Fondo de Inversión Desarrollo de Proyectos Multifondos Secrt Escalante
administrado por
Multifondos de Costa Rica, SFI, S.A.

Estado de Activos Netos
Al 30 de junio de 2025
(En US$ dólares)

	Nota		2025
Activos:			
Efectivo	2	US$	4,018,676
Obras en desarrollo	3		42,343,921
Cuentas por cobrar			390,791
Otras cuentas por cobrar			12,356
Total activos			46,765,744
Pasivos:			
Cuentas por pagar			1,100,654
Primas recibidas	5		3,167,267
Préstamos por pagar	4		23,774,569
Total pasivos			28,042,490
Activo neto:		US$	18,723,254
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1.l	US$	18,700,000
Ganancias por distribuir	1.n		23,254
Total activo neto		US$	18,723,254
Número de certificados de títulos de participación			18,700
Valor del activo neto por título de participación		US$	1,001

Las notas adjuntas son una parte integral de los estados financieros.

MANUEL ANTONIO PEREZ MORA (FIRMA)
Firmado digitalmente por MANUEL ANTONIO PEREZ MORA (FIRMA)
Fecha: 2025.07.31 15:17:02 -06'00'
Antonio Pérez Mora
Gerente General

LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)
Fecha: 2025.07.30 16:26:09 -06'00'
Laura Rojas Vargas
Contadora

GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)
Firmado digitalmente por GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)
Fecha: 2025.07.30 17:46:36 -06'00'
Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo de Inversión Desarrollo de Proyectos Multifondos Secrt Escalante
administrado por
Multifondos de Costa Rica, SFI, S.A.

Estado de Resultados Integrales
Por el periodo del 24 de abril al 30 de junio de 2025
(En US$ dólares)

			2025
Ingresos:			
Ingresos por intereses	6	US$	36,814
Total ingresos			36,814
Gastos:			
Otros gastos			13,560
Total gastos			13,560
Resultado antes de impuesto sobre la renta			23,254
Impuesto sobre la renta	7		-
Resultado neto del año		US$	23,254
Resultado integral total del año		US$	23,254
Utilidades o pérdidas por título participación básicas y diluidas		US$	1.2435

Las notas adjuntas son una parte integral de los estados financieros.

MANUEL ANTONIO PEREZ MORA (FIRMA)
Firmado digitalmente por MANUEL ANTONIO PEREZ MORA (FIRMA)
Fecha: 2025.07.31 15:17:24 -06'00'
Antonio Pérez Mora
Gerente General

LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)
Fecha: 2025.07.30 16:26:23 -06'00'
Laura Rojas Vargas
Contadora

GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)
Firmado digitalmente por GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)
Fecha: 2025.07.30 17:46:56 -06'00'
Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo de Inversión Desarrollo de Proyectos Multifondos Secrt Escalante
administrado por
Multifondos de Costa Rica, SFI, S.A.

Estado de Cambios en los Activos Netos
Por el periodo del 24 de abril al 30 de junio de 2025
(En US$ dólares)

	Nota	Número de certificados de participación		Certificados de títulos de participación	Utilidades por distribuir		Total
Saldo al 24 de abril de 2025		-	US$	-	-	US$	-
Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones							
Resultado del año		-		-	23,254		23,254
Total aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de		-		-	23,254		23,254
Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto							
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1,l	18,700		18,700,000	-		18,700,000
Total de transacciones con los tenedores de participaciones registradas		18,700		18,700,000	-		18,700,000
Saldo al 30 de junio de 2025		18,700	US$	18,700,000	23,254	US$	18,723,254

Las notas adjuntas son una parte integral de los estados financieros.

MANUEL ANTONIO PEREZ MORA (FIRMA)
Firmado digitalmente por MANUEL ANTONIO PEREZ MORA (FIRMA)
Fecha: 2025.07.31 15:17:44 -06'00'
Antonio Pérez Mora
Gerente General

LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)
Fecha: 2025.07.30 16:26:39 -06'00'
Laura Rojas Vargas
Contadora

GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)
Firmado digitalmente por GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)
Fecha: 2025.07.30 17:47:22 -06'00'
Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo de Inversión Desarrollo de Proyectos Multifondos Secrt Escalante
administrado por
Multifondos de Costa Rica, SFI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el periodo del 24 de abril al 30 de junio de 2025
(En US$ dólares)

	Nota		2025
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Resultado del año		US$	23,254
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:			
Ingreso por intereses			(36,814)
			(13,560)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Intereses cobrados			36,814
Cuentas por cobrar			(403,147)
Primas recibidas			3,167,267
Cuentas por Pagar			1,100,654
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de operación			3,888,028
Actividades de inversión:			
Obras en proceso			(42,343,921)
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de inversión			(42,343,921)
Actividades de financiamiento:			
Fondos recibidos de los inversionistas			18,700,000
Liquidación de participaciones a los inversionistas			
Préstamos por pagar			23,774,569
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento			42,474,569
Variación neta del efectivo			4,018,676
Efectivo al inicio del año			-
Efectivo al final del trimestre	2	US$	4,018,676

Las notas adjuntas son una parte integral de los estados financieros.

