

## FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS MULTIFONDOS SECRT ESCALANTE

### MULTIFONDOS DE COSTA RICA S.A SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION

Autorizado por la Superintendencia General de Valores mediante resolución

SGV-R-196-2024, el 26 del mes de noviembre de 2024.

Fecha de actualización del Prospecto: Marzo 2026

**ENTIDAD COMERCIALIZADORA:**



“El representante legal de Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I, asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto, para lo cual ha emitido una declaración en donde se indica que con base en la información disponible al momento de preparar el prospecto, la información contenida es exacta, veraz, verificable y suficiente, con la intención de que el lector pueda ejercer sus juicios de valoración en forma razonable, y que no existe ninguna omisión de información relevante o adición de información que haga engañoso su contenido para la valoración del inversionista. Esta declaración fue entregada a la Superintendencia General de Valores como parte del trámite de autorización y puede ser consultada en sus oficinas.”

“Señor Inversionista: Antes de invertir consulte e investigue sobre el producto en el cual desea participar. Este prospecto contiene información sobre las características fundamentales y riesgos del fondo de inversión, por lo que se requiere su lectura. La información que contiene puede ser modificada en el futuro, para lo cual Multifondos le comunicará de acuerdo con los lineamientos establecidos por la normativa”. “Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I., asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto y declara que, a su juicio, los datos contenidos en el mismo son conformes a la realidad y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance.” “La Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) no emite criterio sobre la veracidad, exactitud o suficiencia de la información contenida en este prospecto y no asume responsabilidad por la situación financiera del fondo de inversión. La autorización para realizar oferta pública no implica una recomendación de inversión sobre el fondo o su sociedad administradora. La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión no tienen relación con las entidades bancarias o financieras de su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.” “La SUGEVAL le advierte que este fondo de inversión puede tener características especiales en cuanto a la estructura de la propiedad de los activos inmobiliarios objeto de inversión, así como sobre los riesgos asociados, por lo cual se le recomienda revisar con detalle el prospecto y asesorarse antes de tomar su decisión de inversión.”

**“Este fondo podrá recibir hasta un 100% del total de sus ingresos mensuales por arrendamiento provenientes de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes a un mismo grupo financiero o económico lo que implica un riesgo por concentración de ingresos”**

## Tabla de Contenido

<b>1. Descripción del Fondo</b>	<b>3</b>
1.1. Perfil del inversionista	3
1.2. Modelo de Negocio del Fondo de Inversión	4
1.3. Tipo de Fondo	6
1.4. Nombre del gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo	6
1.5. Monto Autorizado	7
<b>2. Política de inversión</b>	<b>8</b>
2.1. Política de Inversión de activos financieros del Fondo:	8
2.2. Política de Inversión de proyectos de desarrollo	10
2.3. Política de Inversión de activos inmobiliarios	28
<b>3. Disposiciones operativas</b>	<b>30</b>
3.1. Disposiciones operativas	30
<b>4. Descripción del proyecto</b>	<b>32</b>
<b>5. Riesgos del Fondo</b>	<b>63</b>
5.1. Tipos de riesgos	64
5.2. Riesgos propios de fondos de desarrollo de proyectos:	71
5.3. Administración de los riesgos	79
<b>6. De los Títulos de Participación del Fondo</b>	<b>87</b>
6.1. Valores de Participación	87
6.2. Metodología para la valoración en el caso de fondos de desarrollo de proyectos	88
6.3. Mercados donde se puede negociar la participación	90
6.4. Asamblea de Inversionistas	90
<b>7. Reglas para suscripciones y reembolsos de participaciones</b>	<b>92</b>
7.1. Suscripción y reembolso de participaciones	92
7.2. Distribución de beneficios periódicos	93
<b>8. Comisiones y costos</b>	<b>94</b>
8.1. Comisión de administración y costos que asume el fondo	94
<b>9. Información a los inversionistas</b>	<b>98</b>
9.1. Información periódica que los inversionistas pueden consultar	98
9.2. Régimen fiscal que le aplica al fondo	99
<b>10. Información sobre la Sociedad Administradora y su Grupo Financiero</b>	<b>100</b>
<b>11. Anexos</b>	<b>103</b>

## FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS MULTIFONDOS SECRT ESCALANTE

### 1. Descripción del Fondo

#### 1.1. Perfil del inversionista

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos Secrt Escalante, en adelante el Fondo, ha sido creado para invertir en el desarrollo constructivo y comercialización de una torre de 377 unidades habitacionales distribuidos en 33 pisos, 148 parqueos, 37 espacios de bodega y 4 locales comerciales en el primer piso, la cual está ubicada en la provincia de San José, cantón Central, distrito Catedral, cerca del Boulevard Los Yoses.

Dicho Fondo está dirigido a inversionistas físicos o jurídicos con conocimiento del mercado inmobiliario y de valores, que tienen un horizonte de inversión de largo plazo, que no requieren que el Fondo de Inversión sea una fuente de liquidez en el corto plazo, debido a que se recomienda un plazo mínimo de permanencia de 7 años; y a su vez, por ser un Fondo de crecimiento, los rendimientos se hacen efectivos posteriormente a que inicie la etapa de la formalización de las ventas de las unidades, por lo tanto los inversionistas no contarán con un ingreso periódico cierto. No obstante, el fondo se podrá convertir en un fondo de ingreso cuando se arrienden las unidades, que no fue posible vender en el plazo establecido en este prospecto. Por lo tanto, el cambio del objetivo del fondo de crecimiento a ingreso no dará derecho de receso a los inversionistas y esta modificación se comunicará por Hecho Relevante.

Al ser un fondo de desarrollo de proyectos, se dirige a inversionistas que deseen participar de una cartera de actividad inmobiliaria de desarrollo habitacional, dispuestos a asumir riesgos por su participación directa en el mercado de desarrollo inmobiliario y que a su vez pretenden obtener una ganancia de capital por la venta de los inmuebles que se construirán (la cual puede ser positiva, nula o negativa).

Asimismo, el inversionista debe estar dispuesto a enfrentar los riesgos propios del desarrollo inmobiliario, incluyendo aquellos que se pueden presentar durante la construcción, la explotación por arrendamiento y la venta, así como estar en la capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones. Por lo tanto, se requiere que los inversionistas tengan conocimientos y experiencia previa en el mercado inmobiliario costarricense o con asesoría en inversiones inmobiliarias en el territorio nacional.

Este Fondo es de tipo cerrado, por lo que está dirigido a inversionistas que no requieren liquidez, ya que no se recompran las participaciones de los inversionistas, por lo que todos aquellos inversionistas que deseen reembolsar sus participaciones deberán acudir al mercado secundario para vender su participación.

## 1.2. Modelo de Negocio del Fondo de Inversión

<b>Modelo de Negocio del Fondo de Inversión</b>	
<b>Descripción del modelo de negocio del fondo de inversión</b>	<p>El modelo de negocio de este fondo de inversión de desarrollo de proyectos consiste en adquirir la propiedad, las obras en proceso y demás activos relacionados con el proyecto habitacional denominado Sectr Escalante que se está desarrollando en ella. El Fondo al adquirir la propiedad y el proyecto continuará con el proceso de construcción del Edificio, se deberá inscribir el Edificio como condominio, para posteriormente vender cada una de las unidades habitacionales, parqueos y locales comerciales que formarán parte del Edificio, todo ello con la finalidad de preservar el capital invertido, generar valor para los inversionistas y proveer la liquidez de recursos necesaria para atender la operativa del Fondo y la distribución de beneficios, considerando un perfil de rentabilidad de largo plazo.</p> <p>El Fondo registra los valores de la cartera de activos financieros de acuerdo con las siguientes categorías de valoración:</p> <p><b>Mantener los activos para obtener flujos de efectivo contractuales y venderlos.</b> Los activos financieros cuyo objetivo es mantenerlos para generar ganancias a partir de los flujos de efectivo contractuales o flujos de venta que puedan ser reinvertidos o utilizados para atender las necesidades de liquidez del Fondo. La venta de los activos con el fin de generar flujos de efectivo es parte integral de este modelo de negocio. El registro del valor razonable de los activos financieros se hace mediante la valoración a precios de mercado, de manera que las variaciones de precios diarias se registran en otros resultados integrales (ORI), impactando el valor de participación del Fondo.</p> <p><b>Mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales:</b> Los activos financieros cuyo objetivo es mantenerlos hasta su vencimiento y generar los flujos contractuales de pago de intereses y principal, se clasifican bajo la categoría de valorización de costo amortizado. El valor de mercado de los activos registrados a costo amortizado se calcula con fines informativos y no afecta el valor de la participación del Fondo. Sin embargo, a los activos registrados a costo amortizado se les estima un gasto por pérdidas crediticias esperadas que si puede influir en el valor de la participación del Fondo.</p> <p>Las ventas de activos registrados en esta clasificación son poco frecuentes. No obstante, según la norma contable, la clasificación de instrumentos en costo amortizado no excluye la posibilidad de que el activo financiero pueda ser reclasificado y ser vendido, como, por ejemplo, por cambios radicales en las condiciones de liquidez del fondo, aumento en el riesgo de crédito del emisor, cambios abruptos en el entorno macroeconómico, o la generación de rendimientos, entre otros.</p>

