

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

Estados financieros

Información financiera requerida por la
Superintendencia General de Valores

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 Inmobiliario 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 Inmobiliario 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.

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.

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 Inmobiliario
Multifoncos
Identificación del cliente:
3110337304
Dirigido a:
Antonio Pérez Mora, Gerente
General
Fecha:
07-02-2026 04:45:32 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de \$1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-26125

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

KPMG

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
administrado por
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., 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	3	318.640	1.177.875
Inversiones en instrumentos financieros:			
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral (véase detalle de inversiones)	15	28.203.632	28.440.962
Propiedades de inversión	5 y 15	275.269.907	274.133.805
Documentos por cobrar		-	1.200
Cuentas por cobrar		1.146.929	964.716
Intereses por cobrar		695.023	720.548
Alquileres por cobrar		27.305	12.162
Impuesto diferido	11	181.657	350.760
Otros activos	6	358.174	237.367
Cargos diferidos	7	4.133.803	4.133.050
Total activos		<u>310.335.070</u>	<u>310.172.445</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar	8	3.304.481	302.069
Comisiones por pagar	4	92.831	65.995
Intereses por pagar		428.150	488.307
Ingresos cobrados por anticipado		498.030	514.128
Depósitos en garantía	1-j	2.324.935	2.551.381
Préstamos por pagar	9	89.419.107	93.014.084
Total pasivos		<u>96.067.534</u>	<u>96.935.964</u>
Total activo neto		<u>214.267.536</u>	<u>213.236.481</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1-p	211.035.000	211.035.000
Capital pagado en exceso	1-p	2.328.895	2.328.895
Ajustes al patrimonio-otros resultados integrales		2.288.628	1.626.351
Reservas por valuación de propiedades de inversión		(3.285.473)	(3.572.153)
Utilidades por distribuir	1-q	1.900.486	1.818.388
Total activo neto		<u>214.267.536</u>	<u>213.236.481</u>
Número de certificados de títulos de participación		<u>42.207</u>	<u>42.207</u>
Valor del activo neto por título de participación		<u>5.076,59</u>	<u>5.052,16</u>

Antonio Pérez Mora
Gerente General

Laura Rojas Vargas
Contadora

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Céd. 3110337304
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO
MULTIFONDOS
Atención: Superintendencia General de
Valores
Registro Profesional: 29707
Contador: ROJAS VARGAS LAURA
PATRICIA
Estado de Situación Financiera
2026-03-31 10:42:34 - 0000



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: GUEdMs3
<https://timbres.contador.co.cr>

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

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

	Nota	2025	2024
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos	1-k y 10	20.574.132	22.400.413
Ganancias no realizadas ajustes de valor razonable, propiedades de inversión		286.681	-
Ingreso por disminución de la estimación de instrumentos financieros, neto		11.083	5.667
Ganancias en la negociación de instrumentos financieros		89.964	215.814
Otros ingresos		33.183	31.468
Total ingresos		<u>20.995.043</u>	<u>22.653.362</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	4	3.763.013	4.303.384
Gasto por intereses, netos		2.728.343	3.517.224
Pérdida no realizada por ajuste de valor razonable de propiedades de inversión, neta		-	4.877.735
Otros gastos	12	4.112.225	4.052.718
Total gastos		<u>10.603.581</u>	<u>16.751.061</u>
Resultado neto antes de impuesto sobre la renta		10.391.462	5.902.301
Impuesto sobre la renta	1-o y 11	2.468.896	2.688.050
Resultado del año		<u>7.922.566</u>	<u>3.214.251</u>
Otros resultados integrales:			
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral, neto de impuesto sobre la renta diferido		662.277	(932.306)
Otros resultados integrales del año, netos de impuesto		662.277	(932.306)
Resultado integral total del año		<u>8.584.843</u>	<u>2.281.945</u>
Utilidades por título participación		<u>187,7074</u>	<u>76,1545</u>

Antonio Pérez Mora
Gerente General

Laura Rojas Vargas
Contadora

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Céd. 3110337304
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO
MULTIFONDOS
Atención: Superintendencia General de
Valores
Registro Profesional: 20707
Contador: ROJAS VARGAS LAURA
PATRICIA
Estado de Resultados Integral
2026-12-31 10:42:35 -9000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: GUEdMs3
<https://timbres.contador.co.cr>

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
administrado por
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., 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)

Nota	Número de certificados de títulos de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ajuste al patrimonio- otros resultados integrales	Reservas por valuación de propiedades de inversión	Utilidades por distribuir	Total
	42.207	211.035.000	2.328.895	2.558.657	1.305.582	1.870.665	219.098.799
1-r	-	-	-	-	-	(8.144.263)	(8.144.263)
	-	-	-	-	-	(8.144.263)	(8.144.263)
	-	-	-	-	(4.877.735)	4.877.735	-
	-	-	-	(932.306)	-	-	(932.306)
	-	-	-	(932.306)	-	3.214.251	3.214.251
	-	-	-	(932.306)	(4.877.735)	8.091.986	2.281.945
	42.207	211.035.000	2.328.895	1.626.351	(3.572.153)	1.818.388	213.236.481
1-r	-	-	-	-	-	(7.553.788)	(7.553.788)
	-	-	-	-	-	(7.553.788)	(7.553.788)
	-	-	-	-	286.680	(286.680)	-
	-	-	-	662.277	-	-	662.277
	-	-	-	-	-	7.922.566	7.922.566
	-	-	-	662.277	-	7.635.886	8.584.843
	42.207	211.035.000	2.328.895	2.288.628	(3.285.473)	1.900.486	214.267.536

Saldos al 31 de diciembre de 2023

Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto

Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año
Total de transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto

Resultado integral del año:

Ajuste a la reserva por valoración de propiedades de inversión
Cambio en el valor razonable de las inversiones neto del impuesto sobre a renta
Resultado del año

Resultados integral total del año

Saldos al 31 de diciembre de 2024

Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto

Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año
Total de transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto

Resultado integral del año:

Ajuste a la reserva por valoración de propiedades de inversión
Cambio en el valor razonable de las inversiones neto del impuesto sobre a renta
Resultado del año

Resultados integral total del año

Saldos al 31 de diciembre de 2025

Antonio Pérez Mora
Gerente General

Laura Rojas Vargas
Contadora

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



CHL 311037394
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO
MULTIFONDOS
COSTA RICA
Registro Previsional: 2007
Código de Registro: 00000000000000000000
Estado de Cuenta en el Patrimonio
2024-12-31 (a los 31 de 2025)



VERIFICACIÓN GUÍA PARA
NETOS: timbres.contador.co.cr

TIMBRE 300.0 COLONES

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

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

	Nota	2025	2024
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Resultado del año		7.922.566	3.214.251
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:			
Gasto por intereses, netos		2.728.343	3.517.224
Gasto impuesto sobre la renta	11	2.468.896	2.688.050
Ingreso por disminución de la estimación de instrumentos financieros, neto		(11.083)	(5.667)
(Ganancia) pérdida no realizada por ajuste de valor razonable de propiedades de inversión, neta		(286.681)	4.877.735
		<u>12.822.041</u>	<u>14.291.593</u>
Variación en los activos y pasivos			
Alquileres por cobrar		(15.143)	40.834
Cuentas por cobrar		(182.213)	41.602
Gastos pagados por anticipado		(121.561)	572.227
Cuentas por pagar		3.013.149	(814.460)
Depósitos en garantía		(226.446)	(80.658)
		<u>15.289.827</u>	<u>14.051.138</u>
Intereses cobrados		25.525	81.704
Intereses pagados		(2.788.500)	(3.626.815)
Impuestos pagados		(2.468.896)	(2.696.425)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>10.057.956</u>	<u>7.809.602</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(6.952.113)	(71.044.615)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		7.183.687	74.030.534
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de inversión		<u>231.574</u>	<u>2.985.919</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Cancelación de préstamos por pagar		(3.594.977)	(3.185.563)
Utilidades distribuidas a los inversionistas	1-r	(7.553.788)	(8.144.263)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		<u>(11.148.765)</u>	<u>(11.329.826)</u>
Disminución neta en el efectivo		(859.235)	(534.305)
Efectivo al inicio del año		1.177.875	1.712.180
Efectivo al final del año	3	<u>318.640</u>	<u>1.177.875</u>

Antonio Pérez Mora
Gerente General

Laura Rojas Vargas
Contadora

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Céd. 3110337304
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO
MULTIFONDOS
Atención: Superintendencia General de
Valores
Registro Profesional: 29707
Contador: ROJAS VARGAS LAURA
PATRICIA
Estado de Flujos de Efectivo
2026-02-23 10:42:36 - 0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: GUeEDMs3
<https://timbres.contador.co.cr>

Fondo de Inversión Inmobiliario 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 Inmobiliario Multifondos (el Fondo), administrado por Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., constituido el 14 de setiembre de 2002, es un Fondo de tipo inmobiliario, cerrado, en US dólares (US\$), de ingreso y sobre una base de cartera mixta con un mínimo del 80% de cartera inmobiliaria. 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 brindar una alternativa de largo plazo y eficiente para los inversionistas que no requieren liquidez y que están dispuestos a asumir riesgos por su participación indirecta en el mercado inmobiliario y que a su vez pretenden obtener una plusvalía por la revalorización de los inmuebles. Al hacer esto se aplican las técnicas descritas más ampliamente en el prospecto del Fondo.