MANUEL ANTONIO PEREZ MORA (FIRMA)
Firmado digitalmente por MANUEL ANTONIO PEREZ MORA (FIRMA)
Fecha: 2025.07.31 15:17:59 -06'00'
Antonio Pérez Mora
Gerente General

LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)
Fecha: 2025.07.30 16:26:53 -06'00'
Laura Rojas Vargas
Contadora

GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)
Firmado digitalmente por GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)
Fecha: 2025.07.30 17:47:41 -06'00'
Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo de Inversión Desarrollo de Proyectos Multifondos Secrt Escalante
administrado por
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los estados financieros

Al 30 de junio de 2025
(En US$ dólares)

(1) Resumen de operaciones y de políticas importantes de contabilidad

(a) Organización del Fondo

El Fondo de Inversión Desarrollo de Proyectos Multifondos Secrt Esacalante (el Fondo) administrado por Multifondos de Costa Rica S.F.I., S.A., autorizado por la Superintendencia Genera de Valores mediante resolución SGV-R-196-2024 el 26 de noviembre del 2024 e inicio operación el 24 de abril de 2025, es un Fondo cerrado, de crecimiento, no financiero, de desarrollo de proyectos, expresado en US dólares (US$), de mercado nacional. Por ser un Fondo cerrado, éste no recompra las participaciones de los inversionistas. Todos aquellos inversionistas que deseen ser reembolsados deberán recurrir al mercado secundario para vender su participación.

El objetivo del Fondo es la inversión en un proyecto inmobiliario para invertir en el desarrollo constructivo y comercialización de una torre de 377 unidades habitacionales distribuidos en 33 pisos, 148 parqueos, 37 espacios de bodega y 4 locales comerciales en el primer piso, la cual está ubicada en la provincia de San José, cantón Central, distrito Catedral, cerca del Boulevard Los Yoses.

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por aportes de personas naturales o jurídicas para su inversión en valores, inmuebles, u otros activos autorizados por la Superintendencia General de Valores, que administra una Sociedad de Fondos de Inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el Fondo. Tales aportes en el Fondo están documentados mediante certificados de títulos de participación. Se dirige a inversionistas que deseen participar de una cartera de actividad inmobiliaria de desarrollo habitacional, dispuestos a asumir riesgos por su participación directa en el mercado de desarrollo inmobiliario y que a su vez pretenden obtener una ganancia de capital por la venta de los inmuebles que se construirán (la cual puede ser positiva, nula o negativa).

El Fondo no tiene empleados. Las actividades de inversión del Fondo son administradas por Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (“la Compañía”), una entidad que pertenece a Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., fue constituida como sociedad anónima en julio de 1996 bajo las leyes de la República de Costa Rica. Como Sociedad Administradora de fondos de inversión está supeditada a las disposiciones de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y, por ende, a la supervisión de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Su principal actividad consiste en administrar fondos y valores a través de la figura del Fondo de Inversión. Sus oficinas se ubican en el Centro de Oficinas Plaza Roble, en Guachipelín de Escazú, San José.

(b) Base de contabilidad

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

El CONASSIF mediante artículos 6 y 5 de las actas de las sesiones 1442-2021 y 1443-2021, ambas celebradas el 11 de setiembre de 2021, aprobó el Reglamento de Información Financiera, el cual entró en vigor a partir del 1 de enero de 2021.

El Reglamento tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

(c) Moneda

Los estados financieros y sus notas se expresan en dólares de los Estados Unidos de América. La unidad monetaria de medida de los estados financieros es el US dólar, reflejando el hecho de que las transacciones son denominadas en US dólares. Los certificados de títulos de participación del Fondo están emitidos en US dólares y las distribuciones y liquidación de inversiones a los inversionistas se efectúan en US dólares.

Fondo de Inversión Desarrollo de Proyectos Multifondos Secrt Escalante
administrado por
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los estados financieros

(d) Base de preparación

Los estados financieros son preparados sobre una base de valor razonable para activos.

(e) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimados y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos registrados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Los estimados y los supuestos asociados se revisan sobre una base recurrente. Las revisiones de los estimados contables se reconocen en los resultados del año en el que el estimado es revisado y en cualquier período futuro que se afecte.

(f) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas inversiones en inmuebles adquiridos con el propósito de ser utilizados para recibir rentas, generar una apreciación de capital o ambas. Las propiedades de inversión se registran a su valor razonable, el cual es actualizado anualmente con base en el resultado de un avalúo efectuado por profesionales independientes.

