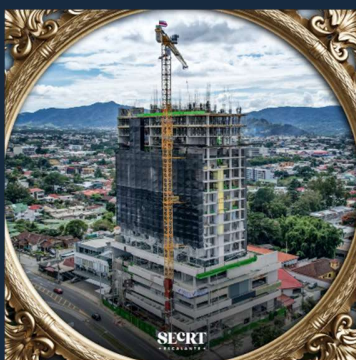




Proyecto Secrt Escalante SAN JOSE



FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO DE PROYECTOS MULTIFONDOS SECRT ESCALANTE

INFORME DE AVANCE N°5

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: 30 de junio de 2026

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	CARACTERÍSTICAS E HITOS IMPORTANTES 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 Y CANCELACIÓN DE DEUDA BANCARIA:	5
5.	BENEFICIOS DISTRIBUIDOS:	5
6.	RENTABILIDAD:	5
a.	Rendimiento de los últimos doce meses:	5
b.	Tasa Interna de Retorno:	6
7.	CALIFICACIÓN DE RIESGO:	6
8.	CONCLUSIONES:	6

1. CARACTERÍSTICAS E HITOS IMPORTANTES DEL FONDO:

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos Sectr 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 Sectr 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, el cual finalizó por completo en el último trimestre del 2025.
- c) Desde el inicio de operaciones se han estado comercializando las unidades habitacionales, parqueos y locales comerciales. Al 30 de junio se cuenta con un total de 335 unidades habitacionales prevendidas y 122 parqueos.
- d) El edificio ya fue sometido a régimen de propiedad en condominio.
- e) La etapa de formalización de ventas inició en noviembre 2025. Al 30 de junio del total de unidades inmobiliarias desarrolladas por el Fondo, se han formalizado 254 unidades habitacionales, 95 parqueos, 23 bodegas y 5 locales comerciales, generando ingresos por US\$41,7 millones de dólares, moneda de los Estados Unidos.
- f) En abril del 2026, se logró **cancelar el saldo de la totalidad de la deuda bancaria (US\$2.37 millones)**, por lo que el Fondo quedó habilitado para realizar pagos y distribuciones de beneficios o de amortizaciones parciales, ya que una condición que debía cumplirse previamente era la cancelación total de la deuda bancaria.
- g) El 3 de junio del 2026 el Fondo distribuyó y pagó, por primera vez, los beneficios acumulados desde que inició la operación del Fondo hasta el 31 de mayo 2026, los cuales ascendieron a US\$169.52 por participación, generando un rendimiento de distribución del 15,39%

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 Sectr 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. Es importante mencionar, que cuando se procedió con la inscripción del condominio, quedaron inscritas 376 unidades habitacionales debido a que un promitente comprador solicitó reunir dos apartamentos en una sola finca filial.

El proyecto Sectr 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 tienen un uso residencial o de renta de larga estancia y los que van del nivel 7 al 25 tienen 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

El 22 de junio del 2026 se obtuvo el cierre del proyecto que estaba pendiente por parte de SETENA, mediante la sesión Ordinaria N°53 de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental, se acordó dar por

finalizado el proceso de EIA y el cierre de la gestión ambiental de la fase constructiva del proyecto denominado Condominio Mixto Residencial y Comercial Sect Escalante.

No existen más procesos de permisos ni autorizaciones en proceso.

4. ESTADO ACTUAL DE LAS PREVENTAS Y VENTAS Y CANCELACIÓN DE DEUDA BANCARIA:

Al 30 de junio del 2026 se encuentran prevendidas un total de 335 unidades habitacionales, cuyo ingreso esperado en ventas alcanza los US\$51.161.227, lo que representa un 93.78% del monto total esperado de ingresos por la venta de unidades habitacionales.

Por otra parte, se han logrado prevender 122 parqueos, que representan un 82,43% del total.