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. (en adelante “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 Inmobiliario Multifondos
administrado por
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los estados financieros

(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 instrumentos financieros y para los bienes inmuebles. Otros activos y pasivos se registran al costo amortizado o al costo histórico.

(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.

Las principales estimaciones particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros y de los inmuebles.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(f) Instrumentos financieros

Se conoce como instrumentos financieros cualquier contrato que origine un activo financiero en una empresa y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra empresa. Los instrumentos financieros incluyen: inversiones en valores, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos por pagar.

La gestión de los activos financieros de los fondos de inversión de mercado de dinero administrados por Multifondos SFI, se realiza siguiendo los lineamientos de la Norma Internacional de Instrumentos Financieros (NIIF9) , la cual establece que una entidad debe medir y clasificar sus activos financieros en función del modelo de negocio, es decir, la intención de la administración con respecto a un conjunto agregado de valores, y de las características de los flujos de efectivo contractuales (principal e intereses), y los obtenidos de la venta del instrumento financiero.

(i) *Clasificación*

La NIIF9 contempla 3 modelos de negocio para la clasificación de los activos financieros del fondo, a saber:

1. Costo amortizado
2. Valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI)
3. Valor razonable con cambios en resultados

Para la clasificación en los modelos 1 y 2, es necesario que el Fondo determine si las características contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente (criterio de Sólo Pago de Principal e Intereses - SPPI).

El Fondo clasificará un activo financiero en la categoría de costo amortizado, cuando el objetivo sea mantener el activo hasta su vencimiento y obtener los flujos de efectivo contractuales, que son los pagos de principal e intereses (SPPI). Sin embargo, esta clasificación no excluye la posibilidad de que el activo financiero pueda ser reclasificado y ser vendido, como, por ejemplo por cambios en las condiciones de liquidez del Fondo, incrementos en el riesgo de crédito del emisor, cambios abruptos en el entorno macroeconómico, o mantener un perfil de rendimiento del Fondo, entre otros. Debe existir evidencia de la necesidad de reclasificación.

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

Notas a los estados financieros

El Fondo de inversión clasificará un activo financiero en la categoría de valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI), cuando el objetivo del Fondo sea generar los flujos de efectivo contractuales que son los pagos de principal e intereses (SPPI), y mantener el activo disponible para la venta.

El Fondo de inversión clasificará un activo financiero en la categoría de valor razonable con cambios en resultados, cuando se gestiona con el objetivo de obtener flujos de efectivo a través de la venta del instrumento financiero.

(ii) *Reconocimiento*

Los instrumentos financieros se reconocen a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales o a valor razonable con cambios en resultados, tomando en cuenta la base del modelo de negocio establecido por la Administración.

Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, el Fondo puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de los otros resultados integrales. Esta elección se debe hacer sobre una base de instrumento por instrumento.

El Fondo mide un activo financiero a VRCCR cuando los flujos de efectivo contractuales no cumplen con el criterio de solo pagos del principal e intereses.

Todos los otros activos financieros son medidos a su valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Adicionalmente, en el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar de manera irrevocable un activo financiero que cumple con los requerimientos de medición a CA o VRORI a ser medido a VRCCR si al hacerlo se elimina o se reduce significativamente una asimetría contable que pudiese ocurrir de no hacerlo.

Un activo financiero es clasificado en una de las categorías mencionadas en su reconocimiento inicial. Sin embargo, para los activos financieros mantenidos al momento de aplicación inicial, la evaluación del modelo de negocio se basa en hechos y circunstancias a la fecha. Adicionalmente, la norma permite nuevas designaciones electivas a VRCCR o VRORI a ser realizadas en la fecha de aplicación inicial y permite o requiere revocación de elecciones previas de VRCCR a la fecha de aplicación inicial, dependiendo de los hechos y circunstancias a esa fecha.

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

Notas a los estados financieros

(iii) *Medición*

Evaluación del modelo de negocio

El Fondo realiza una evaluación del modelo de negocio para cada grupo de instrumentos financieros para reflejar la forma en que se gestiona el negocio y en que se proporciona la información a la Administración. La evaluación considera lo siguiente:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica son definidas en el prospecto del Fondo. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- Como se evalúa el rendimiento de la cartera y la manera en la que se informa al personal clave de la Administración.
- La medición de los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos.
- Como se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos).
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

El fondo de clasifica sus activos financieros valor razonable con cambios en el otro resultado integral, de acuerdo con el modelo de negocio definido para gestionar los riesgos y beneficios, así como las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Las características de los flujos de efectivo permiten identificar si, se tiene el instrumento para obtener los flujos de efectivo contractuales, para la venta o para ambos.

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

Notas a los estados financieros

Evaluación si los flujos de caja contractuales son solamente pagos de principal e intereses

Para el propósito de esta evaluación, “principal” es definido como el valor razonable del activo financiero al momento de reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un periodo de tiempo particular y por otros riesgos básicos de un acuerdo de préstamos y otros costos asociados (ej. riesgo de liquidez y costos administrativos), al igual que el margen de rentabilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye la evaluación para determinar si el activo financiero contiene un término contractual que pudiese cambiar el periodo o monto de los flujos de efectivo contractuales a tal modo que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación el Fondo considera:

- Que los flujos de efectivo contractuales del activo sujeto a valoración son utilizados para pagos de principal, intereses y gastos operativos propios del Fondo;
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para la programación de los flujos de caja requeridos para la atención de los pagos de dichos conceptos;
- Eventos contingentes que cambiarán el monto y periodicidad de los flujos de efectivo (pagos);
- Condiciones de apalancamiento;
- Términos de pago anticipado y extensión;
- Términos que limitan el Fondo para obtener flujos de efectivo de activos específicos (ej. acuerdos de activos sin recursos);
- Características que modifican las consideraciones para el valor del dinero en el tiempo, por ejemplo, revisión periódica de tasas de interés.

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

Notas a los estados financieros

(iv) *Principios de medición al valor razonable*

El valor razonable de una inversión que es negociada en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del balance general. Para aquellas inversiones para las que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo utiliza el vector de precios de la empresa Proveedor Integral de Precios de Centroamérica, S.A. (PIPCA), cuya metodología de valoración fue autorizada por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). En el caso de instrumentos del exterior utiliza el Sistema Internacional denominado Bloomberg.

(v) *Ganancias y pérdidas y mediciones subsecuentes*

Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se reconocen directamente en el patrimonio. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados integral.

(vi) *Dar de baja*

Un activo financiero es dado de baja de los estados financieros cuando el Fondo no tenga el control de los derechos contractuales que compone el activo. Esto ocurre cuando los derechos se realizan, expiran o se ceden a un tercero.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado.

(vii) *Compensación*

Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el estado de activos netos, siempre que el Fondo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y, de forma simultánea proceder al pago del pasivo.

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

Notas a los estados financieros

(viii) *Instrumentos específicos*

Efectivo

El efectivo corresponde a depósitos mantenidos con bancos; son 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.

Títulos vendidos en operaciones de reporto tripartito y obligaciones por pactos de reporto tripartito

Las inversiones vendidas sujetas a acuerdos simultáneos de reporto tripartito de títulos en una fecha futura a un precio fijo (acuerdos de reporto tripartito) son mantenidas en los estados financieros y se valúan de acuerdo con los principios originales de medición. El producto de la venta es registrado como pasivo al costo amortizado. Títulos valores comprados bajo acuerdos de reventa se registran como inversiones en reporto tripartitos y se mantienen al costo amortizado.

Los intereses generados sobre las inversiones en reporto tripartitos y las obligaciones por pactos de reporto tripartito se reconocen como ingreso por intereses y gastos por intereses, respectivamente, durante el plazo de vigencia de la operación.

(g) 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 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.

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

Notas a los estados financieros

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.

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.

Valuación

En el plazo de cinco días hábiles posteriores a la compra de una propiedad de inversión, la Compañía debe remitir a la SUGEVAL las valoraciones respectivas. Dichas valoraciones no deben tener antigüedad superior a seis meses. Los inversionistas tienen acceso a las valoraciones de las propiedades de inversión.

La NIIF 13 define “valor razonable”. Establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

El CONASSIF mediante sesión 1611-2020 celebrada el 12 de octubre de 2020, acordó modificar el artículo 52, párrafos primero, segundo y tercero del artículo 82 y artículo 87 del Reglamento general sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión con el objetivo de actualizar la normativa vigente sobre valoración de inmuebles.

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

“Debe existir una valoración de cada inmueble, que refleje, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado.

Esta valoración debe ser preparada por un experto independiente de la sociedad administradora. Los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF. El Superintendente puede establecer mediante acuerdo disposiciones adicionales sobre el contenido y requerimientos mínimos a desarrollar en los informes de las valoraciones, a partir de estándares de valoración de aceptación internacional.