A partir del 1 de enero de 2014, el efecto de la valoración de inmuebles es llevado a resultados como ganancias o pérdidas, y posteriormente el mismo monto es llevado a la reserva patrimonial como una recalificación de utilidades por distribuir.

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua, en el que ambas partes han actuado con conocimiento y de forma voluntaria.

Las mejoras son capitalizadas cuando extienden la vida útil del inmueble o cuando mejoran la productividad del mismo, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores son cargados directamente a gastos en el momento en que se incurren. Las Sociedades Administradoras pueden efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a las propiedades de inversión que adquieran.

Los participantes del Fondo y las personas que formen parte del grupo de interés económico, así como la Compañía, sus socios, directivos y empleados, no deben ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren la cartera del Fondo.

Los costos asociados a la compra de los inmuebles, tales como honorarios de abogados relacionados con costos de traspaso, compra de timbres y otros, se reconocen como parte del costo del inmueble.

(g) Política de inversión

El Fondo invertirá como mínimo el 70% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos invertidos en obras en construcción en sus distintas fases de construcción para su conclusión y venta de cada una de las fincas filiales que lo conformen. El objetivo primordial de este fondo es la inversión en el desarrollo, construcción y venta de las unidades habitacionales, parqueos, bodegas y locales comerciales del Proyecto Secrt Escalante. El 30% restante se podrá invertir en títulos valores

Las inversiones del Fondo serán para invertir en el desarrollo constructivo y comercialización de una torre de 377 unidades habitacionales distribuidos en 33 pisos, 148 parqueos, 37 espacios de bodega y 4 locales comerciales en el primer piso, la cual está ubicada en la provincia de San José, cantón Central, distrito Catedral, cerca del Boulevard Los Yoses.

La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. En todo caso, el valor de la compra no podrá exceder el precio fijado en las valoraciones. Los bienes inmuebles que adquiera el Fondo deberán poseerse en concepto de propiedad y libres de derechos de usufructo, uso y habitación. La Compañía es responsable de suscribir todos los seguros necesarios para la adecuada protección de los inversionistas, en relación con el inmueble adquirido.

(h) Efectivo

El efectivo corresponde a depósitos mantenidos con bancos, sujetos a insignificantes riesgos de cambios en el valor y son mantenidos para solventar compromisos de efectivo de corto plazo más que para propósitos de inversión y otros propósitos.

(i) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de operaciones sobre la base de devengado dependiendo de la proporción del tiempo transcurrido, usando el rendimiento efectivo del activo. El ingreso por interés incluye la amortización de la prima o el descuento, costos de transacción o cualquier otra diferencia entre el valor inicial de registro del instrumento y su valor en la fecha de vencimiento.

(j) Gastos

Todos los gastos se reconocen en el estado de operaciones sobre la base de devengado excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de una inversión, los cuales son incluidos como parte del costo de esa inversión. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.

(k) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y diferido. A partir del 01 de julio de 2019 se aplica el 15% a las ganancias de capital que se realiza en la venta de títulos valores según Ley 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas. Los rendimientos que reciban los fondos de inversión provenientes de la adquisición de títulos valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses, o estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible. El pago de esos tributos deberá hacerse mensualmente mediante una declaración jurada.

El impuesto sobre la renta diferido se establece utilizando el método pasivo del balance. Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

Los activos por impuesto sobre la renta diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización. El activo por impuesto sobre la renta diferido reconocido se reduce en la medida de que no es probable que el beneficio del impuesto se realizará.

(l) Certificados de títulos de participación y capital pagado en exceso

Los Certificados de Títulos de Participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto del Fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de US$1.000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo.

El capital pagado en exceso corresponde al valor de la participación en exceso del valor nominal, al momento de la emisión y colocación de los títulos de participación.

Un capital pagado en exceso negativo, corresponde a un valor por debajo del valor nominal del título de participación, en un momento dado, producto de pérdidas acumuladas en el Fondo.

Los títulos de participación se originan en los aportes de los inversionistas; se conservan en un registro electrónico por lo que no existe título físico representativo. El cliente recibe una orden de inversión que indica el valor de adquisición de las participaciones.

Cada inversionista dispone de un prospecto del Fondo. El prospecto contiene información relacionada con la Administradora, objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la Administración.

Al 30 de junio de 2025, el Fondo ha emitido 18.700 certificados de títulos de participación, serie única.

De acuerdo con el prospecto de inversión, el plazo máximo para la colocación de las 21.500 participaciones autorizadas es el 30 de junio 2026 y el vencimiento del Fondo, el 31 de junio de 2031.

