

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO DE PROYECTOS MULTIFONDOS SECRT ESCALANTE

INFORME DE AVANCE N°6

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 septiembre 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: 5

5. BENEFICIOS DISTRIBUIDOS: 5

6. RENTABILIDAD: 5

a. Rendimiento de los últimos doce meses: 5

b. Tasa Interna de Retorno: 5

7. CALIFICACIÓN DE RIESGO: 6

8. CONCLUSIONES: 6

1. CARACTERÍSTICAS E HITOS IMPORTANTES DEL FONDO:

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos Secrt Escalante inició operaciones el 24 de abril de 2025 mediante la colocación de **18.700** participaciones, a un valor de **US$1.000** cada una. Esta operación permitió levantar un capital de **US$18.700.000**, destinado a ejecutar el plan de inversión del Fondo, el cual ha avanzado de la siguiente manera:

a) El 30 de abril de 2025, el Fondo adquirió todos los activos del Proyecto Secrt Escalante: el terreno, las obras en proceso, los anticipos a proveedores y las disponibilidades. Asimismo, asumió los pasivos del proyecto existentes a esa fecha, entre ellos el saldo de la deuda bancaria, el ingreso diferido y las cuentas por pagar a proveedores.
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 septiembre se cuenta con un total de 330 unidades habitacionales prevendidas y 120 parqueos.
d) La etapa de formalización de ventas inició en noviembre 2025. Al 30 de septiembre, del total de unidades inmobiliarias desarrolladas por el Fondo, se han formalizado 302 unidades habitacionales, 114 parqueos, 29 bodegas y 5 locales comerciales, generando ingresos por US$49,8 millones de dólares, moneda de los Estados Unidos.
e) Dado que, en el mes de abril del 2026, se terminó de pagar la deuda bancaria, el Fondo inició la distribución de beneficios el 3 de junio del 2026, cuando se pagó por primera vez los beneficios acumulados, y a partir de ese momento, el Fondo ha distribuido los beneficios acumulados correspondientes de cada mes, por lo tanto, al cierre de este tercer trimestre, el monto acumulado de beneficios pagados alcanzó la suma de US$201.35.
f) El 1 de julio 2026, el Fondo realizó el primer pago de amortización parcial de las participaciones y a partir de ese momento, el Fondo ha continuado con el proceso de desinversión pagando amortizaciones parciales durante todos los meses. Al cierre del tercer trimestre el monto acumulado de amortizaciones parciales es de US$375 dólares, de manera que el valor de la participación alcanzó los US$625.

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. 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 y adicionalmente, se lograron inscribir 5 locales comerciales en lugar de 4, que se ubican en la primera planta del edificio.

La conceptualización del proyecto Secrt busca generar experiencias para sus públicos meta, con una referencia clara a «Alicia a través del espejo» y con base en la experiencia de CORE como desarrollador.

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

No existen más procesos de permisos ni autorizaciones en proceso.

4. ESTADO ACTUAL DE LAS PREVENTAS Y VENTAS:

Al 30 de septiembre del 2026 se encuentran prevendidas un total de **330** unidades habitacionales, cuyo ingreso esperado en ventas alcanza los **US$50,08** millones, que representa un **87.8%** del monto total esperado de ingresos por la venta de unidades habitacionales.

Por otra parte, se han logrado prevender **120** parqueos, que representan un **81,1%** del total.

En cuanto a las formalizaciones de ventas, durante el tercer trimestre se generaron ingresos por ventas por **US$8.1 millones aproximadamente,** correspondientes a la firma de escrituras de compraventa de: 48 unidades habitacionales, 19 parqueos y 6 bodegas.

De manera acumulada, al cierre del tercer trimestre del 2026, se han formalizado un total de **302** apartamentos, **114** parqueos, **29** bodegas y **5** locales comerciales generando ingresos por ventas totales de **US$49.8** millones.

5. BENEFICIOS DISTRIBUIDOS:

Durante el tercer trimestre del 2026, se pagaron los beneficios generados en los meses de junio, julio y agosto el día hábil siguiente al día de cierre de cada mes, de manera que el 1 de julio se pagaron **US$15,11** por participación; el 3 de agosto **US$9,85** y **US$6,87** el 1 de septiembre, para un monto total en el trimestre de **US$31,83** por participación.

Adicionalmente, al cierre del mes de septiembre se reservó efectivo para el pago de los beneficios acumulados en ese mes correspondientes a **US$4,8** aproximadamente por participación, los cuales son pagaderos el 1 de octubre del 2026.

El monto acumulado de beneficios distribuidos al 30 de septiembre es de **US$201,35.**

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 Secrt Escalante al cierre de septiembre del 2026 fue del **20,4%.** Dicho rendimiento se calcula considerando el precio de la participación del 30 de septiembre del 2026, en comparación al de hace un año, más los beneficios distribuidos y las amortizaciones parciales pagadas 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 septiembre del 2026 es de 15,2%. Dicha tasa se calculó considerando la inversión inicial por participación de **US$1.000** realizada el 24 de abril del 2025, más todos los beneficios distribuidos durante cada mes de **US$201,35** y suponiendo que el valor económico de la participación de **US$629,79**, que fue el valor en libros de la participación al cierre del 30 de septiembre 2026.

7. CALIFICACIÓN DE RIESGO:

Se mantiene la calificación de riesgo otorgada por Moodys en junio de este año de **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.

8. CONCLUSIONES:

Los resultados acumulados del Fondo al cierre de septiembre del 2026 evidencian la adecuada ejecución de la estrategia prevista para la etapa de desinversión y pago de beneficios del Fondo.

Para el último trimestre 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.