | xxxx | xx |
| Construcción … | xxxx | xx |
| … | xxxx | xx |
| … | xxxx | xx |
| Otros | xxxx | xx |
| Imprevistos  | xxxx | xx |
| Costos financieros | xxxx | xx |
| **Total** | **XXXX** | **100%** |

Nota: Los aportes que hayan sido efectuados por los patrocinadores pero no clasifiquen como aporte patrimonial inicial en los términos del artículo 5 citado, no deben formar parte de las partidas monetarias que se incluyen en el plan de inversión que se revela en el prospecto. Estos pueden ser revelados mediante una nota al pie de la tabla, aclarando que de manera adicional los patrocinadores previamente efectuaron dichos aportes.

1. Estructura de financiamiento del proyecto de infraestructura
2. Fuentes de financiamiento
* Indicar las fuentes de financiamiento que el vehículo está facultado a utilizar: aportes de patrimonio inicial del patrocinador principal o terceros, emisiones en el mercado de valores, crédito de bancos, crédito de terceros, entre otros.
1. Aporte patrimonial inicial
* Se deben detallar los aportes patrimoniales iniciales, según lo establecido en el artículo 5 mencionado, con el fin de resaltar su cuantía y el porcentaje del plan de inversión que representan.
* Breve resumen de las valuaciones aplicadas a los bienes, diseños y planos de construcción (cuando no son contratados a un tercero) aportados al vehículo de propósito especial por el patrocinador o inversionistas de patrimonio inicial, y que respaldan el aporte patrimonial inicial efectuado. Se debe incluir el nombre, perfil profesional y experiencia del perito, la fecha de la valuación, gravámenes y anotaciones que pesen sobre los bienes, que el documento se encuentra disponible como parte de los anexos del prospecto, y que el perito es independiente del patrocinador, administrador y otras partes relacionadas al vehículo y sus respectivos grupos económicos, para lo cual rindió una declaración jurada.
* Detalle de los documentos que demuestran los desembolsos efectuados por concepto de diseños y planos de construcción contratados a un tercero y que forman parte del aporte patrimonial inicial. Indicar donde pueden ser consultados los documentos.
* Otros aportes patrimoniales que los patrocinadores se comprometen a efectuar durante el desarrollo del proyecto.

1. Estructura de financiamiento planeada
* Revelar, la estructura planeada de financiamiento del proyecto, así como el porcentaje que se pretende financiar a través del aporte patrimonial inicial, emisiones del mercado de valores, créditos de bancos, créditos de terceros, proveedores u otros. La siguiente tabla sobre la presentación de la estructura de financiamiento en el prospecto es de carácter ilustrativo, por lo que se deben analizar las distintas partidas que se deben incluir para cada proyecto:

| **Fuente de financiamiento** | **Monto** | **%** |
| --- | --- | --- |
| Aporte patrimonial inicial (diseños y planos) | XXXX | XX |
| Aporte patrimonial inicial (terreno) | XXXX | XX |
| Aporte patrimonial inicial (Obras previas) | XXXX | XX |
| Valores patrimoniales de oferta pública | XXXX | XX |
| Valores de deuda de oferta pública | XXXX | XX |
| Crédito de bancos | XXXX | XX |
| Crédito de terceros | XXXX | XX |
| xxx… | XXXX | XX |
| **Total** | **XXXX** | **100%** |

* Condiciones generales de las operaciones de financiamiento (adicionales a las emisiones de valores de oferta pública) que ya se han formalizado al momento de la solicitud de autorización.
* Condiciones generales que deben reunir las operaciones de financiamiento que se formalicen con posterioridad a la autorización de oferta pública.
* Incluir la justificación de la estructura de financiamiento propuesta para el proyecto, incluyendo el nivel de aporte patrimonial inicial definido o la ausencia de este en dicha estructura, según el informe de justificación elaborado por el estructurador (o en su defecto el administrador del vehículo de propósito especial. Debe incluir las consideraciones sobre el nivel de aporte patrimonial inicial adecuado, en relación con el nivel de riesgo y otros elementos de la estructura planteada, como las garantías u otros mejoradores crediticios propuestos, las condicionantes de los flujos esperados, y la estructura contractual, de manera que se alinean los incentivos de patrocinadores, estructuradores, gestores y otros interesados, mostrando su compromiso con el proyecto. Indicar que dicho informe se encuentra disponible como parte de los anexos del prospecto.
1. Fuentes de financiamiento alternativo
* Se deben revelar las fuentes de financiamiento alternativo a las que podría recurrir el proyecto en caso de que no se cumpla a cabalidad el plan de inversión y la estructura de financiamiento.