(m) Determinación del valor de los activos netos y el rendimiento de los fondos

Los activos netos del Fondo son determinados por la diferencia entre el monto de los activos y los pasivos totales. Entre los activos totales sobresalen el terreno y las inversiones en obras en proceso que se han realizado en el inmueble en construcción.

El precio del valor de cada participación se calcula mediante la división de los activos netos entre el número de títulos de participación. El rendimiento que es reportado periódicamente por el Fondo es calculado tomando en cuenta las plusvalías o minusvalías aplicadas en el valor de la participación por los cambios en el valor de mercado de los activos.

Al 30 de junio de 2025 el rendimiento del último trimestre es de 0.67%.

(n) Política de distribución de rendimientos

El Fondo no distribuye en forma periódica beneficios en la fase de construcción. Sin embargo, cuando el Fondo se convierta en un Fondo de tipo de Ingreso, los beneficios se distribuirán trimestralmente

(o) Comisión por administración

El Fondo debe cancelar a la Administradora una comisión por la administración de los Fondos, calculada sobre el valor neto de los activos del Fondo, neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente. Al 30 de junio de 2025 el Fondo le paga a la Administradora comisión alguna sobre el valor del activo neto del Fondo del 2,00%.

(2) Efectivo

El detalle del efectivo al 30 de junio es el siguiente:

		2025
Entidades financieras bancos del estado	US$	435.750
Entidades financieras bancos privados		3.582.926
	US$	4.018.676

(3) Propiedades de inversión

Inmueble		Costo	Minusvalía en valoración		Total
Proyecto Secrt Escalente	US$	42.343.921	-	US$	42.343.921

El movimiento de las propiedades de inversión al 30 de junio se detalla como sigue:

Fondo de Inversión Desarrollo de Proyectos Multifondos Secrt Escalante
administrado por
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los estados financieros

		Adiciones y mejoras	Ventas de inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo al 30 de junio de 2025
Propiedades de Inversión	US$	42.343.921	-	-	42.343.921

La propiedad de inversión corresponden a:

El proyecto Secrt Escalante es un proyecto residencial en construcción, del tipo 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. La propiedad por desarrollar tiene un área de 2,628 metros cuadrados. El edificio posee un área constructiva estimada en 34.852 metros cuadrados y consta de 33 pisos. El proyecto Secrt 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.
Cabe mencionar que la propiedad está en proceso de inscribirse como Propiedad Bajo el Régimen de Condominio.

(4) Préstamos por pagar

Con la adquisición del proyecto, se realizó una novación de deudor del crédito existente que tenía el proyecto, la cual se formalizó el 30 de abril del 2025. El saldo de dicha operación al momento de formalizar la novación era de US$ 25.824.568,98 y ese mismo día se realizó una amortización equivalente a US$2.050.000,00. El Banco Nacional de Costa Rica es el banco acreedor y la fecha de vencimiento es el 21 de diciembre del 2028. La tasa de interés es de 7,25% anual, fija por los primeros 36 meses y para el período comprendido del mes 37 al mes 60 la tasa de interés será variable y ajustable, la cual será constituida por la tasa CME TERM SOFR a 3 meses plazo, vigente, más un margen de tres puntos porcentuales. El saldo al 30 de junio de 2025 es de US$23.774.569.

(5) Primas recibidas

Al 30 de junio el saldo por primas recibidas por parte de los potenciales compradores de unidades habitacionales del proyecto US$3.167.267

(6) Ingresos por intereses

Al 30 de junio los ingresos por intereses se detallan como sigue:

		2025
Intereses de las cuentas de efectivo	US$	36.814
	US$	36.814

(7) Impuesto sobre la renta

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Fondo debe presentar sus declaraciones mensuales de impuesto sobre la renta sobre los rendimientos provenientes de títulos valores u otros activos que no estén sujetos al impuesto único.

(8) Riesgos asociados

Se requieren ciertas revelaciones de los diferentes riesgos que afectan al Fondo. Los más importantes se enumeran a continuación:

Gestión general del riesgo

La gestión de riesgos de la Sociedad Administradora está a cargo de un departamento especializado en dicho tema, el cual reporta a la Gerencia General y rinde cuentas al Comité de Riesgos. Esta unidad es parte integral de la estructura de gobierno corporativo, es pilar de la gestión de control interno que posee la organización, y se encarga de administrar el riesgo del Grupo Financiero, de conformidad con la normativa vigente del CONASSIF, la SUGEVAL y la Bolsa Nacional de Valores, así como cualquier otra regulación que le aplica al mercado bursátil nacional. Entre sus principales funciones se encuentran:

- Elaborar, documentar y proponer para la aprobación del Comité de Riesgos: la matriz de riesgos, el cumplimiento a los límites de apetito y tolerancia al riesgo, las metodologías para identificar, medir, monitorear y controlar los distintos tipos de riesgos, los modelos, parámetros y supuestos bajo los cuales se realizará la medición, y el control de los riesgos y sus respectivas revisiones.