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble....”

(h) Política de inversiones

El Fondo invertirá como mínimo un 80% y hasta un 100% de los activos en bienes inmuebles ubicados dentro del territorio nacional. El Fondo podrá también mantener inversiones hasta un 20% de sus activos en títulos valores del sector público que cuenten con la garantía directa del estado costarricense, así como el mismo porcentaje para el sector privado nacional; así mismo podrá montar los reportos tripartitos en posición de comprador y de vendedor a plazo sobre los mismos valores antes mencionados.

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

Notas a los estados financieros

Las inversiones del Fondo se realizarán en la adquisición de bienes inmobiliarios ubicados dentro del territorio nacional. Los criterios de diversificación inmobiliaria contemplan la ubicación geográfica con potencial ganancia de plusvalía del activo, uso específico del inmueble y modalidad del contrato de alquiler. La Administración del Fondo tendrá discrecionalidad en cuanto a la selección del tipo de inmuebles que adquirirá, en cuanto al uso y ubicación geográfica de los mismos, respetando siempre las normativas que se establecen en el presente apartado.

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.

El Fondo es responsable de suscribir todos los seguros necesarios para la adecuada protección de los inversionistas, en relación con los inmuebles adquiridos.

(i) Otros gastos anticipados

El Fondo incurre en costos asociados a la formalización de contratos de crédito que son reconocidos en el estado de resultados conforme el Fondo perciba los beneficios económicos del contrato suscrito.

Con el objetivo de buscar condiciones más ventajosas para los clientes del Fondo Inmobiliario, durante el periodo 2024 surgió como estrategia de la Compañía implementar acciones que buscaban mejorar los beneficios para los inversionistas en el rendimiento a largo plazo; como solución táctica, se inquirió en la mejora de la tasa efectiva futura del crédito. Para lo cual se realizó una evaluación de las estipulaciones contractuales del financiamiento, donde se evidenció que el cambio representaba un impacto significativo, por lo que el Negocio ejecutó un acuerdo de refinanciamiento de la operación, incluyendo el reconocimiento de la penalización del crédito anterior como parte del nuevo préstamo, dada la vinculación directa entre ambos créditos.

(j) Depósitos en garantía

El Fondo tiene la política de cobrar por anticipado a los arrendatarios, una suma que se establece en cada contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes, con el propósito de cubrir pérdidas eventuales que se puedan causar a las instalaciones.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

El contrato de arrendamiento estipula que el Fondo debe reintegrar esos depósitos a los arrendatarios en la fecha de expiración de su plazo. El depósito no se devuelve si el arrendatario termina anticipadamente la relación contractual o si el Fondo requiere ese depósito para cubrirse de daños causados a las instalaciones o para el pago de servicios por cuenta del arrendatario.

(k) Ingreso por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en el estado de operaciones conforme se devengan, utilizando la base de 365 días, tal y como lo establece la Superintendencia General de Valores.

(l) 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.

(m) 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.

(n) Gasto por intereses

El gasto por intereses, principalmente generado por las obligaciones por pagar, se reconoce sobre la base de devengado.

(o) Impuesto sobre la renta

A partir del 1 de julio de 2019 se aplica el 15% de 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.

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

Notas a los estados financieros

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.

(p) 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\$5.000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada “Capital pagado en exceso”.

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 inversionista 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 Compañía, 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 42.207 certificados de títulos de participación, serie única.

El Fondo no paga comisiones de colocación al Puesto de Bolsa.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Determinación del valor de los activos netos y el rendimiento de los fondos

Los activos netos del Fondo son determinados por la diferencia entre los activos y los pasivos totales. Entre los activos totales sobresalen las inversiones en instrumentos financieros y 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 total 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, el rendimiento total del Fondo fue de 3,54% anual (3,74%, anual en el 2024) con relación a los rendimientos totales de la industria 2,96% (1,17%, en el 2024).

(q) Política de distribución de rendimientos

El Fondo distribuirá trimestralmente los ingresos por alquileres, plusvalías generadas por la venta de inmuebles, intereses percibidos u otros ingresos, luego de rebajar el total de los gastos en los que haya incurrido, así como, el monto de la reserva. La reserva creada en las cuentas patrimoniales del Fondo, que corresponde al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos, no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del activo.

(r) Comisión por administración

El Fondo debe cancelar a la Compañía 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 le paga a la Compañía una comisión del 2,00% anual sobre el valor del activo neto del Fondo

(2) Activos sujetos a restricciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el inmueble Centro Corporativo El Cafetal se encuentra garantizando la deuda a largo plazo por US\$76.419.107 y US\$79.014.084, respectivamente (véase nota 9), y el inmueble Zona Franca Metropolitana por US\$13.000.000 y US\$14.000.000 respectivamente (véase nota 9).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

El Fondo mantiene restricciones sobre inversiones en valores que han sido cedidas en garantía de operaciones con pacto de reporto tripartito. El detalle de tales títulos valores cedidos al 31 de diciembre es el siguiente:

Nombre del instrumento	2025	2024
Títulos de propiedad macrotítulo (tp\$) emitidos por el Gobierno de Costa Rica, con vencimiento de la obligación en enero y febrero 2026	US\$ 3.205.000	-
	US\$ 3.205.000	-

Las anteriores inversiones son garantía de las operaciones que permanecen en la cuenta por pagar de operaciones de recompra al 31 de diciembre del 2025 por US\$2.871.100.

(3) Efectivo

El detalle del efectivo al 31 de diciembre es el siguiente:

	2025	2024
Entidades financieras bancos del estado	US\$ 10.877	296
Entidades financieras bancos privados	307.763	1.177.579
	US\$ 318.640	1.177.875

(4) Saldos y transacciones con la Sociedad Administradora

Los saldos y transacciones con Multifondos de Costa Rica S.F.I., S.A. y otras partes relacionadas al 31 de diciembre se detallan como sigue:

	2025	2024
<u>Saldos</u>		
Comisiones por pagar a Multifondos de Costa Rica. S.F.I. S.A.	US\$ 92.831	65.995
<u>Transacciones</u>		
Comisión por administración pagada a Multifondos de Costa Rica. SFI. S.A.	US\$ 3.763.013	4.303.384

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(5) Propiedades de inversión

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

		Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y mejoras	Actualización del valor de mercado	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Propiedades de inversión	US\$	<u>274.133.805</u>	<u>798.831</u>	<u>337.271</u>	<u>275.269.907</u>
		Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y mejoras	Actualización del valor de mercado	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Propiedades de inversión	US\$	<u>279.853.130</u>	<u>19.185</u>	<u>(5.738.511)</u>	<u>274.133.805</u>

Al 31 de diciembre de 2025, de las propiedades de inversiones se detallan como sigue:

Inmueble		Costo	Mejoras	Ganancia o pérdida por valuación	Total
Centro Comercial Multiplaza	US\$	8.416.210	-	1.588.790	10.005.000
Centro Corporativo El Cafetal		127.593.039	2.784.912	(4.884.951)	125.493.000
Condominio Plaza Bratsi		1.421.752	-	27.248	1.449.000
Condopark (Fincas 2 y 4)		6.564.122	-	382.878	6.947.000
Edificio I Parque Empresarial Forum		5.639.223	98.902	(1.328.125)	4.410.000
Edificio Los Balcones Condominio Plaza Roble		1.440.924	-	(319.924)	1.121.000
Edificio Paseo Colón		503.010	338.281	115.709	957.000
Edificio Zona Franca IF		19.316.202	3.788.975	(2.105.032)	21.000.145
Epic Corporate Center		13.656.710	-	34.665	13.691.375
Local Comercial Barrio Dent		3.083.848	-	(651.321)	2.432.527
Locales Avenida Segunda		7.639.051	-	(1.129.051)	6.510.000
Manufacturera LMD		2.371.627	475.484	3.054.435	5.901.546
Torre G Parque Empresarial Forum		2.027.405	-	(387.405)	1.640.000
Trilogía Edificio I II y III		11.340.282	1.534.657	(1.606.041)	11.268.898
Vedova & Obando		928.360	26.027	165.613	1.120.000
Zona Franca La Lima		14.215.930	19.186	582.741	14.817.857
Zona Franca Metropolitana		30.230.336	13.680.713	2.594.511	46.505.560
	US\$	<u>256.388.031</u>	<u>22.747.137</u>	<u>(3.865.260)</u>	<u>275.269.907</u>

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024, de las propiedades de inversiones se detallan como sigue:

Inmueble		Costo	Mejoras	Ganancia (pérdida) por valuación	Total
Centro Comercial Multiplaza	US\$	8.416.210	-	1.183.790	9.600.000
Centro Corporativo El Cafetal		127.593.039	2.686.908	(5.371.947)	124.908.000
Condominio Plaza Bratsi		1.421.752	-	83.522	1.505.274
Condopark (Fincas 2 y 4)		6.564.122	-	306.390	6.870.512
Edificio I Parque Empresarial Forum		5.639.223	98.902	(1.291.125)	4.447.000
Edificio Los Balcones Condominio Plaza Roble		1.440.924	-	(300.924)	1.140.000
Edificio Paseo Colón		503.010	338.281	83.709	925.000
Edificio Zona Franca IF		19.316.202	3.461.785	112.605	22.890.592
Epic Corporate Center		13.656.710	-	(56.710)	13.600.000
Local Comercial Barrio Dent		3.083.848	-	(643.996)	2.439.852
Locales Avenida Segunda		7.639.051	-	(939.051)	6.700.000
Manufacturera LMD		2.371.627	475.484	2.623.370	5.470.481
Torre G Parque Empresarial Forum		2.027.405	-	(361.405)	1.666.000
Trilogía Edificio I II y III		11.340.282	1.534.657	(1.640.348)	11.234.591
Vedova & Obando		928.360	26.027	114.331	1.068.718
Zona Franca La Lima		14.215.930	19.186	566.495	14.801.611
Zona Franca Metropolitana		30.230.336	13.307.077	1.328.761	44.866.174
	US\$	<u>256.388.031</u>	<u>21.948.307</u>	<u>(4.202.533)</u>	<u>274.133.805</u>

Las propiedades de inversión corresponden a:

1. El Centro de Negocios Trilogía, compuesto de tres edificios, ubicado en Escazú. El valor del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de US\$11.268.898 (en el 2024 es de US\$11.234.591); las valoraciones fueron realizadas en marzo de 2025. Estos inmuebles fueron adquiridos en setiembre de 2003 el edificio #3 por un valor de US\$2.961.306 y en el 2008 los edificios #1 y #2 por US\$8.378.976, con un área total de 6.315,15 m², los cuales están considerados dentro del contrato de arrendamiento.
2. Edificio I del Parque Empresarial Forum, ubicado en Pozos de Santa Ana. El valor de compra del inmueble fue de US\$5.639.223, con un área total de 3.621,47 m². El valor del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de US\$4.410.000 (en el 2024 es de US\$4.447.000) las valoraciones fueron realizadas en diciembre de 2025.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

3. Zona Franca Metropolitana, conformada por 29 edificios y 1 parqueo, ubicada en Barreal de Heredia, distrito 4 Ulloa, del Cenada 300 metros al este, adquirido en noviembre de 2005. El valor de compra del inmueble fue de US\$30.230.336, con un área total de 76.182,78 m². El valor del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de US\$46.505.560 (en el 2024 es de US\$44.866.174); las valoraciones fueron realizadas en diciembre de 2025.
4. Manufacturera LMD, edificio 4-E de Zona Franca Metropolitana, ubicada en Barreal de Heredia, distrito 4 Ulloa, del Cenada 300 metros al este, adquirido en junio de 2007. El valor de compra del inmueble fue de US\$2.371.627, con un área total de 5.995 m². El valor del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de US\$5.901.546 (en el 2024 es de US\$5.470.481), las valoraciones fueron realizadas en diciembre de 2025.
5. Edificio Paseo Colón antes Clínica Santa Mónica, ubicada en Paseo Colón, adquirido en agosto de 2007. El costo del inmueble asciende a US\$503.010, con un área total de 802.05 m². La valoración del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de US\$957.000 (en el 2024 es de US\$925.000); las valoraciones fueron realizados en agosto de 2025.
6. Edificio los Balcones, Plaza Roble, piso 2, ubicado en Escazú, se adquirió en el 2008 con un valor de adquisición de US\$1.440.924, con un área total de 433,30 m². La valoración del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de US\$1.121.000 (en el 2024 es de US\$1.140.000); las valoraciones fueron efectuada en junio de 2025.
7. Edificio I-F Zona Franca Metropolitana, ubicado en Barreal de Heredia, distrito 4 Ulloa, del Cenada 300 metros al este, adquirido en setiembre de 2011. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$19.316.202, con un total de 15.709,26 m². El valor del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de US\$21.000.144 (en el 2024 es de US\$22.890.592); las valoraciones fueron efectuada en diciembre de 2025.
8. Edificio Vedova & Obando, ubicado de la sede Central de la Cruz Roja en San José, 40 metros al sur, entre avenidas 8 y 10, calle 14, adquirido en junio de 2013. El monto de la inversión inicial del inmueble es de US\$928.360, con un total de 1.093 m². El valor del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de US\$1.120.000 (en el 2024 es de US\$1.068.718), efectuada en julio de 2025.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

9. Local Comercial en el Condominio Plaza Bratsi, ubicado en Heredia, contiguo al Paseo de la Flores, adquirido en abril de 2014. El valor de la inversión inicial del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de US\$1.421.752, con un total de 707.40 m². El valor del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de US\$1.449.000, valoración que fue efectuada en junio 2025 (en el 2024 es de US\$1.505.274).
10. Local Comercial en Barrio Dent, ubicado en San Pedro de Montes de Oca, Urbanización Dent 250 metros sur de la Rotonda de la Bandera, frente a la facultad de Derecho de la UCR, adquirido en setiembre de 2014. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$3.083.848, con un total de 2.137 m². El valor del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de US\$2.432.527, valoración que fue efectuada en junio 2025 (en el 2024 es de US\$2.439.852).
11. Locales Comerciales Avenida Segunda, ubicado en Avenida Segunda en San José, adquirido el 11 de mayo del 2016. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$7.639.051, con un total de 1.976 m². El valor del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de US\$6.510.000, valoración que fue efectuada en junio 2025 (en el 2024 es de US\$6.700.000).
12. Centro Comercial Multiplaza (20 locales comerciales), ubicado en San Rafael de Escazú, adquirido el 14 de febrero del 2018. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$8.416.210 con un total de 1.591,46 m². El valor del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de US\$10.005.000 y 2024 es de US\$9.600.000 valoración efectuada en marzo de 2025.
13. Torre G Parque Empresarial Forum, ubicado en Pozos de Santa Ana, adquirido el 14 de febrero del 2021. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$2.027.405, con un total de 1.315 m². El valor del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de US\$1 US\$1.640.000, valoración que fue efectuada en marzo de 2025 (en el 2024 es de US\$1.666.000).
14. Centro Corporativo El Cafetal, ubicado en la Asunción, Belén, Heredia, 250 metros este del Hotel Marriot, adquirido el 29 de agosto del 2017. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$127.593.039, con un total de 72.510,68 m². El valor del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de 125.493.000, valoración que fue efectuada en diciembre de 2025 (en el 2024 es de US\$ 124.908.000).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

15. Condopark (fincas filiales #2 y #4), ubicado en Brasil, Santa Ana, San José, 2 kilómetros al oeste de Forum I, adquirido el 21 de junio del 2021. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$6.564.122, con un total de 5.584 m². El valor del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de US\$ 6.947.000 (en el 2024 es de US\$ 6.870.512) valoración efectuada en agosto 2025.
16. Zona Franca La Lima, ubicado en calle 58 en la Lima, Cartago, adquirido el 27 de junio del 2021. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$14.215.930, con un total de 12.852 m². El valor después de la valoración al 31 de diciembre de 2025 es de US\$ 14.817.857 (en el 2024 es de US\$ 14.801.611), valoración efectuada en julio 2025.
17. Epic Corporate Center, ubicado en Trejos Montealegre, San Rafael de Escazú, adquirido el 18 de agosto del 2022. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$13.656.710, con un total de 6.793 m²: El valor del inmueble 31 de diciembre de 2025 es de US\$ 13.691.375 (en 2024 US\$13.600.000), valoración efectuada en setiembre 2025.

Seguros

Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones en inmuebles del Fondo cuentan con cobertura de seguros contra riesgo de daño físico directo por un monto de ₡154.659.835.321 (equivalente a US\$308.443.691) (en el 2024 por un monto de ₡152.923.911.344 (equivalente a US\$298,254,269)).

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

Notas a los estados financieros

Mediciones de valor razonable

Se adjunta a continuación el detalle por inmueble del valor razonable, así como el enfoque de valoración utilizado por el valuador, 6 de 17 inmuebles presentan cambios de ponderación de los enfoques de valoración utilizados con relación al año anterior, basado en cambios de ocupación y valores observables del mercado del momento.