	<p>Debe existir evidencia de la necesidad de reclasificación. Por lo tanto, los activos estarán sujetos a reglas de rebalanceo en virtud del plazo al vencimiento del portafolio, requerimientos de liquidez asociados a desembolsos patrimoniales o cambios en las condiciones del activo que le impidan cumplir con la política de inversión definida en el prospecto o con los lineamientos acordados por el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros.</p> <p>La norma contable incorpora el reconocimiento de pérdidas por incobrabilidad de activos financieros, conforme a la cual no es necesario que una pérdida sea realizada para ser reconocida. El fondo de inversión debe aplicar un modelo de deterioro basado en pérdidas crediticias esperadas (PCE) para los activos financieros clasificados como costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral (ORI).</p> <p>Para los activos de la cartera clasificados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) o a valor razonable con cambios en resultados, el valor de los activos financieros se verá afectado por cambios en los precios de mercado de estos, por ende, dichas variaciones se verán reflejadas en aumentos o disminuciones en el valor total de la participación del fondo.</p> <p>Para los activos de la cartera clasificados a costo amortizado, a nivel contable, el valor de los activos financieros no se verá afectado por las variaciones en los precios de mercado y, por ende, dichas variaciones no se reflejarán en el valor de la participación del fondo. Bajo este método, el registro de las pérdidas esperadas crediticias (PCE), el aumento del riesgo de crédito de la cartera podría afectar a la baja el valor total de la participación; así mismo, una mejora en el riesgo de crédito de la cartera reduciría la estimación de pérdidas esperadas y, por ende, podría aumentar el valor total de la participación.</p> <p><b>Valor razonable con cambio en resultados</b></p> <p>Los activos financieros se mantienen con el propósito de generar ganancias a partir de flujos de efectivo generados por la negociación del activo. El registro del valor razonable de los activos financieros se hace mediante la valoración a precios de mercado, de manera que las variaciones de precios diarias se registran en resultados, impactando el valor de participación del Fondo.</p>
--	--

## 1.3. Tipo de Fondo

Tipo de Fondo			
<b>Por su naturaleza</b>	Cerrado	<b>Por su objetivo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Este fondo es de crecimiento y se convertirá en un fondo de ingreso cuando se arrienden las unidades que no pudieron ser vendidas en el plazo establecido en el prospecto.</li> </ul>
<b>Por su diversificación</b>	N/A	<b>Por el Mercado en que invierte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Cartera Financiera:</b> No especializado por mercado (local e internacional)</li> <li><b>Cartera Inmobiliaria:</b> Mercado Local</li> </ul>
<b>Moneda para la suscripción o reembolso de participaciones</b>	Dólares de los Estados Unidos	<b>Por la especialidad de su cartera</b>	Desarrollo de proyectos

## 1.4. Nombre del gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo

Gestor del Portafolio, Custodia y Calificación de riesgo	
<b>Nombre del Gestor del fondo</b>	Ruth Murillo Umaña.
<b>Nombre del Gestor Suplente del fondo</b>	Ana Lorena Segura Morales.
<b>Política de retribución al gestor del fondo</b>	El fondo no asume costos de retribución para el gestor.
<b>Entidad de Custodia</b>	Mercado de Valores de CR Puesto de Bolsa. S.A.
<b>Agente de pago</b>	Mercado de Valores de CR Puesto de Bolsa. S.A.
<b>Calificación de riesgo</b>	La empresa encargada de realizar la calificación de riesgo del fondo será la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A. (SCRiesgo). Las calificaciones de riesgo asignadas al fondo de inversión podrán ser consultadas tanto en las oficinas de Multifondos

	<p>de Costa Rica y en su página web, así como, en las instalaciones de la Superintendencia General de Valores. La periodicidad de la actualización de la calificación se podrá obtener semestralmente.</p> <p>Dado que el Fondo se encuentra en los primeros doce meses de inicio de operaciones, la primera calificación de riesgo debe ser publicada en un plazo máximo de 18 meses contados a partir de la entrega de la carta de cumplimiento de requisitos finales.</p>
<b>Número de Cédula como contribuyente</b>	3-110-920029

## 1.5. Monto Autorizado

<b>Monto autorizado</b>			
<b>Monto de la Emisión</b>	US \$21.500.000,00 (Veintiún millones quinientos mil dólares)	<b>Plazo máximo para la colocación</b>	30 de Junio 2026
<b>Valor nominal de la participación</b>	US \$1.000	<b>Vencimiento del fondo</b>	31 de Diciembre 2031
<b>Número de participaciones autorizadas</b>	21.500	<b>Código ISIN</b>	CRMULTIG0262
<b>Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo</b>	<p>Multifondos de Costa Rica estimó en un inicio que, como mínimo, se deberían emitir participaciones por un total de US \$19.500.000,00 o su equivalente en participaciones a valor nominal, con el fin de cumplir con los requisitos necesarios para alcanzar la política de inversión establecida y garantizar los costos operativos mínimos del fondo. No obstante, dicho monto mínimo de participaciones se ajustó a US\$18.700.000<sup>1</sup> de forma previa a la adquisición del proyecto, considerando que hubo un cambio en la fecha de inicio de operaciones del fondo, pasando de diciembre 2024 al 30 de abril del 2025, es decir, cuatro meses después. Por lo tanto, el nivel de avance de la obra era superior, así como el nivel de la deuda, la cual alcanzó los US \$25,824.568,98. Por lo tanto, fue necesario ajustar el monto mínimo de participaciones para tratar de optimizar los recursos financieros del proyecto.</p> <p>La emisión de participaciones está sujeta a las condiciones del mercado y las necesidades de inversión del proyecto.</p>		

<sup>1</sup> La colocación de este monto fue comunicado mediante Hecho Relevante ref.6569

	<p>En caso de que no se logre alcanzar la estructura de capital deseada a través del financiamiento, el Fondo contempla como alternativa incrementar su capital de trabajo emitiendo nuevas participaciones, siempre dentro del límite máximo de emisión establecido.</p>
--	---

## 2. Política de inversión

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos Sectr Escalante mantendrá al menos un 70% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos invertidos en obras en construcción en sus distintas fases de construcción para su conclusión y venta de cada una de las fincas filiales que lo conformen. El objetivo primordial de este fondo es la inversión en el desarrollo, construcción y venta de las unidades habitacionales, parqueos, bodegas y locales comerciales del Proyecto Sectr Escalante.

El 30% restante se podrá invertir en títulos valores, salvo las siguientes consideraciones:

- El Fondo podrá invertir más del 30% de su cartera en activos financieros, en aquellos periodos en los que, por la operativa del Fondo, se cuente con una mayor proporción de recursos en efectivo, provenientes de la colocación de participaciones, por las fuentes de financiamiento de deuda o por los dineros provenientes de las preventas o ventas de las unidades habitacionales, bodegas, parqueos y locales comerciales; los cuales son propios del modelo de negocio del Fondo de Desarrollo. Estos activos financieros se podrán invertir de conformidad con la política de inversión descrita en el punto siguiente de este prospecto.

Consecuentemente, por la naturaleza del Fondo de Desarrollo, existe la posibilidad de que, en un momento determinado, se genere una alta concentración de la cartera en activos financieros, lo cual se entiende que son condiciones propias de la actividad de desarrollo inmobiliario con venta de los inmuebles que desarrolle, lo que será de carácter temporal.

## 2.1. Política de Inversión de activos financieros del Fondo:

Política de Inversión de Activos Financieros <sup>2</sup>			
Tipo	Detalle	Porcentaje mínimo de inversión	Porcentaje máximo de inversión
Moneda de los valores en que está invertido el fondo	Dólares estadounidenses	100%	100%
Gestión de inversiones sostenibles o responsables	No hay políticas ni lineamientos sobre la gestión de inversiones sostenibles o responsables		
Tipos de valores	Efectivo	0%	100%
	Valores de deuda	0%	100%
	Valores accionarios	0%	0%
	Participaciones de fondos de inversión	0%	100%
	Productos estructurados	0%	0%
	Valores de procesos de titularización	0%	0%
Países y/o sectores económicos	Sector Público de Costa Rica	0%	100%
	Sector Privado de Costa Rica	0%	100%
	Sectores económicos:		
	- Industria	0%	100%
	- Comercio	0%	100%
	- Energía	0%	100%
	- Financiero	0%	100%
	Sector Público Externo:	0%	100%
	- Tesoros de los Estados Unidos	0%	100%
- Emisores	0%	100%	


<sup>2</sup> Los porcentajes aquí indicados se refieren a la cartera financiera del Fondo.

	soberanos del continente americano que cuenten con garantía solidaria del Estado		
	Sector Privado Externo	0%	0%
Condiciones para valores de renta fija	Duración de la cartera de renta fija en días	1	360
	Duración de la cartera de renta fija en promedio días		180
Concentración máxima en un solo emisor	Hasta un 100%		
Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedora a plazo	20%	Concentración máxima en valores extranjeros	100%
Concentración máxima en una emisión	40%	Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda	En el caso de valores del sector público nacional no se establece calificación de riesgo mínima. Con respecto a los otros tipos de activos en que se puede invertir se exigirá que cuenten con una calificación de riesgo igual o superior a grado de inversión.
Valores cuyo emisor sea una entidad o empresa integrante o vinculada al grupo o conglomerado financiero de la sociedad administradora.	Porcentaje mínimo de inversión		Porcentaje máximo de inversión
	0%		20%
Otras políticas de inversión	El Fondo podría alcanzar hasta un 100% de concentración en efectivo cuando inicia operaciones y en la etapa de formalizaciones de ventas y liquidación del fondo. No obstante, durante el proceso de desarrollo, el porcentaje de concentración de efectivo irá disminuyendo y será variable, conforme a las necesidades del desarrollo y el flujo de capital necesario para realizar las construcciones.		