# FACTIBILIDAD FINANCIERA Y PROYECCIONES FINANCIERAS

* Esta sección se debe elaborar con base en el estudio de factibilidad financiera del proyecto, señalando la información que difiera de lo expuesto en dicho estudio y su fuente.
* Las proyecciones financieras y los supuestos utilizados se deben actualizar en el proceso de actualización anual del prospecto.
1. Estudio de factibilidad financiera del proyecto
* Se debe incluir el nombre, perfil profesional y experiencia del profesional que elaboró el estudio, la fecha del estudio y que dicho documento se encuentra disponible como parte de los anexos del prospecto.
* Indicar si el profesional es independiente del patrocinador, administrador y otras partes relacionadas al vehículo de propósito especial y sus respectivos grupos económicos. De lo contrario se deben revelar los conflictos de interés existentes entre el profesional y las otras partes.
1. Supuestos y su fundamentación
* Detallar los supuestos en los que se fundamentan las proyecciones financieras de los flujos de caja estimados que generará el proyecto. Se deben explicar los factores que podrían incidir en el comportamiento de los principales supuestos. Se deben revelar con un nivel de detalle que permita a un tercero evaluar el comportamiento del flujo y crear sus propios ejercicios de sensibilización.
* Se debe señalar la información sobre análisis técnico y legal del proyecto, del mercado, demanda, contratos, o cualquier otra, sobre la que se basan los supuestos para el ejercicio de factibilidad financiera.
1. Proyecciones Financieras
* Incluir las proyecciones financieras de los flujos de caja estimados que generará el proyecto, del estado de situación y del estado de resultados integral, para un plazo que abarque la totalidad de los valores que se pretenden emitir sustentados en dichas proyecciones.
* Detalle de las posibles situaciones que podrían afectar el comportamiento estimado de los flujos (condiciones de contratos, incumplimiento de contratos, factores internos como sobreestimación de la demanda, disminución del nivel de producción o servicio, factores externos como disminución de la demanda, crecimiento de la oferta, comportamiento de precios de mercado, regulaciones sobre los precios, etc.), detallando, en la sección de riesgos respectiva, los riesgos para los inversionistas, la gestión respectiva, y cualquier limitación que exista para la utilización de los activos que formen parte del vehículo.
* Se deben incluir los escenarios de sensibilización, según lo establecido en el estudio de factibilidad financiera del proyecto.
* De considerarse necesario por el formato o volumen de información, parte de la información sobre las proyecciones financieras puede incorporarse como anexo al prospecto.
* Conclusiones del estudio de factibilidad financiera.
1. Ingresos históricos
* En caso de que el vehículo o sus activos cuenten con ingresos históricos al momento de solicitar la autorización de oferta pública de valores, en esta sección se debe incluir información estadística sobre el comportamiento histórico de los ingresos generados, para un periodo de al menos dos años, considerando las variables relevantes según la naturaleza de dichos ingresos. Cuando no exista historial suficiente para un período de dos años se debe presentar el historial para los períodos disponibles.
1. Información sobre la entidad que generará los flujos

En caso de que por la estructura financiera o contractual se conozca la entidad o entidades que van a generar los flujos de efectivo hacia el vehículo de propósito específico, se debe incluir lo siguiente:

* Información sobre el historial de dichas entidades en la atención de sus obligaciones, o calificación de riesgo de la entidad, o cualquier otra información sobre el riesgo de crédito en la atención de sus obligaciones con los flujos del vehículo de propósito especial. Se puede considerar, entre otros aspectos, la información sobre la morosidad y retrasos en el pago, los incumplimientos, y la rescisión de contratos.
* Información que permita identificar y medir el impacto del proyecto en relación con la dimensión y el presupuesto de la entidad, a fin de fundamentar la capacidad de la entidad para para la generación de los flujos.
* En caso de que la entidad que genere los flujos sea un emisor inscrito en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, se podrá omitir la información que ya esté revelada en su prospecto, y en su lugar hacer referencia a que se encuentra disponible en dicho prospecto.