Nombre del Inmueble o proyecto	VALOR RAZONABLE CIERRE 2025	Enfoques utilizados 2024	Enfoques con cambios con relación a valoración anterior
CC EL CAFETAL	US\$ 125.493.000	100% Financiero	
ZONA FRANCA METROPOLITANA	46.505.560	100% Financiero	
EDIFICIO ZONA FRANCA IF	21.000.144	100% Financiero	
Zona Franca La Lima	14.817.857	85% Financiero y 15% Mercado	15% Financiero, 75% Mercado y 10% Costos
EPIC CORPORATE CENTER	13.691.375	100% Financiero	75% Financiero y 25% Mercado
CENTRO DE NEGOCIOS TRILOGIA	11.268.898	50% Mercado, 40% Financiero y 10% Costos	
CC MULTIPLAZA	10.005.000	100% Financiero	
CONDOPARK	6.947.000	100% Financiero	75% Financiero y 25% Mercado
LOCALES AVENIDA SEGUNDA	6.510.000	100% Financiero	
MANUFACTURERA LMD	5.901.546	100% Financiero	
EDIFICIO I PARQUE EMPRESARIAL FORUM	4.410.000	10% Costos, 50% Mercado y de 40% Financiero	100% Financiero
LOCAL COMERCIAL BARRIO DENT	US\$ 2.432.527	90% Financiero y 10% Mercado	37% Financiero, 37% Mercado y 27% Costos
TORRE G FORUM	1.640.000	50% Mercado, 45% Financiero, y 5% Costos	100% Financiero
CONDOMINIO PLAZA BRATSI	1.449.000	85% Financiero y 15% Mercado	40% Financiero, 50% Mercado y 10% Costos
EDIFICIO LOS BALCONES CONDOMINIO PLAZA ROBLE	1.121.000	70% Financiero, 30% Mercado	50% Financiero y 50% Mercado
VEDOVA & OBANDO	1.120.000	100% Financiero	
CLINICA SANTA MONICA	957.000	55% Financiero, 40% Mercado, y un 5% Costos	
	US\$ 275.269.907		

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Nombre del Inmueble o proyecto	VALOR RAZONABLE CIERRE 2024	Enfoques utilizados 2023	Enfoques con cambios con relación a valoración anterior
CC EL CAFETAL	US\$ 124.908.000	100% Financiero	
ZONA FRANCA METROPOLITANA	44.866.174	100% Financiero	
EDIFICIO ZONA FRANCA IF	22.890.592	100% Financiero	
ZONA FRANCA LA LIMA	14.801.611	100% Financiero	85% Financiero y 15% Mercado
EPIC CORPORATE CENTER	13.600.000	100% Financiero	
CENTRO DE NEGOCIOS TRILOGIA	11.234.591	65% Mercado y 35% Financiero	50% Mercado, 40% Financiero y 10% Costos
CC MULTIPLAZA	US\$ 9.600.000	100% Financiero	
CONDOPARK	6.870.512	100% Financiero	
LOCALES AVENIDA SEGUNDA	6.700.000	60% Financiero y 40% Mercado	100% Financiero
MANUFACTURERA LMD	5.470.481	100% Financiero	
EDIFICIO I PARQUE EMPRESARIAL FORUM	4.447.000	10% Costos, 50% Mercado y de 40% Financiero	
LOCAL COMERCIAL BARRIO DENT	2.439.852	100% Financiero	90% Financiero y 10% Mercado
TORRE G FORUM	1.666.000	50% Mercado, 45% Financiero, y 5% Costos	
CONDOMINIO PLAZA BRATSI	1.505.274	100% Financiero	85% Financiero y 15% Mercado
EDIFICIO LOS BALCONES CONDOMINIO PLAZA ROBLE	1.140.000	10% Costos, 55% Mercado y de 35% Financiero	70% Financiero, 30% Mercado
VEDOVA & OBANDO	1.068.718	100% Financiero	
CLINICA SANTA MONICA	925.000	55% Financiero, 40% Mercado, y un 5% Costos	
	US\$ 274.133.805		

La Sociedad cuenta con adecuados procesos de control y revisión para validar los datos de valoración proporcionados por el valuador, donde se analiza la razonabilidad y aplicabilidad de los supuestos utilizados por enfoque de acuerdo con la realidad del inmueble y del mercado. Los resultados de las valoraciones, los cambios de valor razonable de un periodo a otro, así como, los principales supuestos y enfoques utilizados son elevados también al Comité de Inversiones.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

A partir del 2021 la Superintendencia General de Valores de Costa Rica modificó el Reglamento General Sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión para que los fondos inmobiliarios registraran en forma anual el valor de los inmuebles que componen su cartera al valor razonable. Indican que la valoración debe indicar, entre otras cosas, los ingresos por alquileres y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado. Los métodos de valuación deben satisfacer la definición de valor razonable de la NIIF 13 “Medición del Valor Razonable”. El alcance de la valoración y la emisión del informe deben cumplir con los Estándares Internacionales de Valuación Vigentes (IVS por sus siglas en inglés).

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

La estimación de valor razonable según la NIIF 13 representa la necesidad de considerar la aplicación de uno o más enfoques de valoración como lo son:

- El enfoque de ingresos: este enfoque está basado en el cálculo del valor presente de los beneficios monetarios de un activo que produce ingresos. La premisa subyacente de este enfoque es que el valor de un activo puede ser medido por el valor presente de los beneficios económicos netos (entradas de efectivo menos las salidas de efectivo) a ser recibidos durante la vida del activo.
- El enfoque de mercado: este enfoque se desarrolla mediante la comparación de activos similares que han sido vendidos o están a la venta en mercados relevantes, haciendo los ajustes necesarios a los precios con base en las condiciones y las características de los comparables.
- El enfoque de costos: refleja el importe que a la fecha de valoración se requeriría para sustituir el activo, conocido como costo de reposición. Incluye el costo de la construcción de un activo similar de utilidad equivalente al precio vigente al momento de valoración.

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

Notas a los estados financieros

Cada uno de esos enfoques pueden considerarse para la valoración, el valuador escoge con base en su análisis y experiencia cuáles de esos enfoques determinan el valor razonable del inmueble. Según la naturaleza y características de los activos se determinan los enfoques más apropiados, considerando cuál sería el mayor y mejor uso del inmueble, el entorno en el que se encuentra, la fiabilidad de la información obtenida, los supuestos utilizados en cada enfoque y la consistencia existente en los mismos y así estimar el valor razonable más representativo del inmueble.

La siguiente tabla muestra los datos no observables importantes utilizados para la valoración de un activo.

Metodología de valoración	Datos importantes no observables
Enfoque del ingreso:	• Tasa de descuento ajustada al riesgo. • Inflación estimada. • Incrementos de renta. • Tasa de ocupación actual y proyectada. • Plazo de la proyección 10 años. • Costos propios del inmueble.
Enfoque de mercado	• Transacciones históricas de inmuebles similares. • Precios en lista. • Ubicación geográfica.
Enfoque de costo	• Precio por metro cuadrado. • Valor de reposición. • Porcentaje de depreciación.

Las mediciones del valor razonable pueden ser sensibles a cambios en los supuestos, tales como la tasa de descuento y tasas de ocupación de los inmuebles en el enfoque de ingresos, valores de transacciones en el enfoque de mercado y los precios de costos de construcción en el valor de reposición del enfoque de costos.

La sociedad administradora posee procedimientos que establece que las valoraciones de los inmuebles deben ser contratadas por expertos independientes a la empresa. Deben estar adscritos al colegio profesional correspondiente (Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, así como, Colegio de Profesionales en Ciencias Económicas. Deben registrarse como proveedores autorizados, para lo cual deben cumplir con el procedimiento interno para la contratación de bienes y servicios y regulación aplicable. Y deben cumplir con todas las normas éticas y políticas de conflicto de interés de la empresa. Adicionalmente el Comité de Inversiones ha determinado los siguientes requisitos a evaluar como parte del proceso de selección de valuadores:

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

- Trayectoria de la empresa a nivel nacional e internacional.
- Experiencia y participación en Costa Rica.
- Conocimiento y experiencia en la normativa aplicable para las valoraciones (NIIF, IVS) y las de Sugeval.
- Equipo de trabajo interdisciplinario
- Enfoques o especializaciones: financiero, pericial o ambos.
- Contenido del informe y análisis de la metodología de valoración.
- Costo de la valoración.

Cada periodo se analizan las firmas a seleccionar con base en los anteriores criterios, cuando cumplan con la mayor cantidad de criterios.

Adicionalmente en forma periódica se establecen criterios de rotación de valuadores entre los inmuebles asignados.

(6) Otros activos

Al 31 de diciembre, los otros activos se detallan como sigue:

		2025	2024
Seguros pagados por adelantado	US\$	91.891	121.510
Impuesto sobre la renta		265.618	115.197
Otros gastos pagados por anticipado		665	660
	US\$	<u>358.174</u>	<u>237.367</u>

(7) Cargos diferidos

Al 31 de diciembre, los cargos diferidos se detallan como sigue:

		2025	2024
Otros gastos diferidos	US\$	<u>4.133.803</u>	<u>4.133.050</u>
	US\$	<u>4.133.803</u>	<u>4.133.050</u>

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Con el objetivo de buscar condiciones más ventajosas para los clientes del Fondo Inmobiliario, durante el periodo 2024 surgió como estrategia de la Compañía implementar acciones que buscaban mejorar los beneficios para los inversionistas en el rendimiento a largo plazo; como solución táctica, se inquirió en la mejora de la tasa efectiva futura del crédito. Para lo cual se realizó una evaluación de las estipulaciones contractuales del financiamiento, donde se evidenció que el cambio representaba un impacto significativo, por lo que el Negocio ejecutó un acuerdo de refinanciamiento de la operación, incluyendo el reconocimiento de la penalización del crédito anterior como parte del nuevo préstamo, dada la vinculación directa entre ambos créditos.