	<p>El Fondo podrá invertir en operaciones de recompra y/o reporto como vendedor a plazo. Cualquier título o valor inscrito ante el Registro Nacional de Valores e Intermediarios podrá constituir garantía de una operación de recompra en la que el Fondo actúe como comprador a hoy, con la excepción de utilizar como subyacentes valores de participación de fondos cerrados, valores de titularización, productos estructurados y valores accionarios, de manera que los subyacentes de los reportos y recompras deben ser consistentes con esta política.</p> <p>Los subyacentes de las operaciones de reporto tripartito en que invierta el Fondo de Inversión, serán títulos denominados en dólares estadounidenses y que se ajustan a la política de inversión del Fondo, siendo la moneda de liquidación de las operaciones de recompra el dólar estadounidense.</p> <p>El Fondo podrá invertir hasta un 100% de sus activos líquidos en cuenta corriente y cuentas a la vista administradas por entidades bancarias del Sistema Bancario Nacional o Fondos de Inversión de Corto Plazo o del Mercado de Dinero debidamente inscritos ante el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y valores de deuda de corto o mediano plazo. Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I., en el manejo y administración del efectivo del Fondo procederá a la apertura de una cuenta corriente por moneda en la que se expresen sus activos líquidos cuyo titular será directamente el Fondo.</p> <p>Las inversiones que se realicen en participaciones de fondos de inversión podrán realizarse tanto en participaciones de fondos abiertos y financieros, locales, indistintamente del porcentaje de inversión en cada uno.</p> <p>El Fondo podrá obtener créditos de instituciones autorizadas para el otorgamiento de créditos entre los cuales se podrá encontrar: préstamos de entidades de crédito e intermediarios financieros no bancarios y de entidades financieras nacionales o extranjeras, con el propósito de cubrir necesidades transitorias de liquidez, como capital de trabajo o financiamiento permanente, hasta un máximo del 60% de los activos totales del Fondo, límite que también incluye las operaciones de reporto como comprador a plazo que tenga el Fondo.</p> <p>Adicionalmente, el Fondo podrá captar recursos del público mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública para lo cual deberá apegarse a lo establecido en la normativa vigente en la materia. Estas operaciones se contabilizan como parte del límite de endeudamiento del 60% de los activos totales del Fondo.</p>
<p><b>Nivel Máximo de Endeudamiento del Fondo</b></p>	<p>60% sobre los activos del Fondo</p>
<p><b>Moneda de la contratación de deudas del Fondo</b></p>	<p>Dólares estadounidenses</p>

## 2.2. Política de Inversión de proyectos de desarrollo

Política de Inversión de proyectos de desarrollo	
<p><b>Descripción del proyecto</b></p>	<p><b>“En la sección 4 se describen las principales características del proyecto a desarrollar.”</b></p> <p>El proyecto Sectr Escalante consiste en un proyecto residencial, del tipo torre de unidades habitacionales, ubicado en la Provincia de San José, Cantón Central, Distrito Catedral, 100 metros al Este del indio del Boulevard Los Yoses. La propiedad por desarrollar tiene un área de 2,628 metros cuadrados. El edificio posee un área constructiva estimada en 34.852 metros cuadrados y consta de 33 pisos.</p> <p>El proyecto Sectr a nivel de conceptualización se basa en generar experiencias para los públicos meta, con una referencia clara en “Alicia a través del Cristal”, aprovechando la experiencia del desarrollador CORE.</p> <p>Está pensado en los perfiles de cliente residencial y de inversión, por lo que su diseño y operación se enfocan en atender las necesidades de ambos públicos de manera satisfactoria e independiente todo a partir de la experiencia de CORE como desarrollador basado en sus casos de éxito.</p> <p>El proyecto por su dimensión se planea desarrollarlo en una sola etapa de construcción y se realizará de conformidad con el cronograma de obra existente y considerando las especificaciones técnicas definidas en los planos constructivos del proyecto.</p> <p>Es muy importante mencionar que el edificio en construcción será sometido al régimen de propiedad en condominio con el objetivo de individualizar el área privativa de las unidades habitacionales, parqueos, bodegas y locales comerciales para facilitar su comercialización en fincas filiales individuales.</p> <p>Una vez que el proyecto sea adquirido por el Fondo, la etapa constructiva continuará aproximadamente hasta septiembre del 2025, que es el momento en el cual se espera que finalice la fase de construcción.</p> <p>Durante este tiempo, de manera paralela y simultánea, se realizará la comercialización de las unidades habitacionales, parqueos y locales comerciales.</p> <p>Posteriormente, una vez que el edificio esté terminado e inscrito bajo el régimen de condominio, se procederá con la formalización de las ventas de cada una de las unidades, proceso que se estima durará entre 12 y 24 meses aproximadamente.</p>

	<p>En el caso de los locales comerciales se podrá considerar colocarlos en arrendamiento mientras se realiza su venta a un tercero, el cual podría ser o no un fondo de inversión inmobiliario.</p> <p>Por su parte, en el caso de las unidades habitacionales y parqueos que no se logren vender después de 12 meses de haber finalizado la construcción, se podrán colocar en arrendamiento de largo o corto tiempo, mientras se logran vender.</p> <p>El fondo de inversión no tendrá a su cargo la prestación de servicios complementarios, relacionados con el cuidado y mantenimiento de los activos, estos servicios serán prestados por un administrador de condominio.</p> <p>Para la administración del condominio, el Fondo contratará al desarrollador del proyecto para que se encargue de la administración y operación del edificio mientras se logra vender cada una de las unidades, lo cual será remunerado con los mismos ingresos que genere el condominio por medio del cobro de la cuota de mantenimiento condominal, la cual sería cubierta a su vez por los nuevos propietarios que vayan adquiriendo las fincas filiales o bien por los arrendatarios, mientras que el Fondo cubriría las cuotas de las fincas filiales que no hayan sido vendidas ni arrendadas.</p>
<p><b>Ubicación geográfica</b></p>	<p>El proyecto está ubicado en la Provincia de San José, Cantón Central, Distrito Catedral, 100 metros el Este del indio del Boulevard Los Yoses.</p>  <p>Número de plano catastrado: SJ-35188-2022</p> <p>Coordenadas CRTM-05: Norte 493026.0000 y Este 1098153.0000</p>
<p><b>Tipos de activos que pueden formar parte del proyecto</b></p>	<p>El activo principal que formará parte del proyecto es la finca en San José número 1-728993-000, cuya área es de 2.628,00 m<sup>2</sup>, número de plano catastrado SJ-35188-2022. Adicionalmente, se adquirirán como parte integral del proyecto, los planos constructivos, los estudios preconstrucción, los permisos de construcción, las obras en proceso,</p>

	<p>los contratos de compraventa de los compradores finales y demás activos relacionados con el proyecto. Las obras en proceso corresponden a un avance de construcción del 35% al 31 de agosto del 2024, desde que inició el proceso de construcción, en diciembre del 2023.</p> <p>En cuanto a los contratos de compraventa, al 31 de julio del 2024, el proyecto ha prevendido un total de 217 unidades habitacionales, que representan un 58% del total de unidades habitacionales. Estas unidades habitacionales prevendidas equivalen a un monto total de ventas de US\$ 29.470.823. A su vez, se han prevendido 102 parqueos que equivalen a un monto total de ventas de US\$2.550.000,00. Las cuotas de las primas de las preventas de unidades habitacionales y parqueos que se han recaudado ascienden a US\$2.096.421, las cuales se han cobrado en cuotas mensuales y son depositadas en un fideicomiso de administración de primas, para cumplir con la normativa del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, específicamente con lo dispuesto en el Reglamento de Ventas a Plazo de Ejecución Futura de Proyectos Inmobiliarios.</p> <p>La adquisición del proyecto se llevará a cabo de forma posterior a la colocación de participaciones. Una vez que el Fondo adquiera la autorización para iniciar operaciones, deberá realizar la primera colocación de participaciones por un monto de US\$18.700.000<sup>3</sup>. Posteriormente, el Fondo procederá a adquirir el proyecto del Edificio Sect Escalante.</p> <p>Es importante mencionar que el precio de compra del proyecto está compuesto por un componente fijo y un componente variable, el cual dependerá de la utilidad operativa que genere el proyecto. Por lo tanto, al propietario del proyecto, Desarrollo Cielo Escalante S.A. se le deberá pagar el componente fijo determinado en US \$8.900.000, como pago inicial por la venta del proyecto y la tierra de manera integral. Dicho monto fijo se pagará al momento de la firma de los documentos legales de traspaso y demás documentos que se requieran para la formalización de la venta.</p> <p>Por su parte, el componente variable corresponderá al 90% del excedente de la utilidad operativa mínima esperada del proyecto.</p> <p>Este componente variable se determinó con la finalidad de equilibrar el riesgo entre el comprador y el vendedor, asegurando pagos parciales a medida que se venden las unidades y ajustando cualquier</p>
--	--

<sup>3</sup> Dicho monto fue ajustado, debido a que originalmente se había definido en US\$19.500.000 en las proyecciones del Flujo de Caja Original que se presentó en el primer prospecto. La fecha de inicio de operaciones se había estimado en diciembre del 2024, no obstante, el Fondo inició operaciones el 30 de abril del 2025, por lo tanto, se ajustó el monto mínimo de participaciones para tratar de optimizar los recursos financieros del proyecto.

