

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos
Administrado por
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Información financiera requerida por la
Superintendencia General de Valores

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(Con cifras correspondientes de 2024)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG S.A.
Edificio KPMG
San Rafael de Escazú
Costa Rica
+506 2201 4100

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionistas de
Multifondos de Costa Rica, Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos (“el Fondo”), administrado por Multifondos de Costa Rica, Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., (“la Compañía”), los cuales comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados integral, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos, al 31 de diciembre de 2025, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones de carácter contable, emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), relacionadas con la información financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con mayor detalle en la sección de nuestro informe *Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros*. Somos independientes del Fondo, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código de IESBA), en conjunto con los requisitos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Costa Rica, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención a la nota 1-b a los estados financieros, en la cual se indica la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados con el propósito de cumplir con las disposiciones relacionadas con la información financiera estipuladas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), relacionadas con la información financiera. Por tanto, los estados financieros podrían no ser adecuados para otros fines. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

Incertidumbre significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha

Llamamos la atención a la nota 1 y el hecho de que el inicio de obras del único proyecto, denominado “Zen Condominium” del Fondo, está suspendido hasta que las condiciones de factibilidad mejoren. La fecha original estimada de arranque de construcción estaba prevista para el primer trimestre de 2009, no obstante, debido a los resultados de los estudios de mercado el proyecto, se ha pospuesto por varios años. La Asamblea de Inversionistas en 2013 decidió posponer nuevamente el inicio del proyecto y efectuar un nuevo estudio de mercado para evaluar el inicio de las obras. El estudio de segundas residencias preparado por profesionales externos en diciembre de 2024 recomendó que se postergue el proyecto, con el objetivo de que el mercado pueda demostrar de manera confiable si está listo para recibir el proyecto, momento en el cual se podría realizar un replanteamiento para verificar la viabilidad de incursionar con el proyecto. Al 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con el último informe de avance, la construcción del proyecto se mantiene postergada. Como se indica en la nota 1, estas situaciones o condiciones, presumen la existencia de una incertidumbre significativa que puede originar una duda importante sobre el cumplimiento del propósito original del Fondo y, por lo tanto, de la disposición de los inversionistas de continuar con el Fondo como negocio en marcha. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos se abordaron dentro del contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y, al formarnos nuestra opinión sobre estos, no suministramos una opinión separada sobre estos asuntos.

Adicional al asunto descrito en la sección “Incertidumbre significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha”, hemos determinado que el siguiente asunto es un asunto clave de auditoría a ser comunicado en nuestro informe.

Asunto clave de auditoría	Respuesta del auditor
Valoración de propiedades de inversión Las propiedades de inversión que mantiene este Fondo deben estar registradas a su valor razonable y deben ser valoradas según la regulación vigente por profesionales independientes que tengan capacidad profesional reconocida. Estos activos deben registrarse, según el enfoque adoptado, al valor razonable determinado por un avalúo pericial o al valor razonable determinado por un avalúo financiero, ambos preparados por un profesional independiente a la Administración del Fondo.	Nuestros procedimientos incluyeron: • La revisión del método de valoración aplicado para la determinación de valor razonable del inmueble. • La revisión de las calidades profesionales de los encargados de los avalúos de los inmuebles. • La revisión del avalúo suministrado. • Revisión de los juicios y supuestos utilizados. • Verificamos que el monto registrado contablemente coincida con el monto del avalúo.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados de Gobierno Corporativo en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), y del control interno que considere necesario para la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo, para continuar como negocio en marcha, de revelar, cuando corresponda, asuntos relativos al negocio en marcha y de utilizar la base de contabilidad del negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar al Fondo, o cesar sus operaciones, o bien no exista una alternativa realista de proceder de una de estas formas.

Los Encargados del Gobierno Corporativo son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera del Fondo.

Responsabilidad del auditor en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad; sin embargo, no es una garantía de que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error material cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si individualmente o en el agregado podrían llegar a influir en las decisiones económicas de los usuarios tomadas con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante la auditoría, y además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales de los estados financieros, debido ya sea a fraude o error; diseñamos y efectuamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte del fraude es mayor que uno que resulte del error, ya que el fraude puede implicar confabulación, falsificación, omisiones intencionales, representaciones erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la base de contabilidad del negocio en marcha por parte de la Administración y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que podrían originar una duda significativa sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras podrían causar que el Fondo no continúe como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones subyacentes y los eventos en una forma que logra una presentación razonable.

Les informamos a los Encargados del Gobierno Corporativo lo relativo, entre otros asuntos, al alcance y a la oportunidad planeados de la auditoría y a los hallazgos significativos de la auditoría, incluida cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

Asimismo, les suministramos a los Encargados del Gobierno Corporativo una declaración de que hemos cumplido con requisitos éticos relevantes de independencia y les informamos todas las relaciones y otros asuntos que podrían considerarse razonablemente que afecten nuestra independencia y, cuando corresponda, las salvaguardas relacionadas.

