



**Proyecto
Secrt Escalante
SAN JOSE**



**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO DE PROYECTOS
MULTIFONDOS SECRT ESCALANTE**

INFORME DE AVANCE N°3

Fecha de autorización de la Superintendencia General de Valores para realizar oferta pública del fondo de inversión: 26 de noviembre del 2024, según resolución SGV-R-196-2024

"La autorización para realizar oferta pública no implica la calificación sobre la bondad de las participaciones del fondo de inversión ni sobre la solvencia del fondo o de su sociedad administradora".

El plazo del Fondo es de 7 años.

Fecha de actualización: 31 de diciembre de 2025

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	CARACTERÍSTICAS DEL FONDO:	3
2.	Descripción del proyecto	3
3.	Aspectos técnicos del proyecto:	4
a.	Avance constructivo del proyecto	4
b.	Autorizaciones y permisos.....	4
4.	Estado Actual de laS Preventas y VENTAS:	5
5.	Siguientes hitos:	5

1. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO:

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos Secrt Escalante inició operaciones el 24 de abril del 2025, con la colocación de **18.700** participaciones a un valor de **US\$1.000** cada una, dando como resultado un levantamiento de capital de **US\$18.700.000**, con los cuales se ha procedido a ejecutar el plan de inversión del Fondo, de la siguiente manera:

- a) El 30 de abril del 2025 el Fondo adquirió todos los activos del Proyecto Secrt Escalante, tales como: el terreno, obras en proceso, anticipos de proveedores y disponibilidades. También asumió los pasivos correspondientes del proyecto, entre los que se encuentran: el saldo de la deuda bancaria con corte a esa misma fecha (mediante la firma de la novación de deudor), el ingreso diferido y las cuentas por pagar a proveedores existentes a ese momento.
- b) Desde la compra del proyecto, el Fondo continuó con el proceso constructivo de conformidad con el alcance descrito en el prospecto del Fondo.
- c) De forma paralela y simultánea se han estado comercializando las unidades habitacionales, parqueos y locales comerciales. Al 31 de diciembre se cuenta con un total de 308 unidades habitacionales prevendidas y 117 parqueos.
- d) El edificio ya fue sometido a régimen de propiedad en condominio.
- e) La etapa de formalización de ventas inició en noviembre 2025.

El Fondo está dirigido a inversionistas físicos o jurídicos con conocimiento del mercado inmobiliario y de valores, que tienen un horizonte de inversión de largo plazo, que no requieren que el Fondo de Inversión sea una fuente de liquidez en el corto plazo y que a su vez, por ser un Fondo de crecimiento, los rendimientos se hacen efectivos posteriormente a que inicie la etapa de la formalización de las ventas de las unidades; son inversionistas que están dispuestos a enfrentar los riesgos propios del desarrollo inmobiliario, incluyendo aquellos que se pueden presentar durante la construcción, la explotación por arrendamiento y la venta, así como, estar en la capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto Secrt Escalante es de tipo residencial, en torre de unidades habitacionales, ubicado en la Provincia de San José, Cantón Central, Distrito Catedral, 100 metros al Este del indio del Boulevard Los Yoses, coordenadas CRTM-05: Norte 493026.0000 y Este 1098153.0000, número de plano catastrado: SJ-35188-2022 tal y como lo muestra la Figura 1.

Figura 1: Ubicación del Proyecto



Fuente: Core Desarrolladora

La propiedad sobre la cual se construyó el edificio tiene un área de 2,628 metros cuadrados y el área constructiva es de 34.852 metros cuadrados aproximadamente y consta de 33 pisos. En el primer nivel están ubicados los locales comerciales y el lobby principal, del nivel 2 al 6 están ubicados los estacionamientos, del nivel 7 al 32 están ubicados los apartamentos y en el nivel 33 se ubican las amenidades del edificio.