	<p>diferencia al finalizar el proyecto.</p> <p>En el <b>apartado 4. Descripción del Proyecto</b> en la sección denominada: Mecanismo mediante el que se encuentra legitimado el fondo de inversión de Desarrollo de Proyectos para utilizar los terrenos en los que se desarrolla el proyecto, se explica con mayor detalle los términos y condiciones del componente variable.</p> <p>Es importante aclarar, que una vez que el Fondo adquiera el proyecto, continuará con el proceso de construcción del edificio hasta septiembre del 2025 (fecha esperada para la finalización del proceso constructivo), de acuerdo con cronograma de obra, por lo que, durante este período, no se generarán ingresos.</p> <p>Una vez, que el Edificio esté inscrito bajo régimen de propiedad horizontal (condominio) y estén terminadas las unidades habitacionales de acuerdo con el acabado final, podrán estar listas para ser vendidas y entregadas. No obstante, durante la etapa de construcción, el Fondo podrá realizar preventas de las unidades vendibles (unidades habitacionales y parqueos). En el caso de los locales comerciales, una vez que estén construidos, los mismos podrán ser colocados en arrendamiento, mientras se realiza la venta de dichos locales.</p> <p>Con respecto a las unidades habitacionales, bodegas y parqueos, que no se logren vender después de 12 meses de haber finalizado la construcción y de haber equipado y amueblado<sup>4</sup> las áreas comunes y de amenidades del edificio, se podrán colocar en arrendamiento de corto o largo término, para contribuir a generar ingresos al Fondo, mientras se logra formalizar la venta de cada uno.</p> <p>La adquisición del inmueble conllevará para el Fondo, el traslado de la propiedad y cesión de todo tipo de derecho que exista o que se llegase a constituir del desarrollo del proyecto, sea este civil, comercial o de cualquier otra naturaleza.</p> <p>Para el desarrollo del proyecto, no se tendrá ninguna participación por parte de las empresas del grupo de interés de la Sociedad Administradora, ni de forma directa ni a través de ningún tipo de figura o esquema societario de alguna otra índole.</p> <p>Este Fondo únicamente desarrollará el Proyecto acá descrito y no existe la participación de negocios conjuntos con otras empresas financieras, desarrolladoras ni con otros fondos de inversión o personas físicas o jurídicas.</p>
--	--

<sup>4</sup> En la sección 4: Descripción del Proyecto, específicamente en los aspectos técnicos del proyecto se refiere al equipo y mobiliario que requieren las áreas comunes y de amenidades.

<p><b>Otras políticas de inversión</b></p>	<p>La propiedad que se adquiere debe estar libre de derechos de usufructo, uso y habitación. Se acepta que la propiedad número de finca 1-728993-000, donde se desarrolla y construye el Edificio Sect Escalante , así como los derechos patrimoniales, derechos de uso<sup>5</sup>, explotación, modificación y ejecución de las obras incluidas en los planos y diseños constructivos del Proyecto (Sect Escalante) y permisos de construcción relacionados; se encuentran fideicometidos en el Fideicomiso de Garantía I-7928/2023, para servir como garantía del crédito otorgado por el Banco Nacional de Costa Rica. Dicho crédito fue asumido inicialmente por la sociedad Desarrollo Cielo Escalante S.A, quien compareció como fideicomitente de dicho fideicomiso y cabe mencionar que todos los desembolsos parciales que se han girado a favor del Proyecto provenientes de este crédito bancario se han utilizado para la ejecución de todas las obras constructivas que hasta el momento lleva el Proyecto. Consecuentemente, al momento que el Fondo adquiera el proyecto, éste asumirá la deuda que está incluida inicialmente en el Proyecto.</p> <p>Sobre la propiedad no deberá pesar ningún otro tipo de carga, limitación y se encuentra con todos los tributos, sean estos impuestos nacionales de bienes inmuebles y municipales, u otros, totalmente cancelados a la fecha del prospecto. Sobre la finca fideicometida no debe existir ningún tipo de impedimento o limitación.</p> <p>El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos Sect Escalante podrá vender inmuebles o sus títulos representativos a entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora, o a fondos de inversión administrados por ésta, para lo cual el precio se fijará por medio de una valoración externa.</p> <p>De conformidad con la normativa vigente en la materia, las empresas pertenecientes al Grupo Financiero podrán fungir como proveedores de servicios financieros del Fondo de Inversión de Desarrollo de proyecto, siempre que presten sus servicios en condiciones competitivas, de mercado y de calidad.</p> <p>Dado que las fincas filiales podrán ser dadas en arrendamiento, tal y como se mencionó anteriormente, es importante considerar que los montos por arrendamientos serán un ingreso adicional transitorio mientras se procede con la venta de las fincas filiales, ya que el objeto del fondo no es explotar los inmuebles en arriendo, sino más bien la venta. Consecuentemente, el fondo se convertiría en un fondo de ingreso hasta cuando se dé la etapa de arrendamiento de las unidades que no se pudieron vender en el tiempo estimado, lo cual no</p>
--	--

<sup>5</sup> Dado que la propiedad se encuentra dentro de un Fideicomiso de Garantía para respaldar un crédito bancario necesario para el desarrollo del Proyecto, en este caso en concreto, este derecho de uso se refiere a las facultades que le da el Fideicomiso de Garantía al Fideicomitente para realizar el proyecto sobre los derechos intangibles.

	<p>dará derecho de receso a los inversionistas y esta modificación se comunicará por Hecho Relevante.</p> <p>En caso de vender inmuebles a proveedores del fondo de desarrollo, se utilizarán como referencia precios de mercado con base en las referencias que existan al momento de ejecutar la transacción, sin que el precio fijado pueda desmejorar las condiciones proyectadas en los flujos.</p> <p>Los flujos producto de la venta de los inmuebles se utilizarán en primera instancia para cancelar los créditos bancarios y honrar todas las obligaciones que pueda tener el fondo. El flujo remanente será distribuido a los inversionistas de conformidad con lo que estipula este prospecto en el apartado denominado “Lineamientos sobre la etapa de desinversión” y el apartado denominado: “Distribución de Beneficios”.</p>
<p><b>Compañías y profesionales contratados para el desarrollo del proyecto</b></p>	
<p><b>Criterios de selección de las entidades a contratar para el desarrollo</b></p>	<p>Para el proceso de valoración del proyecto Sectr Escalante, Multifondos de Costa Rica realizó un concurso privado para la contratación de la empresa valoradora tomando en cuenta como mínimo los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alcances de la cotización</li> <li>- Experiencia en proyectos similares, específicamente de desarrollo habitacional</li> <li>- Experiencia en análisis de factibilidad</li> <li>- Monto de la oferta</li> <li>- Cumplimiento de las leyes y reglamentos relacionados.</li> <li>- Referencias de otros clientes</li> </ul> <p>La empresa adjudicada para este concurso fue ICICOR Costa Rica S.A., la cual se encargó de realizar el avalúo del proyecto para la compra de este, así como, la realización del proceso de debida diligencia técnica y el estudio de mercado.</p> <p>A su vez, Multifondos de Costa Rica, por cuenta del Fondo, procedió a contratar los servicios de ICC Dirección de Proyectos para que brinden asesoría técnica y colaboren con la identificación de potenciales riesgos, así como, complementar la debida diligencia técnica realizada por ICICOR. El alcance del servicio consistió en:</p>

- Conocer el equipo del proyecto y entender las relaciones contractuales con cada uno de los participantes del proyecto.
- Revisión del presupuesto de inversiones (CAPEX) y entender la estructura de costos propuesta.
- Revisar el cronograma del proyecto para conocer la ejecución real versus la programada y conocer en detalle cómo va el proceso de conversión del proyecto a condominio.
- Conocer el paquete de permisos, así como, las consultas preliminares entregadas al APC y conocer cómo fue el proceso de aprobación y la lista de subsanaciones en caso de que hayan existido.
- Conocer las órdenes de cambio que se han aprobado, así como, los informes mensuales de inspección que se llevan hasta este momento.

Dado que el Proyecto inició construcción en diciembre 2023, los contratistas principales del proyecto ya han sido seleccionados y contratados por la Desarrolladora CORE. En este sentido, el Fondo continuará el desarrollo del proyecto con éstos mismos proveedores, con la finalidad de permitir la continuidad del proceso constructivo del edificio, de forma fluida y sin alteraciones, evitando contratiempos relacionados con el cambio de propietario del proyecto. Para ello, se realizarán las cesiones o novaciones, transferencias y demás documentos legales que sean necesarios para que el fondo figure o participe como contratante.

Adicionalmente, el Fondo, como parte de la debida diligencia, procedió a validar y revisar la experiencia y trayectoria de cada uno de estos proveedores, así como también el alcance de los contratos establecidos con cada uno de ellos.

En el anexo 2 se presenta una tabla con el detalle de cada uno de los proveedores y actividad o servicio contratado, así como aquellos proveedores que aún están pendientes de contratar.

Por otra parte, es importante revelar, que el Fondo contratará los servicios de Desarrolladora CORE para que continúe realizando el rol de desarrollador, lo cual se justifica por las siguientes razones:

- a) Conceptualización e interiorismo del Edificio Sect Escalante son únicos y por tanto factores de diferenciación del producto habitacional que se está ofreciendo y CORE es quien posee el recurso creativo que se requiere para lograrlo.