En cuanto a las formalizaciones de ventas, durante el segundo trimestre se generaron ingresos por ventas por **US\$10.986.060**, debido a que se lograron firmar las escrituras de compraventa de 62 unidades habitacionales, 16 parqueos, 5 bodegas y 5 locales comerciales (cuyo precio de venta fue de US\$1.020.000).

El 30 de abril del 2026 se procedió a cancelar la totalidad del saldo de la deuda bancaria por un monto de \$2.37 millones, con lo cual se da por concluido la etapa de apalancamiento financiero del Fondo.

5. BENEFICIOS DISTRIBUIDOS:

El 3 de junio de este año se realizó la primera distribución de los beneficios acumulados del Fondo desde que inició operaciones y hasta el 31 de mayo del 2026, los cuales alcanzaron los US\$169,52 por participación. Dicha distribución y pago de beneficios significó un rendimiento del 15,39%.

Este trimestre se celebró una **Asamblea de Inversionistas**, donde se presentó el informe de gestión y los estados financieros auditados del Fondo al cierre del 2025. Adicionalmente, se aprobó **aumentar la periodicidad para la distribución de beneficios del Fondo**, pasando de un esquema trimestral a uno mensual. Este cambio fue incorporado al prospecto y ya implementado durante el período, lo que permitirá una administración más eficiente de la liquidez y una entrega más oportuna de los recursos a los inversionistas.

6. RENTABILIDAD:

a. Rendimiento de los últimos doce meses:

El rendimiento de los últimos 12 meses del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos Sect Escalante fue del 18,32%. Dicho rendimiento se calcula considerando el precio de la participación del 30 de junio del 2026, en comparación al de hace un año, más los beneficios distribuidos en los últimos doce meses.

b. Tasa Interna de Retorno:

La administración considera importante también dar seguimiento a la tasa interna de retorno del Fondo, ya que este indicador constituye uno de los más utilizados para evaluar la rentabilidad de un proyecto de desarrollo, porque incorpora tanto los flujos efectivamente recibidos por el inversionista como el valor económico remanente de su inversión, lo cual se vuelve especialmente importante, dado que el fondo realizará amortizaciones parciales al valor de la participación, lo cual permitirá al inversionista una recuperación más rápida de su inversión.

La tasa interna de retorno (TIR) del Fondo calculada al 30 de junio del 2026 es de 15,54%. Dicha tasa se calculó considerando la inversión inicial por participación de **US\$1.000** realizada el 24 de abril del 2025, más los beneficios distribuidos el 3 de junio de **US\$169,52** y suponiendo que el valor económico de la participación es igual al valor en libros de la participación al cierre del 30 de junio 2026, que fue de **US\$1.015,11**.

7. CALIFICACIÓN DE RIESGO:

Durante el mes de junio de 2026, Moody's Local Costa Rica Calificadora de Riesgo S.A. otorgó al Fondo una calificación de riesgo AA+.cr, con perspectiva estable, así como una evaluación de riesgo de mercado MRA2.cr. La calificación AA+.cr corresponde a emisores o emisiones con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales, mientras que la perspectiva estable indica una baja probabilidad de modificación de la calificación en el mediano plazo. Por su parte, la evaluación MRA2.cr refleja una baja sensibilidad ante cambios en las tasas de interés y otras condiciones del mercado.

La calificadora destacó la disminución de los riesgos del fondo, al haber ya culminado la etapa constructiva, haber avanzado en forma adecuada en las ventas de las unidades habitacionales y haber logrado cancelar la totalidad de la deuda bancaria.

8. CONCLUSIONES:

Los resultados del primer semestre del 2026 evidencian la adecuada ejecución de la estrategia prevista para la etapa final del Fondo.

Para el segundo semestre del 2026, la Administración continuará enfocando su gestión en concluir la formalización de las unidades pendientes que ya se encuentran prevendidas, así como, comercializar el inventario remanente, administrar eficientemente la liquidez generada y continuar ejecutando el esquema de distribución de beneficios y amortizaciones parciales, conforme a lo establecido en el prospecto del Fondo.