- Elaborar, documentar y proponer para la revisión y aprobación del Comité de Riesgos: el manual de políticas y procedimientos para la gestión integral del riesgo.

- Informar al Comité de Riesgos, al Comité de Inversiones y a la Junta Directiva, cuando se considere oportuno, sobre la exposición al riesgo global o puntual del Grupo o un proceso específico, los incumplimientos de las políticas de riesgos y las acciones correctivas implementadas para subsanar la situación.

- Medir y monitorear los riesgos a los que están expuestas las carteras propias, los fondos de inversión y las carteras de los clientes administradas discrecionalmente.

- Verificar e informar sobre la observancia de las políticas de riesgo y los límites establecidos para las carteras propias, los fondos de inversión y las carteras de los clientes administradas discrecionalmente.

- Efectuar las mediciones de rentabilidad ajustada por riesgo para las carteras propias y los fondos de inversión.

- Efectuar los cálculos y dar seguimiento a los requerimientos de capital para la cobertura de riesgos y a los límites establecidos.

- Brindar acompañamiento y asesoría en materia de gestión de riesgos a las áreas de negocio y operaciones, y velar por el suministro adecuado y transparente de información a los clientes inversionistas.

- Capacitar al personal del Grupo en temas relacionados a cultura de riesgos, como el análisis, medición, identificación y mitigación de riesgos.

Para respaldar las labores que desarrolla dicho proceso, se conformó un Comité de Riesgos, el cual está compuesto por:

- Tres miembros de la Junta Directiva del Grupo Financiero.
- La Gerente de Riesgo.
- Un miembro externo del grupo económico de la entidad.

La Gerencia General y el Gerente de Finanzas y Operaciones participan del Comité con derecho a voz sin voto.

El mismo se reúne mensualmente y le remite un informe de sus labores a la Junta Directiva de forma trimestral. Dentro de sus principales atribuciones se encuentra la aprobación de:

- Las metodologías o modelos para identificar, medir, monitorear y controlar los distintos tipos de riesgos a los cuales se encuentra expuesto el Grupo financiero.

- Los modelos, parámetros y supuestos bajo los cuales se realizará la medición y el control de los riesgos y la medición del desempeño de las carteras de inversión.

- Los lineamientos y límites específicos de tolerancia al riesgo.

- Los incumplimientos temporales a los límites establecidos y los planes de saneamiento propuestos.

- Límites de tolerancia al riesgo más conservadores en situaciones especiales de mercado.

- Las metodologías para la valoración y medición del riesgo y el desempeño de los productos o activos nuevos que se negocien en el Grupo o se desarrollen para ofrecerle a los clientes.

Con el fin de establecer el marco general bajo el cual se desarrollará la gestión de riesgos en la empresa, se cuenta con un Manual de Políticas y Procedimientos para la Gestión del mismo. Este es de acatamiento obligatorio para todos los funcionarios del Grupo y sus subsidiarias, y entre sus principales puntos se encuentran:

- La estructura para la gestión del riesgo en la Compañía (lo cual incluye las funciones de la Junta Directiva, el Comité de Riesgos y el Proceso de Gestión de Riesgos).

- Los instrumentos y monedas autorizadas.

- Las metodologías utilizadas para medir el riesgo financiero (crédito, contraparte, liquidez y mercado) y sus límites de tolerancia.

- Los principales aspectos relacionados con la gestión del riesgo no financiero.

- Las directrices de divulgación de la información generada por el proceso de Riesgos.

- Las políticas sobre los incumplimientos a los límites establecidos y la materialización de los riesgos.

Riesgos propios de fondos de desarrollo de proyectos:

- Riesgo de siniestros**:** El proyecto en el que invierte el fondo está expuesto a riesgos naturales tales como incendios, terremotos, huracanes o artificiales como terrorismo o daños de personas malintencionadas. Por lo que la materialización de un siniestro, en cualquier etapa del desarrollo, afectará en

forma negativa el valor del proyecto, lo que en consecuencia deberá reflejarse en forma directa en la rentabilidad y/o el valor de las participaciones del Fondo, ante el retraso en la ejecución de la obra y/o afectando el período de comercialización, dando como consecuencia una menor rentabilidad al inversionista. Para gestionar este riesgo, la Compañía contrata seguros suficientes para contar con coberturas de siniestros en los activos que formen parte del proyecto, ya sea en construcción o cuando el inmueble esté terminado.