	<p>b) Experiencia y trayectoria de Desarrolladora CORE en proyectos similares, ya que han construido 854 unidades habitacionales y han realizado edificios en los últimos tres años por un costo total de US \$139 millones. Desarrolladora CORE ha sido el desarrollador de los siguientes edificios con un concepto similar: URBN Escalante con 318 unidades habitacionales, Sectr Sabana con 366 unidades habitacionales y Cosmopolitan Tower con 170 unidades habitacionales.</p> <p>c) Poseen la estructura organizacional y el conocimiento técnico y comercial para llevar con éxito la administración y ejecución de la obra, así como, la implementación de las estrategias de venta para lograr el presupuesto de ventas del proyecto.</p> <p>Algunos de los principales servicios que se incluyen dentro del contrato con Desarrolladora CORE, son los siguientes servicios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Administrador de la obra.</li> <li>b) Comercializador de las unidades habitacionales de este tipo de edificaciones y encargado de las formalizaciones de las ventas.</li> <li>c) Encargado de la conceptualización e interiorismo del edificio, áreas comunes y amenidades.</li> <li>d) Operador y administrador del condominio cuando se encuentre construido, decorado y equipado.</li> </ul> <p>Desarrolladora CORE, así como Euromobilia, Paneltec, Vertice y Altea Design pertenecen a una misma sociedad denominada ARA GROUP COSTA RICA.</p> <p>El Fondo, mantendrá los contratos que ya se han firmado con Euromobilia, para la elaboración e instalación de los muebles de cocina y baños, así como también para proveer las puertas, pisos vinílicos y rodapiés.</p> <p>Por otra parte, el Fondo podrá contratar a otras empresas relacionadas con Desarrolladora CORE, para lo cual se deberá cumplir con lo establecido en este prospecto para la contratación de servicios u actividades que aún estén pendientes.</p> <p>Por su parte, Desarrollo Cielo Escalante S.A., es la vendedora del Proyecto Sectr Escalante y es una sociedad relacionada con Desarrolladora CORE. El Fondo le podrá contratar a Desarrollo Cielo Escalante los servicios de asesores de ventas, debido a que ella posee el equipo de vendedores que conocen el proyecto y han</p>
--	---

	<p>logrado colocar en preventa más del 50% de las unidades habitacionales.</p> <p>Por tales circunstancias, para evitar cualquier conflicto de interés, dentro del alcance de los análisis de debida diligencia se revisaron los rubros del presupuesto de obra, tanto de compañías relacionadas como de terceros y se validó que todos los rubros se encuentren dentro de un rango razonable de mercado. Adicionalmente, en la debida diligencia legal se revisaron los contratos de servicios existentes para corroborar que los mismos sean equilibrados en sus términos y condiciones entre las partes.</p> <p>En el caso de que el Fondo deba contratar algún servicio o actividad que aún no haya sido seleccionado, se deberá cumplir con lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deben ser empresas de reconocida trayectoria y de experiencia demostrable.</li> <li>• Se deberá realizar un proceso formal de concurso privado o en su defecto por su especialización y experiencia en un determinado proyecto, en cuyo caso, las ofertas serán valoradas por Multifondos como sociedad administradora del Fondo, actuando por cuenta del Fondo.</li> <li>• Las empresas deben aportar la información contable que demuestre una razonable capacidad financiera para poder brindar el servicio contratado sin contratiempos relacionados a problemas de solvencia y capitalización.</li> </ul> <p>Las personas físicas y/o jurídicas que participen como contratistas, subcontratistas, consultores o empresas especializadas podrán ser inversionistas del fondo, siempre y cuando cumplan con los requisitos solicitados para este tipo de fondos por el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p> <p>En caso de un eventual conflicto de interés al realizar transacciones o servicios entre los proveedores a contratar para el desarrollo, tendrán sin excepción alguna que realizar la revelación en forma clara, suficiente y oportuna por medio del formulario Conozca a su Proveedor en el cual se solicita toda la información del proveedor y este debe de indicar si existe un posible conflicto de interés. El formulario se custodia en el perfil electrónico del proveedor en ERP<sup>6</sup>, el cuál es administrado por el área de Proveeduría del Grupo</p>
--	---

<sup>6</sup> ERP son las siglas en inglés de **“Enterprise Resource Planning”** que es un sistema de planificación de recursos empresariales cuyo software se utiliza para gestionar las actividades empresariales diarias, como la contabilidad, proveedores, presupuesto, entre otros.

	Financiero Mercado de Valores. En caso de que exista un posible conflicto de interés, se envía al área de Riesgos para su revisión y posterior evaluación de una posible contratación.		
<b>Esquema de financiamiento</b>			
<b>Nivel máximo de endeudamiento del fondo</b>	El Fondo podrá financiar las inversiones en el proyecto Sect Escalante con garantía hipotecaria y/o mediante fideicomiso de garantía de conformidad con los lineamientos establecidos en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. El saldo vigente de financiamiento con garantía hipotecaria y/o mediante fideicomisos de garantía, o cualquier otro mecanismo de financiamiento que utilice el fondo no podrá superar el 60% de los activos del fondo.	<b>Moneda de contratación de las deudas del fondo</b>	Dólares, moneda de los Estados Unidos de Norteamérica
<b>Fuentes de financiamiento del proyecto</b>	<p>El fondo se financiará mediante la emisión de participaciones, y complementariamente deuda. Dado que la propiedad se encuentra fideicometida para servir como garantía del crédito otorgado por el Banco Nacional de Costa Rica a Desarrollo Cielo Escalante, S.A (dueño inicial del proyecto), el Fondo para adquirir la propiedad, debe necesariamente realizar la novación del deudor, por las siguientes razones: primero, se considera que este crédito tiene mejores condiciones a las que se ofrecen en el mercado en la actualidad para financiar este tipo de proyectos; segundo por cuestiones de tiempo, ya que realizar un trámite para solicitar un crédito en cualquier institución bancaria tarda entre cuatro y seis meses y dado que el proyecto está en proceso constructivo el Fondo debe procurar poder conseguir el financiamiento en el menor tiempo posible; y tercero el Fondo requiere realizar la novación de deudor para evitar que el actual acreedor, aplique la cláusula de penalidad por cancelación anticipada<sup>7</sup> que posee el contrato de préstamo.</p> <p>A continuación, se presentan los principales términos y condiciones del crédito con el Banco Nacional de Costa Rica que el Fondo estará novando:</p>		

<sup>7</sup> Dicha cláusula se aplica cuando se cancela la operación con recursos que provienen del otorgamiento de crédito de otra institución financiera.

	<p>a) Monto total autorizado US\$34.607.775,00, de los cuales, el Fondo podría utilizar menos cantidad para no superar el nivel máximo de endeudamiento del 60%.</p> <p>b) Fecha de vencimiento: 21 de diciembre del 2028.</p> <p>c) Plan de inversión: Destinar el dinero del préstamo única y exclusivamente para la construcción del proyecto Sectr Escalante.</p> <p>d) Intereses corrientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. Para el período que comprende del mes 1 al mes 36 la tasa de interés será del 7,25% fija.</li> <li>ii. Para el período que comprende del mes 37 al mes 60, la tasa de interés será variable y ajustable, la cual será constituida por la tasa CME TERM SOFR a 3 meses plazo, vigente, más un margen de 3,00 puntos porcentuales.</li> <li>iii. La tasa de interés nunca podrá ser superior al 11% ni inferior a 7%.</li> </ol> <p>e) Comisiones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. Comisión por gastos administrativos de formalización, la cual es equivalente a 0,25% pagadera de manera proporcional a cada desembolso para avance de obra</li> <li>ii. Comisión de administración del crédito, equivalente al 1% anual pagadera de forma mensual sobre el saldo deudor si se paga 5 días hábiles posteriores a la fecha estipulada en el sistema para el pago de la cuota.</li> <li>iii. Comisión por gastos administrativos por operaciones atrasadas y contabilización en cobro judicial, la cual es equivalente a US \$10 y aplicaría únicamente en los casos que la deudora incurra en un atraso en el pago de las cuotas, en más de un día hábil. Dicho pago deberá realizarse cada vez que se repita el atraso.</li> <li>iv. Comisión por pago anticipado de la deuda, la cual aplicará en caso que se realice el pago del crédito de forma anticipada, esto es en una fecha anterior a la fecha pactada para su vencimiento, de acuerdo con el siguiente esquema: 1) En caso que en cualquier momento durante la vigencia del crédito se realice el pago de la totalidad del monto adeudado, se deberá cancelar una comisión del 3% calculado sobre el saldo total adeudado al momento del pago; y 2) en caso de que en cualquier momento durante la vigencia del</li> </ol>
--	---

	<p>crédito se realice un pago parcial o abono extraordinario igual o mayor al 10% del saldo del capital adeudado al momento del pago, se deberá cancelar una comisión del 3% calculado sobre el saldo adeudado al momento del pago. La comisión por pago anticipado no se cobrará en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. El crédito sea cancelado mediante otro crédito otorgado por el propio banco;</li> <li>b. El crédito esté clasificado en una categoría de riesgo C, D, o E al momento de realizarse el pago;</li> <li>c. El crédito esté en estado de cobro judicial o reserva de préstamos al momento de realizarse el pago;</li> <li>d. El pago provenga de la aplicación de una póliza de seguro adquirida por la deudora y relacionada al crédito;</li> <li>e. Cuando el pago es con recursos propios, es decir, que no sea producto de una cancelación de otra entidad financiera; y</li> <li>f. No aplica para los planes de inversión cuyo destino final sea la construcción y venta de inmuebles garantes de corto plazo.</li> </ul> <p>f) Garantías:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Fideicomiso de garantía: se suscribió un fideicomiso de garantía sobre la propiedad de número 1-728993-000, ubicada en la provincia de San José, cantón San José, distrito Catedral. Adicionalmente, se fideicometió garantía mobiliaria conformada por los derechos correspondientes al uso de la propiedad intelectual de los planos constructivos del proyecto y los derechos del permiso de construcción del proyecto Sect Escalante, así como cualquier otro que garantice la conclusión del proyecto en caso de ejecución.</li> </ul> <p>g) Reserva de liquidez:</p> <p>El Fideicomiso de Garantía establece como forma de pago que se requiere constituir una reserva de liquidez hasta por US\$824.341,00 (ochocientos veinticuatro mil trescientos cuarenta y un dólares de</p>
--	--