En cuanto a la tasa, la nueva es SOFR a 3M + 1%. El anterior, una porción del préstamo era SOFR a 3M + 3.30%, una parte de esto estaba en el exterior, por lo que además le aplicaba el impuesto a las remesas del 15%, lo cual encarecía el costo del crédito. Y otra parte del préstamo era con una tasa de SOFR a 3M + 4%.

(8) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar se detallan como sigue:

	2025	2024
Operaciones de reporto	US\$ 2.871.101	-
Impuesto de renta por pagar	215.002	216.075
Gastos acumulados por pagar	208.285	46.210
Otras cuentas por pagar	10.093	39.784
	US\$ <u>3.304.481</u>	<u>302.069</u>

(9) Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre de 2024. Se realizó la formalización de un préstamo mercantil con el Banco Nacional de Costa Rica por US\$82.225.930 en el mes de mayo del 2024 a un plazo de 240 meses y a una tasa de SOFR a plazo de tres meses más un punto porcentual, lo anterior para la cancelación completa de pasivos al Banco Scotiabank; con garantía hipotecaria sobre unidades de oficina del Fondo. El saldo al 31 de diciembre de 2025 es de US\$76.419.107 (US\$79.014.084 en el 2024). En octubre 2024 se realizó un nuevo préstamo con el Banco Davibank por US\$15.000.000 con un balloon a un plazo de 5 años y una tasa SOFR a plazo de tres meses más un punto porcentual, al 31 de diciembre de 2025 el saldo es de US\$13.000.000 (el saldo al 31 de diciembre 2024 es de US\$14.000.000).

El vencimiento de estos pasivos se detalla en la nota 12 “Riesgos asociados” sección “Liquidez”.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(10) Ingresos por arrendamientos

Por los años terminados el 31 de diciembre los ingresos por arrendamientos corresponden a las rentas por alquiler de locales comerciales e industriales ubicados en:

		2025	2024
Centro Comercial Multiplaza	US\$	1.080.035	1.024.480
Centro Corporativo El Cafetal		6.556.567	8.576.613
Condominio Plaza Bratsi		141.270	123.823
Condopark (Fincas filiales #2 y #4)		748.972	727.155
Edificio I Forum		2.735	2.661
Edificio IF Zona Franca Metropolitana		2.072.466	1.994.173
Epic Corporate Center		1.214.688	1.185.062
Edificio Paseo Colón		114.404	116.860
Local Comercial Barrio Dent		109.932	114.253
Locales Avenida Segunda		344.562	301.010
Manufacturera LMD, S.A.		547.353	532.703
Torre G Parque Empresarial Forum		42.731	28.510
Trilogía I II y III		607.489	541.620
Vedova & Obando		131.504	127.057
Zona Franca La Lima		1.332.648	1.242.945
Zona Franca Metropolitana		5.526.776	5.761.488
	US\$	20.574.132	22.400.413

El porcentaje de ocupación promedio para el año 2025 fue 84,11% (en el año 2024 fue 81,11%).

(11) 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

La diferencia entre el gasto de impuesto sobre la renta y el gasto que resultaría de aplicar la tasa correspondiente del impuesto a los rendimientos provenientes de títulos valores, que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses antes de impuesto sobre la renta, se concilia como sigue:

		2025	2024
Ingreso por arrendamientos bruto	US\$	20.574.131	22.400.413
Gastos deducibles (20%)		(4.114.826)	(4.480.083)
Base imponible		16.459.305	17.920.330
Tasa de impuesto (15%)		15%	15%
Impuesto sobre la renta corriente	US\$	2.468.896	2.688.050

Al 31 de diciembre, el saldo de las cuentas de impuesto sobre la renta diferido es el siguiente:

		2025	2024
Impuesto sobre la renta diferido activo	US\$	1.861.778	1.590.826
Impuesto sobre la renta diferido pasivo		(1.680.121)	(1.240.066)
Impuesto sobre la renta diferido neto	US\$	181.657	350.760

El impuesto de renta diferido activo es atribuible a lo siguiente:

		2025	2024
Pérdida no realizada en valuación de inmuebles	US\$	1.861.778	1.590.826
	US\$	1.861.778	1.590.826

El impuesto de renta diferido pasivo es atribuible a lo siguiente:

		2025	2024
Ganancia no realizada en valuación de inmuebles	US\$	1.281.988	960.446
Ganancia no realizada en valuación de instrumentos financieros		398.133	279.620
	US\$	1.680.121	1.240.066

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre, el movimiento de las diferencias temporales es como sigue:

		<u>2024</u>	<u>Incluido en el estado de resultados</u>	<u>Incluido en el patrimonio</u>	<u>2025</u>
Ganancias/pérdidas (netas) de capital no realizadas inmuebles	US\$	630.380	-	(50.630)	579.750
Ganancias/pérdidas (netas) de capital no realizadas instrumentos financieros	US\$	<u>(279.620)</u>	<u>-</u>	<u>(118.473)</u>	<u>(398.093)</u>
	US\$	<u>350.760</u>	<u>-</u>	<u>(169.103)</u>	<u>181.657</u>
		<u>2023</u>	<u>Incluido en el estado de resultados</u>	<u>Incluido en el patrimonio</u>	<u>2024</u>
Ganancias/pérdidas (netas) de capital no realizadas inmuebles	US\$	(230.397)	-	860.777	630.380
Ganancias/pérdidas (netas) de capital no realizadas instrumentos financieros	US\$	<u>(442.866)</u>	<u>-</u>	<u>163.246</u>	<u>(279.620)</u>
	US\$	<u>(673.263)</u>	<u>-</u>	<u>1.024.023</u>	<u>350.760</u>

(12) Otros gastos

Por los años terminados el 31 de diciembre el detalle de otros gastos es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Seguros	US\$ 418.375	383.896
Impuestos municipales	1.022.062	993.738
Mantenimiento de inmuebles	2.366.090	2.137.163
Otros gastos	305.697	537.921
	<u>US\$ 4.112.225</u>	<u>4.052.718</u>

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(13) Arrendamientos como arrendador

El Fondo ha arrendado bienes inmuebles destinados a uso para oficinas, comercio e industria bajo contratos de arrendamiento operativo. La determinación de las cuotas mínimas está basada en el supuesto de que el arrendatario ejerza la cláusula de renovación automática de los contratos. Las cuotas de arrendamiento proyectadas, derivadas de los contratos de arrendamiento operativo, a recibir anualmente, se detallan como sigue:

	2025	2024
Menos de un año	US\$ 21.731.860	21.270.323
De uno a cinco años	24.391.520	24.043.034
Más de cinco años	25.106.189	24.736.588
	US\$ 71.229.569	70.049.945

(14) Riesgos asociados

Existen 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 del Comité de Riesgos, el Manual de políticas y procedimientos para la gestión integral del riesgo.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

- 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, alguna de sus empresas o subsidiarias, o un proceso específico o línea de negocio, 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 las 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 las 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.
- El Gerente de Riesgo.
- Un miembro independiente 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:

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

- 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.
- Las metodologías de evaluación de riesgos operativos
- 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Riesgos de la cartera inmobiliaria

Estos riesgos se asocian con las pérdidas directas o indirectas de trabajar con bienes inmuebles. Los puntos asociados a este tema se encuentran debidamente documentados en el prospecto de los fondos de inversión. Entre los principales riesgos que se consideran se encuentran los siguientes:

1. La ocurrencia de siniestros

Se refiere a los riesgos propios de los activos inmobiliarios y que son asociados a siniestros naturales o artificiales.

Para mitigar este riesgo, todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria cuentan con seguros suficientes para la cobertura de siniestros.

Estos son contratados con una empresa autorizada por la SUGESE y anualmente se realizan las actualizaciones de las coberturas con base en el valor de los activos administrados.

2. Concentración de inmuebles y arrendatarios

Este riesgo se presenta al mantener toda la cartera concentrada en pocos inmuebles, arrendatarios o zona geográfica.

Para minimizar este riesgo la sociedad administradora tiene políticas que garanticen una adecuada diversificación de propiedades. Para ello, se realiza un proceso de debida diligencia que permita evaluar a profundidad las adquisiciones tomando en cuenta variables como diversificación geográfica, ubicación en zonas de alta plusvalía, estado del inmueble, antigüedad de la construcción y posibilidades de relocalación de los espacios.

En el caso de la concentración por arrendatario, la Compañía tiene políticas para velar que no más de un 25% de los ingresos mensuales del Fondo provengan de una misma persona física o jurídica. Asimismo, se verifica que estos no tengan actividades productivas similares.