- Riesgo de concentración por inmueble**:** Este riesgo se presenta al mantener toda la cartera de activos concentrada en un solo inmueble y si se produce un evento que haga caer en forma drástica el valor de ese activo. El inversionista podría ver afectada la rentabilidad del proyecto al no haber otros inmuebles que compensen o diluyan los efectos del evento sobre el inmueble. En el caso específico de este Fondo, el plan de inversión es construir un único edificio denominado SECRT Escalante, por lo tanto, la compañía fue muy rigurosa en el proceso de debida diligencia para la adquisición de este proyecto y de sus participantes. No obstante, este es un riesgo que debe ser asumido por el inversionista porque existe la concentración del inmueble por localización, así como también por el uso.

- Riesgo por carácter estimatorio de las proyecciones financieras: existe el riesgo de que la Compañía no estime correctamente los costos, flujos esperados del proyecto y las plusvalías de este. Esto puede generar un análisis inadecuado de las bondades de este; para gestionarlo se contrataron expertos en la materia que brinden la asesoría correspondiente.

- Riesgos de fallas o atrasos en la construcción**:** Este riesgo se asocia con fallos o atrasos en la construcción, ya que existe la posibilidad de que se presenten factores limitantes que afecten negativamente la implementación o inicio del desarrollo, el proyecto puede enfrentar un conjunto de eventuales retrasos, imprevistos, o fallas en general que impidan su ejecutoria de conformidad con lo planeado, estos problemas pueden provenir tanto por factores internos, como externos, tales como, errores en estudios preliminares, fallos en la contratación de asesores, temas regulatorios y de autorización por parte de entes gubernamentales, la disponibilidad de materiales adecuados de construcción y el equipo requerido para el desarrollo del proyecto, factores climáticos o sísmicos adversos, disponibilidad de mano de obra, y la falta de constructoras de renombre para el desarrollo del proyecto. Existen leyes que regulan la actividad inmobiliaria (normativa urbanística y ambiental, entre otros) y los regímenes impositivos en el país que pueden ser reformadas por la Asamblea Legislativa, así como normas emitidas por entidades gubernamentales en general, tales como el Ministerio de Salud, Acueductos y Alcantarillados,

SETENA, Banco Central de Costa Rica y municipalidades, entre otras, que pueden ser modificadas, y cuyo impacto puede incidir directa o indirectamente en forma negativa sobre el desempeño del Fondo, de tal manera que impida la culminación del proyecto como está planteado, o un aumento en sus costos de realización. Para gestionar este riesgo, la Compañía contrató estudios preliminares con empresas especializadas para conocer y analizar temas importantes como uso de suelos, revisión de planos catastrados, estudios geotécnicos, disponibilidad de servicios públicos, entre otros. Con ello, se busca minimizar la posibilidad de que estos factores afecten la implementación del desarrollo. A su vez, se cuenta con el apoyo del Proceso de Gestión de Riesgos de la entidad para la evaluación de los riesgos y la definición de las políticas para la administración de estos. Cualquier retraso, imprevisto o limitante que impacte la realización del proyecto deberá ser evaluado por el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros o el Gerente de la SAFI para determinar si corresponde el plan de acción previamente establecido.

- Riesgo de estimación o contracción en la demanda**:** La posibilidad de que no se pueda vender la totalidad de las unidades vendibles del proyecto o bien que no se puedan colocar en arrendamiento en el tiempo esperado o que se mantengan desocupados forman parte de la gama de riesgos que enfrenta un fondo de inversión de desarrollo de proyectos, que puede materializarse como resultado entre otros factores, de periodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda de bienes inmuebles; fenómenos de oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles; cambios en la naturaleza de los procesos constructivos que produzcan obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los inmuebles que formen parte del proyecto del fondo; y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país, que trasladen la demanda de edificios e inmuebles en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios. Este es un riesgo propio de la actividad inmobiliaria que es gestionado mediante un seguimiento constante de las condiciones de mercado y análisis detallado por profesionales expertos en el sector inmobiliario. No obstante, este riesgo lo debe asumir el inversionista, dado que hacer un seguimiento constante de las condiciones de mercado y análisis detallado por profesionales expertos en el sector inmobiliario, no necesariamente asegura que el proyecto se va a poder vender completamente o alquilarlo.

- Riesgos por variación en los costos de construcción del proyecto: El desarrollo de los proyectos de construcción de inmuebles está expuesto a la posibilidad de sufrir incrementos en los costos, como producto de fluctuaciones en el tipo de cambio de la moneda nacional respecto al dólar de los Estados Unidos de América, altos precios internacionales de los hidrocarburos, aumentos en los

precios de los insumos, sea por alta demanda nacional o internacional, aumento en los costos de mano de obra por escasez de la misma, cambios en las normas de construcción para el país que obliguen a realizar rectificaciones en las obras, entre otros. Estos factores pueden modificar la estructura financiera del proyecto y por lo tanto alterar el flujo de ingresos proyectado del mismo, lo que puede afectar en forma negativa el rendimiento final o la realización de beneficios a distribuir entre los inversionistas. Para mitigar este riesgo la Compañía dará seguimiento periódico al avance de las obras y se analizará el impacto de una variación en los supuestos utilizados para realizar las proyecciones. Cualquier variación significativa que se presente en la estructura de costos establecida deberá ser documentada y justificada ante el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros.