Se cumplió con el alcance del proyecto que se definió en el prospecto que es construir 377 unidades habitacionales, 148 parqueos, 4 locales comerciales y 118,32 metros cuadrados en bodegas con un área promedio de 3,20 metros cuadrados cada una.

El proyecto Secret a nivel de conceptualización se basa en generar experiencias para los públicos meta, con una referencia clara en “Alicia a través del Cristal”, aprovechando la experiencia del desarrollador CORE.

Está pensado en los perfiles de cliente residencial y de inversión, por lo que su diseño y operación se enfocan en atender las necesidades de ambos públicos de manera satisfactoria e independiente, todo a partir de la experiencia de CORE como desarrollador, basado en sus casos de éxito. Por lo tanto, los apartamentos que van del nivel 26 al 32 tendrán un uso residencial o de renta de larga estancia y los que van del nivel 7 al 25 tendrán un uso de inversión para rentas tanto de corta como de larga estancia por parte de sus propietarios.

3. ASPECTOS TÉCNICOS DEL PROYECTO:

a. Avance constructivo del proyecto

El edificio ya está 100% construido según certificación de avance de obra del proyecto, emitido por el perito del Banco Nacional de Costa Rica en el mes de diciembre del 2025.

b. Autorizaciones y permisos

En cuanto a los permisos que se encuentran en proceso, es importante mencionar que podrían generar implicaciones a nivel técnico y financiero en caso de que ocurran atrasos, denegatorias o imposibilidades para obtenerlos. Por tal situación a continuación se presenta el estado actual de cada uno de los permisos u autorizaciones que se encuentran pendientes, así como el proceso para su obtención:

Permisos u autorizaciones en proceso	Estado Actual	Proceso para su obtención
1) Recepción Obras AyA.	Pendiente recepción del hidrante por parte del AyA. Institución hizo inspección en diciembre, pero sigue pendiente la resolución formal de la inspección.	Se da seguimiento al trámite con funcionario responsable del AyA. Una vez recibido el documento de recepción del hidrante, AyA envía documentos requeridos para solicitar conexión definitiva al sistema potable público.

Permisos u autorizaciones en proceso	Estado Actual	Proceso para su obtención
2) Entrega de Bitácora al CFIA ¹ .	En curso: Todos los meses se envía la Bitácora digital.	Se comparte el link con el CFIA cada mes para descarga de informes y registros.
3) SETENA-Informes Regencia y Aviso Finalización de Obras.	Los documentos de cierre ya fueron presentados a SETENA.	Seguimiento a la presentación de documentos de cierre de proyecto a SETENA. El visto bueno final tarda de 2 a 3 meses.

4. ESTADO ACTUAL DE LAS PREVENTAS Y VENTAS:

Al 31 de diciembre del 2025 se encuentran prevendidas un total de 308 unidades habitacionales, cuyo ingreso esperado en ventas alcanza los US\$46.541.903,12, lo que representa un 81.3% del monto total esperado de ingresos por la venta de unidades habitacionales.

Por otra parte, se han logrado prevender 117 parqueos, que representan un 79% del total.

En cuanto a los locales comerciales, se firmó una opción de compraventa de los locales comerciales, que se espera se materialice en el 2026.

En el mes de noviembre inició la etapa de formalización de ventas. Al 31 de diciembre del 2025, se han formalizado un total de 67 unidades habitacionales; 25 parqueos y 4 bodegas, lo que representan ingresos por venta por **US\$9,728,766.55**.

5. SIGUIENTES HITOS:

- 1) Recepción de obras por parte del AYA.
- 2) Continuar con la de formalización de las ventas.
- 3) Continuar prevendiendo las unidades del inventario, que aún se encuentran disponibles para la venta.

En conclusión, se espera continuar en el 2026 con el proceso de formalización de ventas, así como, avanzar con las preventas de las unidades habitacionales, bodegas y de parqueos que aún se encuentran en inventario disponibles para la venta.

¹ Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.