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

Notas a los estados financieros

Por otra parte, también se busca que no exista concentración en un inmueble en particular. Un detalle de la concentración de los inmuebles al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	2025	2024
Centro Corporativo El Cafetal	45,60%	45,56%
Zona Franca Metropolitana	24,52%	24,72%
Zona Franca la Lima	5,38%	5,40%
Epic Corporate Center	4,97%	4,96%
Centro de Negocios Trilogía del Oeste	4,09%	4,10%
Centro Comercial Multiplaza	3,64%	3,50%
Locales Comerciales Avenida Segunda	2,36%	2,44%
Condopark (fincas 2 y 4)	2,52%	2,51%
Edificio I Parque Empresarial Forum	1,60%	1,62%
Manufacturera LMD	2,14%	2,00%
Local Comercial Barrio Dent	0,88%	0,89%
Torre G Parque Empresarial Forum	0,60%	0,61%
Condominio Plaza Bratsi	0,53%	0,55%
Edificio Los Balcones Condominio Plaza Roble	0,41%	0,42%
Vedova & Obando	0,41%	0,39%
Edificio Paseo Colón	0,35%	0,34%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

3. Riesgo de desocupación

Se refiere al riesgo de que el Fondo no obtenga demanda suficiente de alquiler sobre los inmuebles que posee en inversión con el fin de cumplir sus necesidades de liquidez y rendimiento a los inversionistas.

Para mitigarlo, el Fondo posee límites de arrendamiento a una misma empresa o compañías de su grupo económico. Al 31 diciembre, la cartera inmobiliaria está compuesta por empresas dedicadas a actividades económicas diferentes:

	2025	2024
Servicios	56,90%	60,65%
Comercio	10,04%	9,54%
Industria	33,07%	29,81%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Adicionalmente, los gestores de los portafolios monitorean las noticias y hechos relevantes para determinar si existe algún factor que pueda afectar negativamente a un inquilino.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Finalmente, se cuenta con una cartera de corredores de bienes raíces que permitan una recolocación de los inmuebles en caso de ser necesario y se realizan análisis continuos de las condiciones del mercado inmobiliario para la implementación de estrategias de mercadeo y publicidad.

4. Riesgo por morosidad

Se refiere al riesgo de que los inquilinos de los inmuebles del Fondo no paguen a tiempo sus alquileres. En el caso específico de este Fondo, los alquileres pendientes de cobro al 31 de diciembre se muestran a continuación:

	2025	2024
0 días	98,52%	99,50%
1 a 30 días	1,46%	0,46%
Más de 30 días	0,00%	0,04%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

En estos casos, Multifondos cuenta con un procedimiento debidamente documentado para efectuar la gestión de cobro.

5. Riesgo por error en la estimación del valor de los inmuebles o por pérdida de valor de los mismos.

Debido a que los fondos de inversión inmobiliarios están sujetos por regulación a valoraciones periódicas de sus inmuebles, un eventual error en la valoración de los inmuebles que componen la cartera podría ocasionar una subvaluación o sobrevaluación del activo. Esto, al igual que una pérdida de valor de un inmueble, podría generar minusvalías a los inversionistas debido a que cualquier cambio en el valor del activo inmobiliario implica un ajuste al valor de las participaciones del Fondo.

Para mitigar este riesgo, la Compañía realiza estudios exhaustivos de los diferentes proyectos que se desean adquirir. Los mismos incluyen la normativa a la cual están sujetos (si aplica), sector geográfico en que se encuentran ubicados los inmuebles, valoraciones financieras y peritajes de los proyectos. Estos resultados son discutidos en el Comité de Inversiones, el cual está integrado por funcionarios con amplia experiencia en el campo inmobiliario. Asimismo, todos los proyectos cuentan con los seguros necesarios para protegerlos ante cualquier contingencia.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

6. Riesgo por discrecionalidad por la compra de inmuebles

Este riesgo se refiere a la potestad que tiene la Compañía de tomar decisiones de inversión en los diferentes inmuebles, las cuales podrían afectar los rendimientos de los fondos. Para minimizarlo, las inversiones son justificadas mediante un análisis detallado realizado por profesionales en el sector inmobiliario. Adicionalmente, toda adquisición debe ser aprobada por el Comité de Inversiones.

7. Riesgo por atraso en la inscripción de los bienes en el Registro Público

Este riesgo se refiere al caso en que la Administración no actuara con la debida diligencia o que dejara transcurrir un amplio lapso de tiempo para presentar la escritura de compra del inmueble ante el Registro Público y otra persona presentara documentación que impidiera la inscripción, generando pérdidas patrimoniales al Fondo y sus inversionistas.

Para mitigarlo, la Compañía cuenta con asesores legales que realizan una gestión más efectiva del proceso de inscripción de los inmuebles en el Registro Público. Adicionalmente, el Comité de Inversiones vela porque se cumpla con todos los requisitos de inscripción establecidos por la ley.

Riesgo operativo

El riesgo operativo se relaciona con la pérdida directa o indirecta de 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 en relación con:

- 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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

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.

La Compañía cuenta con un organigrama que garantiza una adecuada segregación de funciones y minimizan los riesgos operativos asociados a estructuras corporativas con responsabilidades diluidas y escasos esquemas de control interno. Existe un manual de procedimientos que abarca todos los procesos del Grupo.

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.

La organización cuenta con un área de Cumplimiento Regulatorio que apoya la ejecución de la función de cumplimiento normativo y regulatorio mediante la definición de las acciones que faciliten la gestión del riesgo de cumplimiento.

Se cuenta con una Unidad de Cumplimiento 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. 8204. 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 Compañía 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*.

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

Notas a los estados financieros

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 de la Compañía 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 permitirían 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. Normalmente se divide en riesgo de: mercado, crédito y liquidez.

1. Mercado

Para administrarlo, los gestores del Fondo utilizan diferentes indicadores cuantitativos que les permiten determinar el riesgo y el rendimiento del portafolio en forma diaria. Adicionalmente, cuenta con políticas que son dictadas y monitoreadas por el Comité de Inversiones

Una parte de los bonos de la cartera de instrumentos financieros fue adquirida con un crédito bancario, generando un margen positivo para la cartera de 136 puntos base entre la rentabilidad de los bonos y el costo del financiamiento bancario.

2. Crédito

Es el riesgo de que el emisor o deudor de un activo financiero propiedad del Fondo no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer al Fondo de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que se adquirió el activo financiero.

Para mitigar este riesgo, los gestores de portafolio realizan un monitoreo constante de las calificaciones de riesgo que emiten las empresas especializadas y le dan seguimiento a los hechos relevantes de cada emisor, para determinar si existe algún factor que los pueda afectar negativamente. Adicionalmente, el Fondo posee límites de inversión previamente establecidos en los prospectos, los cuales son monitoreados en forma diaria.

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

Notas a los estados financieros

En el caso específico de este Fondo, su cartera está invertida en su totalidad en títulos de Gobierno Central. La cartera de inversiones al 31 de diciembre tiene la siguiente composición por instrumento:

<u>Inversiones en instrumentos financieros</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Título Propiedad Macro\$ (tp\$)	BB-	45,40%	45,87%
Bono Deuda Externa (bde45)	BB-	54,60%	54,13%
		<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Con la aplicación de la NIIF 9, el monto de pérdidas crediticias esperadas que se debe registrar dependerá de si hubo un deterioro en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, lo cual se define como un incremento significativo en el riesgo.

Dependiendo de los sucesos que dan lugar a incrementos significativos del riesgo, la NIIF 9 presenta un modelo de deterioro de “3 Etapas”, cada etapa delimitada por un tipo de riesgo, que determina que los activos se pueden clasificar en una de ellas para realizar la estimación de pérdidas. Las inversiones se clasifican en dichas etapas de deterioro basándose en la calificación de riesgo del instrumento o de la calificación de riesgo país asignada por alguna calificadoradora de riesgo externa (Moody’s, S&P, Fitch), mediante una cuantificación del cambio (si lo hubiere) en la calificación de riesgo del instrumento desde el reconocimiento inicial.

Así, de acuerdo con la calificación de riesgo inicial, el Fondo establece en su metodología de estimación que un incremento significativo del riesgo crediticio se determina mediante un análisis de cambio en notches (niveles dentro de la escala de calificación de riesgos) al momento de estimación.

Los registros de las estimaciones por deterioro podrían verse modificados producto de actualizaciones en la metodología interna de cálculo o por cambios en las probabilidades de default que anualmente se actualizan según la información de las agencias calificadoras.

El efecto de la estimación por deterioro de las inversiones en instrumentos financieros se registra en la cuenta ajuste por valuación de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI), mostrando un saldo al 31 de diciembre de 2025 por US\$2.288.628 (US\$1.626.351 en el 2024).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Evaluación de la pérdida crediticia espera bajo NIIF 9

El Fondo usa un modelo de estimación para calcular las pérdidas crediticias esperadas (PCE) de cada inversión en activos financieros. Los principales elementos son los siguientes:

La NIIF 9 establece que se debe calcular la pérdida crediticia esperada en función de una clasificación de las operaciones en tres etapas, por riesgo de crédito:

- Etapa 1.- Activos sin deterioro significativo o en situación normal, podrán ser incluidos en esta etapa al momento de su reconocimiento inicial.
- Etapa 2.- Activos con un incremento significativo de deterioro.
- Etapa 3.- Activos con evidencia objetiva de deterioro.

El modelo de etapas, establece la clasificación del activo financiero de la cartera según el nivel de deterioro respecto al riesgo que presentaba en el momento de admisión. En los casos que un activo financiero cumpla con condiciones de más de un estado, se debe escoger el estado de mayor riesgo.