En el Prospecto de Inversión del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Secrt Escalante se presenta un mayor detalle de los riesgos asociados con los fondos de desarrollo de proyectos, el cual se publica en la página oficial de la Superintendencia General de Valores.

Riesgo operativo

El riesgo operativo se relaciona con la pérdida directa o indirecta por las fallas en los procesos, personas y sistemas internos. Adicionalmente, incluye las contingencias por factores externos. Para tratar estos factores, Multifondos cuenta con políticas claramente establecidas para tratar los siguientes puntos:

1. Procesos internos

   En aras de tener un adecuado Gobierno Corporativo, el Grupo posee un Código que comprende las relaciones entre los públicos interesados: accionistas, la Junta Directiva, los ejecutivos, los comités de apoyo, las unidades de control, los colaboradores, clientes y las auditorías tanto interna como externa. En el mismo, la Compañía busca plasmar sus mejores prácticas con relación a:

   - La estructura de propiedad
   - Las interrelaciones entre los distintos grupos de interés
   - El papel de la Junta Directiva, la Gerencia General y las otras Gerencias
   - La función de los órganos de control
   - La divulgación de la información
   - El proceso de autorregulación del Gobierno Corporativo

   Como parte del compromiso de la Compañía de mantener una política de transparencia, dicho manual se acompaña de un informe anual. Todas las políticas

que comprenden el Código de Gobierno Corporativo son de acatamiento obligatorio para todos los funcionarios y están disponibles en la página web.

Se cuenta con un organigrama que garantiza una adecuada segregación de funciones y minimiza los riesgos operativos asociados a estructuras corporativas con responsabilidades diluidas y escasos esquemas de control interno. Gracias al Sistema de Gestión de Calidad que se maneja, todos los procesos se encuentran debidamente documentados y se cuenta un sistema de corrección de productos no conformes.

La Compañía cuenta con la colaboración de los pilares de control interno del Grupo (Auditoría Interna y Gestión de Riesgos), los cuales se encargan de verificar el cumplimiento de los procedimientos, las políticas y lineamientos promulgados en la Compañía. Adicionalmente, verifican el cumplimiento de las normas emitidas por los entes reguladores.

Se cuenta con una Unidad de Cumplimiento Regulatorio encargada de velar por el cumplimiento de la normativa en materia de conocimiento e información sobre clientes y todo lo estipulado en la Ley No. 7786. Esta Unidad le permite a la Compañía evitar contar con clientes cuya actividad y generación de dinero sea de dudosa procedencia por lo que se minimiza el riesgo de ser utilizados como una entidad para transacciones de capital generado de forma ilícita.

2. Personas

Para garantizar la competencia de los funcionarios, se cuenta con un amplio plan de capacitación. En éste se incluyen todos los miembros de la Sociedad Administradora y se revisa anualmente para incluir charlas, talleres y seminarios de los productos nuevos que se les ofrecen a los clientes y de aquellos temas que se consideran importantes de reforzar.

Asimismo, se realiza un exhaustivo proceso de selección de personal, en el cual se analizan los atestados, experiencia y cualidades de los candidatos, para garantizar la inclusión de profesionales de alta calidad en el staff.

Para minimizar los posibles conflictos de interés y garantizar que los intereses de los clientes siempre se antepongan a los de la Compañía, todos los funcionarios del Grupo deben adherirse al Código de Gobierno Corporativo, el cual incluye Políticas sobre manejo de conflictos de interés y normas éticas.

3. Tecnología y eventos externos

En Grupo Financiero Mercado de Valores, la Tecnología de Información y Seguridad de la Información se gestiona a nivel corporativo. La Compañía cuenta

con diversos respaldos de su información y la de sus clientes. Además, posee un plan de continuidad y de sustitución de funcionarios clave, que le permitiría seguir operando en caso de presentarse una situación de emergencia. Los funcionarios deben participar constantemente de simulacros y se cuenta con el apoyo de servicios de atención de emergencias médicas.

Riesgo financiero

Se asocia con aquellos movimientos adversos en las diferentes variables financieras como la tasa de interés, el tipo de cambio, entre otros. A la fecha, el Fondo no posee cartera de inversiones, por lo que, no lo afecta este riesgo.

(9) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de setiembre de 2018, el *"Reglamento de Información Financiera"* , el cual tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación. Asimismo, establecer el contenido, preparación, remisión, presentación y publicación de los estados financieros de las entidades individuales, grupos y conglomerados financieros supervisados por las cuatro Superintendencias. Este Reglamento comenzó a regir a partir del 1 de enero de 2020, con algunas excepciones.