# CAPÍTULO V

INFORMACIÓN DISPONIBLE PARA LOS INVERSIONISTAS

1. **Información adjunta al prospecto**

Listar la información que se anexa al prospecto. Como mínimo deberá adjuntarse:

1. Estudio de factibilidad financiera del proyecto.
2. Informe sobre la estructura de financiamiento del proyecto propuesta.
3. Proyecciones financieras actualizadas, cuando no se incluya la totalidad de las proyecciones como parte del cuerpo del prospecto.
4. En el caso de valores de contenido crediticio o mixto, copia de la calificación de riesgo con sus respectivos fundamentos.
5. Copia del contrato de fideicomiso, cuando corresponda.
6. Copia del contrato formalizado para la generación de los flujos de caja del proyecto, cuando corresponda. En caso de que el contrato se formalice de manera posterior a la solicitud de autorización de oferta pública, se deberá incorporar el anexo al prospecto mediante el procedimiento de actualización por Hecho Relevante.
7. Copia de oficios de refrendo por parte de la Contraloría General de la República Pública, cuando los contratos lo requieran para tener eficacia legal.
8. Copia de los informes de valuación de los bienes, diseños y planos de construcción aportados como patrimonio inicial.
9. Estados financieros auditados del vehículo emisor para el último período fiscal, que incluya dos años comparativos.
10. Declaración jurada protocolizada rendida por el estructurador respecto al proceso de debida diligencia empleado en la recopilación, análisis y preparación de la información relacionada con el trámite. (Cuando se hayan contratado servicios de estructuración).
11. Documentos acreditativos de las garantías de las emisiones, en caso que aplique.
12. Copia del criterio de los auditores externos del vehículo de propósito especial respecto al tratamiento contable de las acciones como pasivo o patrimonio (para emisiones de acciones preferentes).
13. **Periodicidad de la información a los inversionistas**

Incluir textualmente:

**Señor inversionista, la siguiente información sobre la sociedad de propósito especial/fideicomiso y su situación financiera estará a disposición en las oficinas de la sociedad de propósito especial/del fiduciario y en la Superintendencia General de Valores para su consulta:**

1. Hechos relevantes en el momento en que el vehículo tenga conocimiento del evento.
2. Prospecto actualizado anualmente con la última información a disposición del vehículo.
3. Informe trimestral de avance del proyecto.
4. Estados financieros trimestrales.
5. Estados financieros auditados anuales.
6. En caso de garantías:
* Estados financieros trimestrales y auditados anuales de los garantes personales
* En el caso de fideicomisos de garantía, informe de cumplimiento del fiduciario.
* Certificación anual de bienes del registro público en caso de garantías reales.
* Avalúo anual de bienes en garantía por un perito independiente.

Adicionalmente se debe indicar otra información que deba suministrarse de acuerdo con las características de la emisión.

**Artículo 4. Actualización de la información suministrada en el prospecto**

El emisor será responsable de mantener la información suministrada en el prospecto debidamente actualizada, según lo establecido en el ROPV y en el Acuerdo SGV-A-182 “*Instrucciones para la remisión de prospectos de entidades emisoras y documentos relacionados*”. Las modificaciones o actualizaciones en las revelaciones sobre riesgos y conflictos de interés así como en las políticas aplicables al vehículo de propósito especial, se deben incorporar al prospecto mediante el procedimiento de actualización por Hecho Relevante.

Adicionalmente, como parte de la actualización anual del prospecto, se deben incorporar las proyecciones actualizadas del proyecto.

**Artículo 5. Vigencia**

Rige a partir de su comunicación.

1. Superintendencia General de Valores. Despacho del Superintendente. A las diecisiete horas del diecinueve del mayo del dos mil diecisiete. Publicado en el Alcance Digital No. 164 del 5 de julio del 2017. [↑](#footnote-ref-1)