

Este informe abarca el período del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2023.

Durante este período se realizó un ajuste en el monto del arrendamiento, correspondiente al reconocimiento por la inversión realizada por el Fondo en los equipos de red requeridos para la conexión del centro de datos nuevo con los ya existentes. Con este ajuste el monto de arrendamiento pasó de \$289,857 a \$315,226 a partir de la segunda quincena de setiembre.

En otros temas, en el mes de diciembre el Banco Nacional llevó a cabo la primera mudanza de equipos tecnológicos al centro de datos, con lo cual se dio por iniciada la operación de esta infraestructura tecnológica.

En materia de reconocimientos, durante este período, el centro de datos recibió el premio TECHIE 2023 en la categoría de “Mejor Innovación Tecnológica para la Sostenibilidad” por parte de la Cámara de Comercio de Costa Rica, así como el reconocimiento en las áreas de “Responsabilidad Social, Ambiente y Clientes y Mercados” del Programa a la Excelencia de la Cámara de Industrias de Costa Rica.

Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo presenta un rendimiento total en los últimos 12 meses de 36.17%, que a la fecha es el más alto de la industria de fondos inmobiliarios.

El activo total del Fondo al cierre de este trimestre equivale a US\$42,286,509.38. Mantiene pasivos por un monto de US\$16,271,483.46, para un activo neto de US\$26,015,025.92 y un valor de participación en libros de \$1,314.22.

Los beneficios por distribuir, para este trimestre, corresponden a la suma de US\$425,394.55, equivalente a US\$21.49 por título de participación, para un rendimiento líquido calculado con base en los beneficios distribuidos de 8.52%.

“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro”

Características del Fondo

Objetivo del Fondo:

El Fondo nació con el objetivo de construir el centro de procesamiento de datos del Banco Nacional de Costa Rica (BNCR), para ser arrendado por este por un período de hasta 15 años. Durante este plazo, el BNCR podrá ejercer la compra, según las condiciones pactadas en el Contrato entre el Fondo y el Banco. Si al finalizar el plazo del Contrato, el Banco no ha ejercido la compra, deberá pagar al Fondo el monto que resulte de la forma de cálculo que está definida en dicho Contrato.

Moneda de suscripción de las participaciones:
Dólares estadounidenses.

Inversión mínima: US\$1.000 (mil dólares)

Valor de la participación en libros:
\$1,314.22 (al 31 de diciembre de 2023)

Valor de la participación según última negociación:
\$1,128.66 (17 de noviembre de 2023)

Cantidad de participaciones autorizadas y colocadas a la fecha de corte: 19,795

Inicio de operaciones: 13 de enero de 2022

Fecha de vencimiento: 13 de julio de 2038

Tipo de Fondo: De crecimiento durante la fase de construcción y de ingreso durante la fase de explotación (condición actual)

Custodio Valores: Banco Nacional de Costa Rica.

Calificadora de riesgo: Sociedad Calificadora Centroamericana

Calificación de riesgo (fecha ratificación 6 de diciembre 2023): scr AA 2 (CR) Perspectiva estable.

La calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su

exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno.

Participación por inmueble respecto al activo total

Fecha corte	Al 31/12/2023	Al 30/09/2023
Centro de datos	100%	100%
Concentración de inquilinos por actividad económica		
Fecha corte	Al 31/12/2023	Al 30/09/2023
Sector bancario	100%	100%

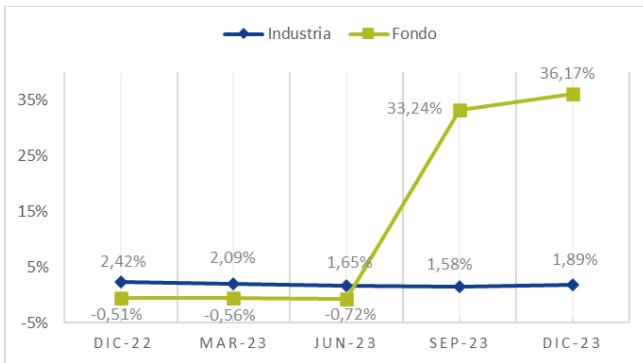
RENDIMIENTO COMPARATIVO DEL FONDO Y LA INDUSTRIA*

Últimos 12 meses al 31-Dic-2023

	Fondo	Industria*
Total	36.17%	1.89%
Líquido	36.17%	3.33%
Mercado	11.56%	n/a

*Promedio ponderado de la industria de Fondos Inmobiliarios en dólares

RENDIMIENTO TOTAL ÚLTIMOS 12 MESES



“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro”

COMISIONES

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN

AL 31-Dic-2023

Fondo	Promedio Industria
1.70%	1.31%

INDICADORES DE RIESGO

Indicador	Al 31-Dic-23	Al 30-Set-23	Industria al 31-Dic-23
Coeficiente de endeudamiento	38.48%	36.51%	26.85% ¹
Porcentaje de ocupación	100%	100%	79.98% ²
Participaciones negociadas	5.96% ³	5.12% ⁴	0.018% ⁵

¹ Promedio ponderado de la industria de F.I. por activo neto

² Promedio ponderado por metros cuadrados arrendables al 31-dic-23

³ Acumulado del 1 de enero al 31 de diciembre 2023

⁴ Acumulado del 1 de enero al 30 de setiembre 2023

⁵ Porcentaje acumulado de participaciones negociadas en relación con el total de participaciones en circulación de todos los fondos inmobiliarios desde el 1º de enero al 31 de diciembre de 2023.

BENEFICIOS PAGADOS POR PARTICIPACIÓN

Trimestre	Beneficios por participación
II-2023	\$14,36
III-2023	\$26,45
IV-2023	\$21,49

RENDIMIENTO LÍQUIDO SOBRE VALOR NOMINAL DE LA PARTICIPACIÓN*

Trimestre	Fondo BN I	Industria
II-2023	11,64%	3,06%
III-2023	10,49%	2,58%
IV-2023	8,52%	2,21%

*Calculado con base en los beneficios distribuidos