A continuación, se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF, así como las NIIF o CINIIF no adoptadas aún:

- Norma Internacional de Contabilidad No. 21: Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la moneda Extranjera

El Consejo requiere que los estados financieros de las entidades supervisadas se presenten en colones costarricenses como moneda funcional.

Adicionalmente, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial 'colón costarricense'.

Al cierre de cada mes, se utilizará el tipo de cambio de referencia que corresponda según lo indicado en el párrafo anterior, vigente al último día de cada mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario en las partidas monetarias en moneda extranjera.

De acuerdo con la NIC 21, al preparar los estados financieros, cada entidad determinará su moneda funcional. La entidad convertirá las partidas en moneda extranjera a la moneda funcional, e informará de los efectos de esta conversión.

Tal como se indicó anteriormente, el CONASSIF determinó que tanto la presentación de la información financiera como el registro contable de las transacciones en moneda extranjera debían convertirse al colón, independientemente de cuál sea su moneda funcional.

- Norma Internacional de Contabilidad No. 38: Activos Intangibles

Para los bancos comerciales, indicados en el artículo 1° de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, Ley No.1644, los gastos de organización e instalación pueden ser presentados en el balance como un activo, pero deben quedar amortizados totalmente por el método de línea recta dentro de un período máximo de cinco años. Asimismo, la Normativa SUGEF requiere la amortización de los activos intangibles en un período de cinco años. Lo anterior no está de acuerdo con lo establecido en la Norma.

- Norma Internacional de Información Financiera No. 5: Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas

La NIIF 5, establece que las entidades medirán los activos no corrientes (o grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta, al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta. En este caso la normativa establecida por el Consejo se apega lo impuesto por dicha NIIF.
El Consejo requiere el registro de una estimación de un cuarentaiochoavo mensual para aquellos activos no corrientes clasificados como disponibles para la venta, de manera que, si no han sido vendidos en un plazo de dos años, se registre una estimación del 100% sobre los mismos. La NIIF 5 requiere que dichos activos se registren al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta, descontados a su valor presente para aquellos activos que van a ser vendidos en períodos mayores a un año. De esta manera, los activos de las entidades pueden estar sub-valuados y con excesos de estimación.

- Norma Internacional de Información Financiera No. 9: Instrumentos Financieros

(a) Para la aplicación de la NIIF 9, específicamente la medición de las pérdidas crediticias esperadas se continuará con la regulación prudencial emitida por el CONASSIF para la cartera de créditos, cuentas por cobrar y créditos contingentes concedidos, hasta que esta norma se modifique.

(b) Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el monto de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.

- Norma Internacional de Información Financiera No. 37: Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes

Artículo 10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias:

i. Lo dispuesto en el artículo 10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias, entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2019. En el momento de la aplicación inicial de la CINIIF 23, las entidades deben aplicar la transición establecida en el párrafo B2 inciso (b) de dicha Interpretación.

ii. El monto de la provisión para los tratamientos impositivos en disputa notificados antes del 31 de diciembre de 2018, correspondientes a los periodos fiscales 2017 y anteriores, se realizará por el monto que resulte mayor entre la mejor cuantificación de lo que estiman pagar a la Autoridad Fiscal del traslado de cargos (principal, intereses y multas), conforme lo dispuesto en la NIC 12, y el monto del 50% del principal de la corrección de la autoliquidación de su obligación tributaria.

El registro de la provisión de los tratamientos impositivos en disputa para los periodos señalados en el párrafo anterior puede contabilizarse de alguna de las siguientes maneras:

a. Contra resultados del periodo en tractos mensuales mediante el método de línea recta, sin que exceda el 31 de diciembre de 2021, o

b. Como un único ajuste al saldo de apertura de los resultados acumulados de ejercicios anteriores, para alcanzar el monto de la provisión. Los ajustes derivados de evaluaciones posteriores sobre los montos en disputa serán tratados como ajustes a las estimaciones, para lo cual se aplicará la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

En el caso de que el monto de la provisión sea superior al saldo de apertura de los Resultados acumulados de ejercicios anteriores, el ajuste se imputará primero a lo que corresponda al saldo Resultados acumulados de ejercicios anteriores, y para el complemento se seguirá según lo dispuesto en el inciso a.

A más tardar el 31 de enero de 2019, la entidad con tratamientos impositivos en disputa para los periodos señalados en esta disposición, deberán comunicar a la Superintendencia respectiva el método Acuerdo SUGEF-30-18 que emplearán entre los señalados en los numerales (a), (b) o (c) anteriores. Ese método se utilizará hasta la resolución y liquidación de la obligación tributaria.