	<p>los Estados Unidos). Dicha reserva debe cubrir 6 meses de intereses de acuerdo con el cronograma de desembolsos y no podrá ser menor a US\$365.000 (trescientos sesenta y cinco mil dólares). Esta reserva deberá ser revisada cada 4 meses para verificar si debe incrementarse para no presentar faltantes en el pago del gasto financiero respectivo.</p> <p>La reserva de liquidez deberá estar en un instrumento financiero que el Banco Nacional pueda validar y en razón de lo anterior, el deudor suscribió una cesión de derechos económicos provenientes del Fideicomiso de Administración de Primas, Pagos Extraordinarios o Abonos Adicionales del Proyecto Sectr Escalante, mediante el cual, el deudor se compromete a que, los recursos que le sean entregados por parte del Fiduciario, provenientes de los aportes de primas realizados por los compradores finales del Fideicomiso I-7738-2022 (montos disponibles para girar de conformidad con los giros por avance de obra que podrá solicitar el Desarrollador al Fiduciario según se establece en el artículo 25 del Decreto 42995-MEIC), serán trasladados por él (por el deudor) a un instrumento financiero (cuenta bancaria) definido por el Banco Nacional de Costa Rica para hacer frente a los intereses de dicho financiamiento durante la etapa preoperativa del desarrollo del Proyecto Sectr Escalante. Una vez, entrado el proyecto en etapa comercial se precederá a liberar los fondos remanentes en dicho instrumento (reserva de liquidez) y ser devueltos al deudor por el medio que él los solicite.</p> <p>El deudor cada vez que utilice los montos disponibles provenientes del Fideicomiso de Primas para restituir el monto de la reserva de liquidez, deberá enviar comunicado a Banco Improsa (Fiduciario del Fideicomiso de Primas) indicándole el número de cuenta bancaria de la reserva de liquidez, así como el monto por el cual debe realizarse la transferencia. Los fondos que sean trasladados a dicho instrumento financiero serán utilizados para hacer frente al pago de los intereses de dicho financiamiento durante la etapa de construcción.</p> <p>No obstante, el Fondo podría utilizar otras fuentes de financiamiento, en caso de que el Banco Nacional de Costa Rica se encuentre imposibilitado de realizar los desembolsos, en algún momento durante el período de construcción del Fondo. En este caso, el Fondo podrá utilizar como alternativas créditos otorgados por entidades financieras o por medio de la colocación de valores de contenido crediticio como bonos, siempre y cuando no supere el límite máximo de</p>
--	---

	<p>endeudamiento del sesenta por ciento de sus activos totales, conforme lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p> <p>Las formas alternativas de financiamiento que puede utilizar el Fondo son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emisión de participaciones</li> <li>• Créditos bancarios o de otras entidades financieras</li> <li>• Créditos comerciales de bienes y servicios de proveedores.</li> <li>• Emisión de valores de deuda cuyas características serían definidas por el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros.</li> </ul> <p>No existen límites a las condiciones que deben reunir las operaciones de crédito o bonos de deuda; no obstante, en todos los casos el Fondo velará porque las opciones de financiamiento sean en condiciones de mercado y que se ajusten a sus necesidades y expectativas de viabilidad financiera. Las condiciones generales mínimas que deben reunir las fuentes de financiamiento de deuda adicionales que se requieran son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Moneda: dólares estadounidenses, para tener calce de monedas y no incurrir en riesgos cambiarios.</li> <li>b) Tasa de interés: puede ser fija o ajustable, en condiciones que permitan la viabilidad financiera del Fondo, que permitan optimizar de la mejor manera la rentabilidad para los inversionistas.</li> <li>c) El plazo de financiamiento: Debe de procurarse un plazo que permita optimizar el costo financiero de los recursos y tengan un impacto positivo en los rendimientos de los inversionistas, el plazo del financiamiento no puede ser superior a la fecha de vencimiento del fondo.</li> <li>d) Comisiones por crédito bancario o colocación de valores: estos costos deben considerarse como parte del costo financiero efectivo y capitalizado en el valor de la inversión de los edificios durante el plazo constructivo, o como gasto, si fuesen requeridos en la fase de operación o formalización de las ventas.</li> <li>e) Garantías: En el caso que se utilice fideicomisos de garantía de la operación de crédito, el Fondo deberá verificar:</li> </ol>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Que el contrato de fideicomiso solo se utilice para garantizarle al acreedor el pago de la obligación.</li> <li>ii. La independencia entre el fiduciario y la Entidad acreedora.</li> <li>iii. Que una vez que la obligación sea cancelada, el activo se traspase al fondo de inversión en caso de ser necesario.</li> </ul> <p>Por otra parte, en caso de no lograr alcanzar la estructura de capital planteada, el Fondo prevé un incremento de su capital de trabajo mediante la emisión de nuevas participaciones, dentro del capital autorizado, o en caso de que este no sea suficiente, el Fondo deberá tramitar la autorización para aumentar el capital autorizado del fondo de inversión, de acuerdo con lo establecido en la normativa de Fondos de Inversión de Desarrollo de Proyectos.</p>
<b>Lineamientos adicionales sobre la participación de inversionistas relacionados al grupo financiero</b>	
<b>Políticas y restricciones impuestas a empresas del mismo grupo financiero que participan como inversionistas del fondo o del proyecto</b>	<p>De conformidad con la regulación vigente en la materia, las empresas del mismo Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica al que pertenece la sociedad administradora, sus socios, directores y gerentes podrán participar como inversionistas del fondo, siempre que dichos inversionistas cumplan los requisitos establecidos para participar en fondos de inversión.</p> <p>El Fondo no podrá comprar activos inmobiliarios o sus títulos representativos cuando la propiedad del activo la posean los socios, directores, empleados y entidades del grupo de interés económico de Mercado de Valores C.R.</p> <p>Ningún funcionario, director, empresa o socio del Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica. podrá participar como socio externo del proyecto que desarrolle el fondo.</p> <p>Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I., no establecerá restricciones contractuales para la negociación de las participaciones de estos inversionistas.</p>
<b>Mecanismos para gestionar los conflictos de intereses, si se permite la venta de activos del fondo o del proyecto, a socios, directores, empleados o</b>	<p>Los socios, directores, miembros del Comité de Inversión de Fondos no Financieros y colaboradores de Multifondos y del Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, así como, sus empresas y proveedores de bienes y/o servicios podrán adquirir los activos desarrollados por el Fondo, de conformidad con lo dispuesto en las Políticas sobre la Administración de Conflictos de Interés y lo</p>

<p><b>entidades del grupo de interés económico de la sociedad.</b></p>	<p>estipulado en el Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p> <p>Los socios, directores, miembros del Comité de Inversión de Fondos no Financieros y colaboradores de Multifondos y del Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica están inhibidos de vender directa o indirectamente valores propios a los Fondos; se entenderá que existe una venta indirecta cuando el socio, director, miembro del Comité de Inversión de Fondos no Financieros o colaborador sea a su vez dueño de un porcentaje accionario mayor a un veinticinco por ciento de la persona jurídica transmitente de esos valores.</p> <p>Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I. es a su vez, administradora de Fondos de Inversión Inmobiliarios, los cuales, de conformidad con la regulación vigente en la materia, son fondos de inversión cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta por cuenta y riesgo de los inversionistas del Fondo. Por este motivo, existe la posibilidad que dichos fondos sean un potencial comprador de los bienes inmuebles que desarrolle el Fondo, de tal manera que, si vende a los fondos de Inversión inmobiliarios administrados por Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I., lo deberá hacer salvaguardando los intereses de los inversionistas de ambos fondos.</p> <p>Se aclara que en caso de vender áreas a los fondos de inversión inmobiliarios administrados por Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I., en cumplimiento con la normativa aplicable a ese tipo de fondos, se requerirá de un informe de valoración, y el eventual precio de venta no podrá ser inferior al valor expresado en este informe, que será realizada por cuenta y costo del fondo comprador, por un valuador independiente, situación que a su vez salvaguardaría cualquier eventual conflicto de interés gracias a la participación de los valuadores externos a cargo de las valoraciones.</p> <p>En caso de vender inmuebles a empresas del grupo de interés de la sociedad administradora, directores, empleados u otras entidades del Grupo el precio será fijado mediante un avalúo realizado por un perito externo con independencia de la sociedad y de su grupo, cuyo costo sería asumido por el comprador.</p>
<p><b>Lineamientos sobre la etapa de desinversión</b></p>	
<p><b>Mecanismos cuando el fondo de inversión inicie su etapa de desinversión del proyecto o se presente su terminación anticipada</b></p>	<p>Los mecanismos durante la etapa de desinversión están en función de su origen:</p> <p>a) <b>No se alcanza el monto mínimo de participaciones requerido para desarrollar el proyecto:</b> En el caso de presentarse una terminación anticipada del Fondo, en virtud de que no exista factibilidad del mismo, por no obtener la</p>

	<p>liquidez necesaria por la colocación de participaciones entre los inversionistas se solicitará la liquidación del Fondo contra la presentación de documentación a la Superintendencia General de Valores para la respectiva desinscripción del Registro Nacional de Valores e Intermediarios (RNVI).</p> <p>b) <b>Razones imputables al Fondo u ocasionadas por problemas durante la fase de construcción:</b> si una vez realizada la colocación de participaciones el proyecto no pudiera concluirse por razones imputables al Fondo, se procederá con la liquidación del Fondo según corresponda, la cual podría ocasionar una pérdida para los inversionistas.</p> <p>c) <b>Iniciación de la etapa de desinversión natural del Fondo de Desarrollo, cuando inicia la operación del Edificio y la formalización de ventas de las unidades habitacionales, parqueos, bodegas y locales comerciales:</b> Una vez, que la etapa de construcción de las unidades habitacionales finaliza y se ha constituido el Edificio bajo el régimen de propiedad horizontal o condominio, inicia la etapa de formalización de ventas y de desinversión natural del Fondo<sup>8</sup>, momento en el cual se generará un flujo importante de efectivo, el cual se podrá distribuir al inversionista de manera periódica a través de la distribución de beneficios y pago de amortizaciones parciales de las participaciones. Al respecto, para la ejecución de dicho esquema se debe tener presente que dichas distribuciones deben respetar el siguiente orden: primero se distribuyen las utilidades retenidas (beneficios retenidos) y hasta que estas se agotan, se procederá a la amortización del valor del principal de las participaciones, la cual podrá ser parcial o total. Tanto la distribución de beneficios como las amortizaciones parciales del principal de las participaciones deben ser uniformes<sup>9</sup> para asegurar el trato equitativo entre inversionistas. Por otra parte, se aclara que cuando se realicen amortizaciones al valor del principal de la participación, el valor de referencia de la participación será inferior al valor facial autorizado, producto de la relación entre el patrimonio y el valor del activo neto del fondo. Adicionalmente, es importante revelar que la distribución de las utilidades retenidas, así como las amortizaciones parciales</p>
--	---

<sup>8</sup> Se entiende que esto es una desinversión natural del fondo porque al vender las unidades que el Edificio tiene disponibles para la venta, se genera una disminución en el activo productivo del Fondo y un incremento en el saldo del efectivo, de manera que se podrían pagar los beneficios retenidos, así como amortizar el principal de las participaciones del Fondo.

