

Este informe abarca el período del 1 de enero al 31 de marzo de 2024.

Durante este período se llevó a cabo la primera Asamblea de Inversionistas del Fondo. Esta inició en segunda convocatoria con una participación de dos mil ciento ochenta participaciones, las cuales representan el 11.01% del total de participaciones en circulación. La Asamblea cumplió con la agenda que estaba prevista sin ningún contratiempo.

En otros temas, el pasado 25 de marzo se recibió la comunicación final de parte del Uptime Institute de que el Centro de Datos culminó con el proceso para obtener la Certificación Tier III, aspecto que es de gran relevancia por tratarse de un compromiso contractual con el Banco Nacional.

Al 31 de marzo de 2024 el Fondo presenta un rendimiento total en los últimos 12 meses de 39.15%, que a la fecha es el más alto de la industria de fondos inmobiliarios.

El activo total del Fondo al cierre de este trimestre corresponde a la suma de US\$41,589,323.60. Además, el Fondo mantiene pasivos por un monto de US\$15,547,371.71, para un activo neto de US\$26,041,951.89 y un valor de participación en libros de \$1,315.58.

El monto de beneficios a distribuir para este trimestre es por la suma de US\$241,771.64, equivalente a US\$12.21 por título de participación, para un rendimiento líquido calculado con base en los beneficios distribuidos sobre el valor nominal de participación de 4.90%.

Es importante indicar que el período de gracia para el pago de principal del crédito que mantiene el Fondo, con el Banco Nacional, finalizó en el mes de diciembre pasado, por lo que a partir del mes de enero de este año el Fondo inició con el pago de amortización del crédito, que para este trimestre fue por la suma de US\$196,295.82, lo cual se refleja en una disminución

en el monto de beneficios distribuidos para este trimestre.

“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:
\$1,315.58 (al 31 de marzo de 2024)

Valor de la participación según última negociación:
\$1,138.00 (18 de marzo de 2024)

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 31/03/2024	Al 31/12/2023
Centro de datos	100%	100%

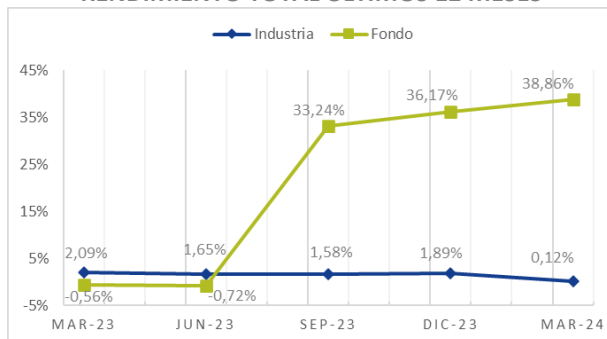
Concentración de inquilinos por actividad económica		
Fecha corte	Al 31/03/2024	Al 31/12/2023
Sector bancario	100%	100%

RENDIMIENTO COMPARATIVO DEL FONDO Y LA INDUSTRIA*

Últimos 12 meses al 31-Mar-2024		
	Fondo	Industria*
Total	39.15%	0.12%
Líquido	39.15%	2.89%
Mercado	11.75%	n/a

*Promedio ponderado por activo neto de los 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-Mar-2024	
Fondo	Promedio Industria
1.70%	1.21%

INDICADORES DE RIESGO

Indicador	Al 31-Mar-24	Al 31-Dic-23	Industria al 31-Mar-24
Coefficiente de endeudamiento	37.59%	38.48%	27.26% ¹
Porcentaje de ocupación	100%	100%	74.47% ²
Participaciones negociadas	4.28% ³	5.96% ⁴	0.003% ⁵

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

² Promedio ponderado por metros cuadrados arrendables al 31-mar-24

³ Acumulado del 1 de enero al 31 de marzo 2024

⁴ Acumulado del 1 de enero al 31 de diciembre 2023

⁵ Porcentaje acumulado de participaciones negociadas en relación con el total de participaciones en circulación de todos los fondos inmobiliarios desde el 1° de enero al 31 de marzo de 2024.

BENEFICIOS PAGADOS POR PARTICIPACIÓN

Trimestre	Beneficios por participación
II-2023*	\$14,36
III-2023	\$26,45
IV-2023	\$21,49
I-2024	\$12,21

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%
I-2024	4,90%	1,06%

*Calculado con base en los beneficios distribuidos

**Promedio ponderado por activo neto de los Fondos Inmobiliarios en dólares