De los asuntos informados a los Encargados del Gobierno Corporativo, determinamos aquellos asuntos que tuvieron mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que la ley o las regulaciones excluyan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe porque se esperaría en forma razonable que las consecuencias adversas de hacerlo sopesarían los beneficios del interés público de dicha comunicación.

K P M G

Nombre del CPA: GABRIELA
VILLEGAS VARGAS
Carné: 5453
Cédula: 110590134
Nombre del Cliente:
Fondo de Inversión de
Desarrollo de Proyectos
Multifondos
Identificación del cliente:
3110537429
Dirigido a:
Antonio Pérez Mora, Gerente
General
Fecha:
07-02-2026 03:49:01 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de \$1000 de la Ley
5663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-26111

San José, Costa Rica
Póliza No. 0116 FID000843814
Vence el 30/09/2026

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

Estado de Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2025
(Con cifras correspondientes de 2024)
(En dólares sin centavos)

	Nota	2025	2024
Activos:			
Efectivo		4.045	4.045
Propiedades de inversión	2	784.000	784.000
Gastos pagados por anticipado		92	92
Total activos		<u>788.137</u>	<u>788.137</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar		11.937	11.937
Total pasivos		<u>11.937</u>	<u>11.937</u>
Total activo neto		<u>776.200</u>	<u>776.200</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1-l	5.150.000	5.150.000
Descuentos acumulados en la colocación de certificados de títulos de participación, netos	1-l	(2.532)	(2.532)
Reserva por valoración de propiedades de inversión		(4.305.639)	(4.305.639)
Pérdidas por distribuir	1-m	(65.629)	(65.629)
Total activo neto		<u>776.200</u>	<u>776.200</u>
Número de certificados de títulos de participación		<u>103</u>	<u>103</u>
Valor del activo neto por título de participación		<u>7.536</u>	<u>7.536</u>

Antonio Pérez Mora
Gerente General

Laura Rojas Vargas
Contadora

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

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

Céd. 3110537429
FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO
DE PROYECTOS MULTIFONDOS
Atención: Superintendencia General de
Valores
Registro Promovido: 2007
Contador: GONZALO COTO ARCE
PATRICIA
Estado de Situación Financiera
2025-02-21 11:10:00 -0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: AP4s0Mnk
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de Resultados Integral
Año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras correspondientes de 2024)
(En dólares sin centavos)

	2025	2024
Ingresos:		
Ganancias no realizadas ajustes de valor razonable, propiedades de inversión	-	40.123
Total ingresos	-	40.123
Gastos:		
Total gastos	-	-
Resultado del año	-	40.123
Resultado integral total	-	40.123
Ganancia por título participación	-	779

Antonio Pérez Mora
Gerente General

Laura Rojas Vargas
Contadora

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

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

Céd. 3110920029
FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO
DE PROYECTOS MULTIFONDOS SFCOT
ESCALANTE
Atención: Superintendencia General de
Valores
Registro Profesional: 26707
Contador: LAURA VARGAS LAURA
PATRICIA
Estado de Resultados Integral
2025-12-31 16:08:07 -000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: vyck7RIV
<https://timbres.confador.co.cr>

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

Estado de Cambios en los Activos Netos
Año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras correspondientes de 2024)
(En dólares sin centavos)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Descuentos acumulados en la colocación de certificados de títulos de participación, netos	Reserva por valoración de propiedades de inversión	Pérdidas por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	103	5.150.000	(2.532)	(4.345.762)	(65.629)	736.077
Resultado integral del año:						
Ajuste a la reserva por valoración de propiedades de inversión	-	-	-	40.123	(40.123)	-
Resultado del año	-	-	-	-	40.123	40.123
Resultado integral total del año	-	-	-	40.123	-	40.123
Saldos al 31 de diciembre de 2024	103	5.150.000	(2.532)	(4.305.639)	(65.629)	776.200
Saldos al 31 de diciembre de 2025	103	5.150.000	(2.532)	(4.305.639)	(65.629)	776.200

Antonio Pérez Mora
Gerente General

Laura Rojas Vargas
Contadora

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

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

Ced. 311837429
FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO
DE PROYECTOS MULTIFONDOS
Asesoría Suplementaria General de
Auditoría

Registro Preconstituido 2027
Consultar en: [Régistro de la Ley 7.484](#)
FIR (FIRCA)

Estado de Cambios en el Patrimonio
2024-01-01 al 31-12-2025



VERIFICACIÓN: APXOMik
<https://timbrecontadores.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Estado de Flujos de Efectivo
Año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras correspondientes de 2024)
(En dólares sin centavos)