<sup>9</sup> Distribución uniforme significa que los beneficios y/o las amortizaciones se deberán distribuir de manera equitativa y proporcional entre las participaciones que se encuentren en circulación en las fechas de corte trimestral que se definen en este prospecto.

al valor del principal de las participaciones, serán discretionales y estarán sujetas al logro o cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Es necesario que el fondo haya culminado la etapa constructiva del Edificio y haya iniciado la formalización de ventas de algunas de las unidades habitacionales.
2. El Fondo haya cancelado el monto total de la deuda otorgada por el Banco Nacional de Costa Rica al proyecto.
3. El Fondo se encuentre al día con sus obligaciones tributarias.
4. El fondo posea utilidades positivas, entiendo éstas como las utilidades del período más utilidades acumuladas, en su balance de situación, al cierre del corte trimestral.
5. El Fondo debe contar con la liquidez suficiente para realizar y soportar el pago que se defina de beneficios.

En esta etapa de desinversión, el Fondo podrá trimestralmente, revisar si éstas condiciones se cumplen y en caso de que decida distribuir beneficios y/o amortizar el principal del valor de las participaciones, deberá comunicar mediante Hecho Relevante, la cantidad a pagar y la fecha de pago. El Fondo utilizará como fechas de corte, el último día natural de los siguientes meses: febrero, mayo, agosto y noviembre.

Ante el evento de que surgiera alguna discrepancia contable, una solicitud de revisión de la autoridad tributaria, un reclamo de un tercero, etc., el Fondo podrá realizar un pago parcial a los inversionistas de las sumas que no se encuentren afectadas por dicha situación. El resto se cancelará en uno o varios pagos una vez resuelta la situación que la produjo, lo anterior será informado oportunamente a los inversionistas mediante comunicado de Hecho Relevante.

En las colocaciones de mercado primario posteriores a la colocación inicial, los inversionistas podrían tener que cancelar un precio mayor al valor nominal de las participaciones. Esa suma de más, se denomina capital pagado en exceso. Las sumas recaudadas por este motivo se acumularán en el valor de las participaciones y serán sujetas de devolución, entre todos los inversionistas, cuando el Fondo inicia el período de devolución de capital. El monto pagado en exceso que se distribuirá a los inversionistas será informado de forma previa mediante Comunicado de Hecho Relevante, separado a los rendimientos del fondo. Los inversionistas que tendrán derechos a estos beneficios son los que posean participaciones en circulación a la fecha de corte.

	<p>Las plusvalías o minusvalías que se determinen en la valoración de las unidades habitacionales, parqueos, bodegas y locales comerciales se consideran para efectos informativos, y no deben ser registradas como ajustes al valor del activo neto del Fondo, a menos que se determine que se ha presentado un deterioro en el valor de los activos, según lo dispuesto en la normativa contable aplicable.</p> <p>Se constituirá 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 total de unidades habitacionales.</p> <p>La distribución de los rendimientos se efectuará a través del custodio Mercado de Valores de Costa Rica.</p> <p>Cabe resaltar, que el monto del pago de los beneficios dependerá de la velocidad de las formalizaciones de las unidades habitacionales y, por ende, de la entrada de efectivo al Fondo producto de las ventas.</p> <p>Una vez que se logren vender todas las unidades habitacionales se podrá proceder con la liquidación del Fondo y su respectiva desinscripción, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p>
--	---

### 2.3. Política de Inversión de activos inmobiliarios

<b>Política de Inversión de activos inmobiliarios</b>	
<b>Tipo de inmuebles</b>	<p>Este fondo invertirá en el desarrollo del Edificio Sect Escalante con la finalidad de poner en venta cada una de las unidades de condominio que se desarrollen para que sean adquiridas a título de propiedad, por personas físicas o jurídicas.</p> <p>En el caso de los locales comerciales, el Fondo podrá arrendarlos para facilitar la venta de estos; y en el caso que las unidades habitacionales, parqueos y bodegas no lleguen a venderse, el fondo podrá arrendarlos. Estas unidades podrán ser de naturaleza habitacional o turística y podrán ser colocadas en arrendamiento de largo o corto término.</p>
<b>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</b>	<p>El único criterio es que esté previsto en el Plan de Inversión, como parte de las obras a desarrollar por parte de este Fondo.</p>

<b>Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino</b>	100% de los ingresos del Fondo podrán provenir de un mismo inquilino.
<b>Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora</b>	Los inversionistas y las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico no podrán ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los activos del fondo; ni podrán ser titulares de otros derechos sobre dichos bienes, distintos de los derivados de su condición de inversionistas, de conformidad con el Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.
<b>Otras políticas de inversión</b>	De conformidad con la normativa vigente en la materia, las empresas pertenecientes al Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica podrán fungir como proveedores de servicios financieros del Fondo de Desarrollo. No obstante, dichos servicios deberán prestarse en condiciones competitivas, de mercado y de la más alta calidad.

### 3. Disposiciones operativas

#### 3.1. Disposiciones operativas

<b>Disposiciones operativas</b>	
<b>Política para la administración de atrasos en los alquileres</b>	<p>En los casos, que se firme un contrato de arrendamiento de largo plazo sin exceder el plazo del fondo, se aplicará lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si existe un retraso en el pago por parte del inquilino, se realizan las gestiones de cobro administrativas tanto telefónicas como vía e-mail registrando los esfuerzos realizados en una Bitácora de cobro.</li> <li>2. Transcurridos (30) días de retraso en el pago se envía una Nota de cobro administrativo.</li> <li>3. A partir de los (45) días de retraso en el pago se envía una segunda nota de cobro administrativo requiriendo al inquilino que se ponga al día con su cuenta.</li> <li>4. A los (60) días de retraso el Administrador debe contactar al inquilino para tratar de negociar un arreglo de pago.</li> <li>5. La administración se reserva el derecho de evaluar los plazos aquí establecidos cuando se trate casos especiales o fuerza mayor.</li> <li>6. Se debe procurar realizar una reunión con el abogado y el inquilino para dar un último aviso al cliente antes de proceder al cobro judicial y desahucio. Si no se logra se procederá a</li> </ol>

	<p>coordinar el envío de una nota de cobro judicial de parte del abogado.</p> <p>7. En el caso de que no se llegue a un arreglo de pago se procederá a completar una copia del expediente con el fin de enviarlo al abogado para documentar todos los pasos legales para el cobro de lo pendiente, de acuerdo con lo que indica la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.</p> <p>8. Registro contable: Mensualmente se deben revisar las cuentas por cobrar determinando aquellos inquilinos cuyo retraso supere el monto que mantiene en depósitos en garantía.</p> <p>Aquellos inquilinos cuyo monto adeudado llegue a superar el monto que mantiene el Fondo como depósito en garantía, deben iniciar un registro de estimación por incobrable, la cual mes a mes se va aumentando o disminuyendo en función del comportamiento de pago del inquilino. La administración se reserva el derecho de no registrar esta estimación en el caso de que existan arreglos de pago con el inquilino.</p> <p>Cuando se trate de casos que se encuentren en proceso de desahucio, el monto del alquiler dejará de registrarse en las cuentas por cobrar y se continúa registrando la estimación por incobrables. En caso de percibir ingresos posteriormente al inicio del proceso de desahucio serán registrados o reconocidos como Otros ingresos.</p> <p>Cuando el inquilino accede a hacer entrega voluntaria del inmueble y en caso de haber logrado un acuerdo de pago al momento de toma de posesión del inmueble, se documenta el acuerdo a través de un pagaré o una letra de cambio.</p>
<p><b>Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros</b></p>	<p>Toda la propiedad que le pertenece al Fondo debe estar asegurada en todo momento, al valor de reposición que se indique en el informe de valoración vigente. El tipo de coberturas que Multifondos contratará como mínimo son las de modalidad: todo riesgo daño físico directo y responsabilidad civil. La selección de las compañías de seguros se lleva a cabo de acuerdo con aspectos que puedan demostrar solidez y trayectoria.</p>
<p><b>Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles</b></p>	<p>Multifondos en los locales comerciales o unidades habitacionales que mantenga en arrendamiento, podrá efectuar reparaciones, remodelaciones, mejoras, ampliaciones e inversiones, de acuerdo con el estado de estos, las necesidades de sus arrendatarios o la estrategia del fondo, con el objetivo de lograr mantener o mejorar el nivel del inmueble y de su ocupación.</p>