Para determinar si un activo financiero tiene riesgo crediticio bajo, una entidad puede utilizar sus calificaciones de riesgo internas u otras metodologías que sean congruentes con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio bajo y que considere los riesgos y el tipo de instrumentos financieros que se están evaluando. Una calificación externa dentro del "grado de inversión" es un ejemplo de un instrumento financiero que puede considerarse como que tiene un riesgo crediticio bajo.

Sin embargo, no se requiere que los instrumentos financieros sean calificados externamente para considerarse que tienen riesgo crediticio bajo. Sin embargo, debe considerarse que tienen un riesgo crediticio bajo desde una perspectiva del participante del mercado, teniendo en cuenta todos los términos y condiciones del instrumento financiero.

Pérdidas Esperadas "lifetime" o de por vida

Aquellos activos financieros que han sufrido un incremento significativo del riesgo se clasifican en etapas 2 o 3, para los cuales la NIIF 9 establece que:

- En cada fecha de presentación una entidad medirá la corrección de valor por pérdidas de un instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial [5.5.3]

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Además, la Norma define las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo como “las pérdidas crediticias esperadas que proceden de todos los sucesos de incumplimiento posibles a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero”.

Así, si hay un deterioro significativo en la calidad del crédito, las pérdidas esperadas de los activos pertenecientes a las etapas 2 y 3, son aquellas que resultan de eventos de incumplimiento que son posibles durante toda su vida esperada a partir de la fecha de reporte, aclarándose que si no es posible estimar con fiabilidad la vida esperada del activo financiero la entidad se guiará por el término contractual restante del mismo.

Criterios de incremento significativo del riesgo (Etapa 2)

En este apartado se describen los criterios tanto cuantitativos, cualitativos y de back stops presentes en la NIIF 9, para considerar que un instrumento como que ha incrementado su riesgo a la fecha de reporte comparado con su reconocimiento inicial.

Al determinar si el incumplimiento de riesgo en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fondo considera información razonable y soportable que es relevante y está disponible sin un costo o esfuerzo importante. Esto incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basados en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación de expertos en crédito e incluyendo información prospectiva.

Criterios para deterioro objetivo (Etapa 3)

Para que un instrumento financiero se considere en estado deteriorado Etapa 3, éste debe cumplir con cualquiera de las siguientes características:

- Atraso significativo en el pago de interés, capital o ambos. La práctica para inversiones suele ser más estricta, ubicando el default en 30 días de retraso o menos.
- Contratos que estén en algún proceso judicial o prejudicial.
- Inversión o el emisor cuenta con una calificación de Default o Default parcial.
- Emisor que se declara en bancarrota

Para las operaciones catalogadas dentro de esta etapa, se asigna una PD equivalente a 1, pues ya se considera en situación de default y su probabilidad de caer en default es de 100%.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Probabilidad de incumplimiento (PD-PI) y pérdida dado el incumplimiento (LGD-PDI)

La Probabilidad de Default o Incumplimiento (PD-PI) es una estimación de eventos de incumplimiento en un período de tiempo. La pérdida en el momento del incumplimiento (LGD-PDI) representa la parte de la exposición que no se recupera cuando un emisor entra en incumplimiento. Está afectada por el tipo de instrumento, las garantías, el apalancamiento del emisor antes del incumplimiento, entre otros.

Para estimar la pérdida a la cual se enfrenta el Fondo una vez que el emisor ha entrado en el estado de Incumplimiento, deben considerarse los mecanismos legales y de acuerdos mutuos a través de los cuales el Fondo se encuentra en condiciones de recuperar parte del saldo que el emisor adeuda al momento de incumplir los compromisos pactados.

Actualmente, las instituciones financieras pueden obtener la información de la probabilidad de incumplimiento a través de diferentes herramientas y metodologías. En el Grupo Financiero Mercado de Valores, sus empresas y fondos de inversión, los parámetros PD y LGD que se utilizan como insumo para el cálculo de las PCE, son estimados por las calificadoras de riesgo Moody's y S&P, las cuales han desarrollado estudios que, a través del análisis histórico de eventos de incumplimiento, y valiéndose de una metodología de matrices de transición, establecen Tasas de Supervivencia y probabilidades de transición al incumplimiento para instrumentos de inversión, en función de características tales como la calificación de riesgo, el tipo de emisor (soberano, corporativo), la moneda de emisión (local, extranjera) y el horizonte temporal.

Por un lado, el parámetro PD utilizado se calcula a partir de las tasas acumuladas de default estimadas en estudios de Default Soberano y Corporativo realizados por S&P, en períodos que según moneda y tipo de emisor abarcan desde 1975 hasta el 2024; cabe destacar que dichos estudios se actualizan de manera anual.

Por otro lado, el parámetro LGD se determina a partir del estudio realizado por la firma Moody's, basado en el precio de recuperación de bonos soberanos y corporativos que incurrieron en default en un período histórico determinado.

La actualización de los parámetros se realiza en forma anual, período en el que las calificadoras actualizan los estudios.

3. Liquidez

Se refiere al riesgo de que el Fondo no sea capaz de liquidar oportunamente sus inversiones a un monto cercano a su valor razonable con el fin de cumplir sus necesidades de liquidez. Para mitigarlo, el Fondo utiliza instrumentos de corto plazo a fin de calzar adecuadamente sus inversiones y obligaciones.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Un detalle de los activos y pasivos más importantes por vencimiento es como sigue:

Al 31 de diciembre de 2025						
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 Meses	De 3 a 6 Meses	De 6 meses a 1 año	Más de 1 año	Saldo
<u>Activo</u>						
US\$						
Efectivo	318.640	-	-	-	-	318.640
Inversiones en valores	-	-	-	-	28.203.632	28.203.632
Intereses por cobrar	-	695.023	-	-	-	695.023
Alquileres por cobrar	27.305	-	-	-	-	27.305
Documentos por cobrar	-	1.146.929	-	-	-	1.146.929
	<u>345.945</u>	<u>1.841.952</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28.203.632</u>	<u>30.391.529</u>
<u>Pasivo</u>						
Cuentas por pagar	3.304.481	-	-	-	-	3.304.481
Depósitos en garantía	-	-	-	-	2.324.935	2.324.935
Préstamos por pagar	250.000	641.217	891.217	891.217	86.745.456	89.419.107
	<u>3.554.481</u>	<u>641.217</u>	<u>891.217</u>	<u>891.217</u>	<u>89.070.391</u>	<u>95.048.523</u>
Diferencia	US\$ (3.208.536)	1.200.735	(891.217)	(891.217)	(60.866.759)	(64.656.994)

El porcentaje de endeudamiento de este Fondo al 31 de diciembre de 2025 ascendía a 31,33%.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024						
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 Meses	De 3 a 6 Meses	De 6 meses a 1 año	Más de 1 año	Saldo
<u>Activo</u>						
Efectivo	US\$ 1.177.875	-	-	-	-	1.177.875
Inversiones en valores	-	-	-	-	28.440.962	28.440.962
Intereses por cobrar	-	720.548	-	-	-	720.548
Alquileres por cobrar	12.162	-	-	-	-	12.162
Cuentas y documentos por cobrar	-	965.916	-	-	-	965.916
	<u>2.406.923</u>	<u>1.686.464</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28.440.962</u>	<u>31.317.463</u>
<u>Pasivo</u>						
Cuentas por pagar	302.069	-	-	-	-	302.069
Depósitos en garantía	-	-	-	-	2.551.381	2.551.381
Préstamos por pagar	250.000	523.760	773.760	773.760	90.692.804	93.014.084
	<u>552.069</u>	<u>523.760</u>	<u>773.760</u>	<u>773.760</u>	<u>93.226.271</u>	<u>95.867.533</u>
Diferencia	US\$ 637.968	1.161.233	(773.760)	(773.760)	(64.785.309)	(64.550.070)

El porcentaje de endeudamiento de este Fondo al 31 de diciembre de 2024 ascendía a 31,53%.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(15) Valor razonable de los activos financieros

Al 31 de diciembre, los activos financieros medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Nivel</u>
<u>Activos</u>				
Inversiones en instrumentos financieros	US\$	<u>28.203.632</u>	<u>28.440.962</u>	<u>2</u>
Inversiones en inmuebles	US\$	<u>275.269.907</u>	<u>274.133.805</u>	<u>3</u>

La tabla anterior analiza los activos financieros al valor razonable, por método de valuación. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos no-observables importantes para el activo o pasivo.

El valor razonable de los pasivos financieros medidos al costo amortizado es el siguiente:

<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>			
<u>Nota</u>		<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Préstamos bancarios	9 US\$	<u>89.831.333</u>	<u>89.831.333</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>			
<u>Nota</u>		<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Préstamos bancarios	9 US\$	<u>93.014.084</u>	<u>93.014.084</u>

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(16) 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 Inmobiliario 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 Inmobiliario 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.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario 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.

(17) Autorización de estados financieros

Los estados financieros del Fondo fueron autorizados para emisión el 8 de enero de 2026 por la administración de Multifondos de Costa Rica, Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

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.