	2025	2024
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Resultado del año	-	40.123
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:		
Ganancias no realizadas ajuste de valor razonable, de la propiedad de inversión	-	(40.123)
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación	-	-
Variación neta en el efectivo	-	-
Efectivo al inicio del año	4.045	4.045
Efectivo al final del año	4.045	4.045

Antonio Pérez Mora
Gerente General

Laura Rojas Vargas
Contadora

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

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

Céd. 3110537429
FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO
DE PROYECTOS MULTIFONDOS
Atención: Superintendencia General de
Valores
Registro Profesional: 20507
Contador: ROSAS VARGAS LAURA
PATRICIA
Estado de Flujos de Efectivo
2025-02-21 11:10:52 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: AP4xQMkk
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025
(Con cifras correspondientes de 2024)

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

(a) Organización del Fondo

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos (el Fondo) administrado por Multifondos de Costa Rica S.F.I., S.A., constituido el 30 de mayo de 2008, es un Fondo cerrado, no financiero, de desarrollo de proyectos, de crecimiento, 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 en distintas fases de diseño y construcción, para su colocación y venta o arrendamiento.

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. El objetivo de los fondos es maximizar la plusvalía sobre el monto invertido, a través de la administración de títulos valores e inmuebles, cuyo rendimiento está relacionado con el comportamiento del valor de mercado de tales títulos valores e inmuebles.

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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Actualmente el inicio de obras de Zen Condominium se encuentra suspendido debido a que el Proyecto se desarrollará en fases constructivas; la serie de permisos requeridos también se realizará por etapas. La fecha original estimada de arranque de construcción estaba prevista para el primer trimestre del 2009, no obstante, según estudios de mercado realizados por la empresa Newmark Real Estate de Costa Rica SRL, empresa de servicios inmobiliarios, indicaron que no era factible el inicio de las obras. En el momento que se considere que el mercado está apto para la introducción de proyectos de segunda residencia, se realizará un estudio de factibilidad específico para la propiedad.

Al 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con el último informe de mercado efectuado en diciembre de 2024 por la empresa Newmark Real Estate de Costa Rica SRL, la construcción del proyecto se mantiene postergada.

(b) Base de contabilidad

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

Estas disposiciones están contenidas en el Acuerdo CONASSIF 6-18 “Reglamento de Información Financiera” (RIF), el cual tiene como objetivo regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y sus interpretaciones; estableciendo que las mismas deben ser aplicadas en su totalidad, excepto por los tratamientos prudenciales o regulatorios indicados dentro del Reglamento.

(c) Moneda funcional y de presentación

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.

(d) Base de preparación

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(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 del avalúo pericial, efectuados por profesionales independientes.

De conformidad con lo establecido en el acuerdo SGV-A-170, Disposiciones operativas de las sociedades administradoras de fondos de inversión, la metodología empleada para la valoración financiera, es con base en el método de flujos netos de efectivo que los inmuebles generan. La incertidumbre asociada a esos flujos, así como la evolución esperada en ésta en el futuro, y para los valores razonables determinados de la valoración pericial, se basan en los documentos aportados por el propietario, en la visita de inspección realizada al inmueble y la investigación del sector.

Hasta el 31 de diciembre de 2013, el efecto de esta valoración era llevada directamente al activo neto, mediante una cuenta de reserva. 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

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 bienes no deben adquirirse ni venderse a la Compañía, sus socios, directivos, empleados, ni personas que formen parte del grupo de interés económico.

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 80% de los activos en un proyecto inmobiliario en distintas fases de diseño y construcción ubicado dentro del territorio nacional. El Fondo podrá también mantener inversiones hasta un 20% de sus activos en títulos valores del sector público de Costa Rica, o que cuenten con la garantía directa del estado costarricense y que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

El Fondo podrá invertir en una misma emisión en circulación un máximo de un 10% de su activo total.

Las inversiones del Fondo se realizarán en la adquisición de bienes inmobiliarios ubicados dentro del territorio nacional. Los proyectos en los cuales el Fondo podrá invertir son de naturaleza habitacional, turístico, oficentros, comerciales, plantas industriales, infraestructura pública y gubernamental entre otros, y podrán encontrarse en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta o arrendamiento. Adicionalmente los fondos de desarrollo de proyectos pueden adquirir bienes inmuebles, (construidos, terminados, en proceso de construcción o terrenos) para la generación de plusvalías.

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

Notas a los estados financieros

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 los inmuebles adquiridos.

El Fondo podrá efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles terminados.

(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.

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

Notas a los estados financieros

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y diferido. De acuerdo con la Ley 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, el impuesto corriente corresponde al 15% de las ganancias de capital que se realiza en la venta de títulos valores. 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.

(k) 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\$50.000. 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.

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

Notas a los estados financieros

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 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo ha emitido 103 certificados de títulos de participación, serie única.

De acuerdo con el prospecto de inversión, el plazo máximo para la colocación de las 2.000 participaciones autorizadas es al vencimiento del Fondo, el 27 de junio de 2038.

(l) 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 las inversiones en bienes inmuebles debidamente valorados a su valor de mercado.

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 31 de diciembre de 2025 y 2024 el rendimiento del último año es de 0.00%.

(m) Política de distribución de rendimientos

El Fondo no distribuye en forma periódica beneficios.

(n) 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 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo no le paga a la Administradora comisión alguna sobre el valor del activo neto del Fondo.

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

Notas a los estados financieros

(2) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre, las propiedades de inversión se detallan a continuación:

2025					
Inmueble		Costo	Minusvalía en valoración		Total
Condominio Zen	US\$	<u>4.884.908</u>	<u>(4.305.638)</u>	US\$	<u>784.000</u>
2024					
Inmueble		Costo	Minusvalía en valoración		Total
Condominio Zen	US\$	<u>4.884.908</u>	<u>(4.305.638)</u>	US\$	<u>784.000</u>

El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre, se detalla como sigue:

		Saldo al 31 de diciembre 2024	Adiciones y mejoras	Ventas de inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Propiedades de Inversión	US\$	<u>784.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>784.000</u>
		Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y mejoras	Ventas de inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Propiedades de Inversión	US\$	<u>743.877</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40.123</u>	<u>784.000</u>

Las propiedades de inversión corresponden a:

Proyecto Condominio Zen, de la intersección de Huacas en Veintisiete de Abril, Santa Cruz Guanacaste, 4,5 Km hacia Tamarindo, con un costo de inversión de US\$4.884.908, adquirido en agosto de 2008. El valor del inmueble al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de US\$784.000, valoración que fue efectuada en junio de 2024.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(3) 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.

(4) 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.

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

Notas a los estados financieros

- 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 independiente del grupo económico de la entidad.

La Gerencia General y el Gerente Financiero y de 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.

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

Notas a los estados financieros

- 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 de este. 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.

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

Notas a los estados financieros

Riesgos asociados a desarrollar un inmueble

Este riesgo se asocia con los retrasos, imprevistos y limitantes en la ejecución de los proyectos, los cuales se pueden generar por factores externos e internos.

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. Estos resultados son discutidos en el Comité de Inversiones, el cual está integrado por funcionarios con amplia experiencia en el campo inmobiliario.

Asimismo, existe el riesgo de que la Compañía no estime correctamente los costos, flujos esperados del proyecto y las plusvalías del mismo. Esto puede generar un análisis inadecuado de las bondades del mismo; para gestionarlo se contrataron expertos en la materia que brinden la asesoría correspondiente.

Existen riesgos asociados a la continuidad del proyecto en ambientes adversos para el mercado inmobiliario, a la comercialización de los mismos por parte de terceros y a un arrendamiento de inmuebles a un nivel inferior al esperado. En estos casos, estos riesgos son propios del proyecto y no son gestionables.

En el caso específico de este Fondo, el Comité de Inversiones y la Administración han decidido posponer el proyecto y contratar en el 2025 un nuevo estudio de mercado para determinar la evolución de la zona y cuándo podría ser factible el inicio de este.

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:

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

Notas a los estados financieros

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 en relación a:

- La estructura de propiedad
- Las inter relaciones entre los distintos grupos de interés
- El papel de la Junta Directiva, la Gerencia General y las 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.

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

Notas a los estados financieros

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 le 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

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.

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

Notas a los estados financieros

(5) 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

- 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.

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

Notas a los estados financieros

- b) Para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas para fondos de inversión de mercado de dinero, para la porción de la cartera de instrumentos financieros que se clasifiquen a costo amortizado, el CONASSIF estableció un umbral que determina si se debe o no registrar esas pérdidas crediticias, según lo dispuesto por el artículo 36 BIS y el transitorio XV del “Reglamento General de Sociedades Anónimas y Fondos de Inversión”, el cual incluye una tabla de gradualidad, que establece porcentajes de desviación del valor de la cartera de inversiones. La NIIF 9 no indica la posibilidad de establecer umbrales o estimaciones mínimas para instrumentos financieros.
- c) 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.

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

Notas a los estados financieros

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 tramos 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.

(6) Autorización de estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para ser emitidos por la Gerencia General el 08 de enero de 2026.

Los estados financieros fueron aprobados para ser emitidos por la Junta Directiva en sesión ordinaria No. 181, celebrada el día 24 de febrero de 2026.

La SUGEVAL tiene la posibilidad de requerir modificaciones a los estados financieros luego de su fecha de autorización para emisión.