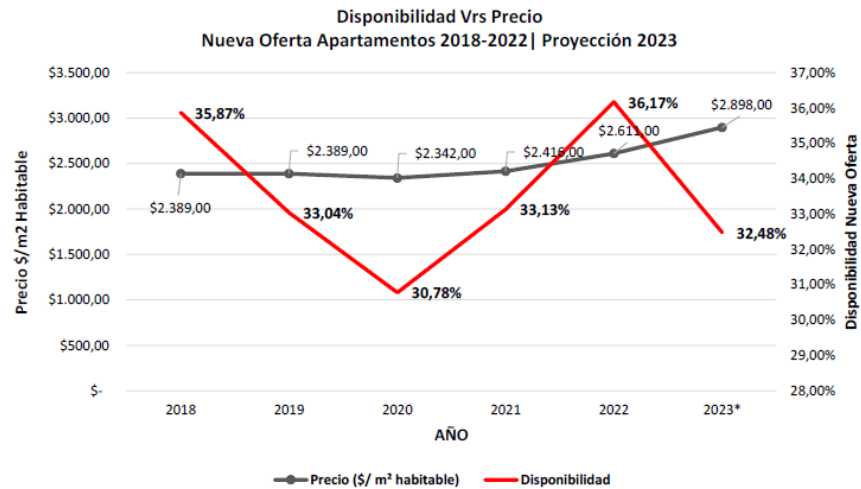
	<p>El administrador del condominio presentará a la administración del fondo las solicitudes de trabajos requeridos a realizar según los fundamentos técnicos y las cotizaciones recibidas. Las solicitudes pueden ser producto de la revisión periódica que se le realiza al inmueble, el requerimiento de un arrendatario actual o potencial, por un tema de visión estratégica o bien, como resultado de un daño presentado. El Gestor y/o la Gerencia de Carteras de Inversión analizan la solicitud, las autorizaciones son dadas por la Gerencia de Carteras de Inversión. Para trabajos de mayor magnitud (superior a los \$100.000), es requerido adicionalmente la aprobación por parte de la Gerencia de Carteras y Gerencia General. En estos últimos casos, también se hace del conocimiento del Comité de Inversiones de Fondos No Financieros los trabajos realizados en las sesiones periódicas. En el caso de reparaciones con carácter de urgencia por imprevistos que se hayan presentado y que estén afectando un adecuado funcionamiento de la operación del arrendatario, éstas requieren ser atendidas de forma inmediata por el proveedor de servicios que se encuentre disponible. Son aprobadas por el Gestor de Portafolios con el visto bueno del Gerente de Carteras de Inversión. Las reparaciones con carácter de urgencia que superen los \$100.000, son aprobadas por el Gestor de Portafolios con el visto bueno del Gerente de Carteras de Inversión y se deben de comunicar al Gerente General y a los miembros del Comité de Fondos No Financieros para su conocimiento.</p> <p>Las reparaciones son registradas como un gasto, provisión, gasto anticipado o cargo diferido. El resto de los trabajos, tipo mejoras que usualmente son de mayor magnitud o que impliquen sustitución de equipo, son evaluadas con apoyo de la firma asignada para valorar el proyecto, para determinar si el trabajo a realizar puede aumentar o no el valor del proyecto. De acuerdo con su opinión técnica se establece el monto que podría capitalizarse. En caso de haber diferencia entre el monto a capitalizar y el costo del trabajo, el gestor define si será registrada como un gasto, provisión, gasto anticipado o cargo diferido.</p> <p>En caso de trabajos de mantenimiento o reparaciones de inmuebles que superen los \$3.000, se podría registrar como cargo diferido o gasto anticipado al plazo de vencimiento del contrato. Mismo procedimiento aplica para todos los gastos asociados a la formalización del contrato de arrendamiento, tales como: la comisión de corretaje por colocación y timbres legales. Esto debido a que el fondo debe entregar en buen estado de uso y conservación el inmueble, asegurando la generación de ingresos y rentabilidad de este.</p>
--	--

	<p>Si la relación contractual finaliza de forma anticipada, el monto restante por amortizar se procederá a registrar como gasto. Del mismo modo, para los montos inferiores a \$3.000.</p> <p>El seguimiento al cumplimiento de los trabajos estará a cargo del administrador del Condominio o quien esté a su vez defina, según la complejidad o magnitud del desarrollo de las obras a realizar. El administrador informará a la administración del fondo sobre el personal o empresa contratada para este fin. La evaluación física de los activos se realizará al menos una vez al año, como parte de la valoración anual de los inmuebles.</p>
<b>Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas</b>	No hay políticas ni lineamientos sobre la creación y uso de reservas.

## 4. Descripción del proyecto

Descripción del Proyecto	
<b>Nombre del Proyecto</b>	Secrt Escalante
<b>Periodo en que se estima desarrollar el proyecto</b>	El Fondo continuará con la construcción del Edificio Secrt Escalante desde el momento que adquiera el proyecto y hasta septiembre del 2025, mes en el que se espera concluir la construcción para posteriormente iniciar la etapa operativa y de formalización de ventas, que durará entre los 12 y los 24 meses aproximadamente, dependiendo de la velocidad con la que se logre formalizar la venta de cada una de las unidades prevendidas y las que aún estén pendientes de vender. Importante tomar en consideración que la comercialización del proyecto se llevará a cabo desde el momento que el Fondo adquiera el proyecto y hasta que se logre vender la última finca filial desarrollada por este Fondo.
<b>Estudio de factibilidad financiera, aspectos de mercado y técnicos del proyecto.</b>	<p><b>Factibilidad Financiera del proyecto:</b></p> <p>Los flujos proyectados que soportan el estudio de factibilidad financiera se visualizan en el Anexo #1 de este documento, dicho informe contiene:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flujos de caja proyectados</li> <li>• Balance General proyectado</li> <li>• Estado de Resultados proyectado</li> <li>• Supuestos y resultados del análisis de sensibilidad.</li> </ul>

	<p>Este análisis de factibilidad financiera está basado en las proyecciones de flujos de ingresos y egresos del proyecto Sectr Escalante dentro de la figura de un fondo de inversión de desarrollo de proyectos a lo largo de su vida.</p> <p>En caso de que se cumplan todos los supuestos, los cuales son vigentes al momento de la preparación de este Prospecto, el proyecto es factible financieramente.</p> <p><b>Estudio de Mercado:</b></p> <p>ICICOR realizó un análisis inmobiliario del sector de unidades habitacionales en diciembre 2023, que corresponden a torres residenciales en condominio, superior a los tres pisos, ubicados en el Gran Área Metropolitana, para todos los submercados: San José Centro, Este, Oeste, Noreste, Sur, Pavas/Uruca, Sabana, Heredia, Alajuela, Ruta Caldera y Cartago. Se utilizó como fuente de información registrada para el tercer trimestre del 2023 de InmoInfo, que es una herramienta de inteligencia inmobiliaria para la investigación de propiedades.</p> <p>Luego de que el mercado estuvo en desaceleración durante varios años debido a la reforma fiscal y la pandemia mundial, el mercado de unidades habitacionales inició una recuperación sostenida en el 2022 a pesar del aumento de las tasas de interés y los costos de construcción.</p> <p>De acuerdo con la cantidad de unidades vendidas por trimestre (unidades en preventa y construidas) acumuladas al tercer trimestre del 2023 que fueron de 1.698, se espera que al cuarto trimestre 2023 se superen las 2.000 unidades, siendo el 2023, el año con mayores unidades vendidas desde el 2018.</p> <p>Mientras tanto, el precio promedio por metro cuadrado de área habitable alcanzó un récord con un tercer año consecutivo de aumentos de precios, ocurriendo tanto en Preventa como en Entrega Inmediata. El precio promedio de preventa superó por primera vez la barrera de los \$3.000/m<sup>2</sup> en el 2023 e inclusive continuó aumentando hasta que alcanzó los \$3.115/m<sup>2</sup> en el tercer trimestre del 2023.</p> <p>El siguiente gráfico muestra el precio en dólares por metro cuadrado arrendable, para la nueva oferta versus la disponibilidad registrada desde el 2018 al 2023. Se puede apreciar el incremento en los precios por 3 años consecutivos; en 2021 se registra en \$ 2.416, en 2022 \$2.611 y en 2023 \$2.898/m<sup>2</sup> arrendable. La disponibilidad creció del 2021 al 2022 (De 33,13% a 36,17%); pero en 2023 baja a 32,48%, esto ocurrió gracias a un gran aumento en las ventas a principios de año; sin embargo, el ritmo acelerado de los nuevos lanzamientos de Preventa, particularmente en el tercer trimestre 2023, ha comenzado a desacelerar la caída en la tasa.</p>
--	---



*Ilustración 1: Gráfico Disponibilidad vs Precio Unidades habitacionales GAM. 2018-2022, Proyección*

**Fuente: Informe de Debida Diligencia elaborado por ICICOR.**

Desde un enfoque por tipo de unidad habitacional, un mayor dinamismo de ventas se aprecia en unidades de 2 habitaciones, que registraron 630 unidades vendidas en el último trimestre 2023, con un precio promedio de \$ 2.704/m<sup>2</sup> arrendable.

Con respecto a los submercados, Sabana es el más grande en ventas con 479 unidades registradas en el tercer trimestre del 2023, mientras que el submercado San José Centro se ubica en el segundo lugar con 377 unidades vendidas, debido a los proyectos nuevos ubicados en Barrio Escalante. Por su parte, ambos submercados, registran los precios más altos por metro cuadrado, \$3.783 y \$3.771, para el submercado de San José Centro y Sabana, respectivamente.

En el estudio de mercado realizado se identificaron 31 desarrollos, los cuales se consideran que podrían ser los principales competidores del Proyecto Sectr Escalante, los cuales se ubican en un rango de hasta 5 km a la redonda, son torres de unidades habitacionales de más de 8 pisos, que tienen más de 25 unidades disponibles para la venta, cuyo estado actual podría ser en edificios propuestos, en construcción o ya construidos. La cantidad de ellos según su estado actual es la siguiente:

- 17 edificios propuestos (en planeamiento y diseño) con 1953 unidades disponibles y un 27% de unidades prevendidas

- 6 edificios en construcción con 967 unidades disponibles y con un nivel de preventas en promedio del 49% (en este se encuentra el Proyecto Sect Escalante).
- 8 edificios construidos, con 359 unidades disponibles para la venta y un porcentaje de ventas del 84%.

Es importante mencionar que se realizó una comparación de los precios de lista de las unidades habitacionales del Proyecto Sect Escalante contra los precios de lista de las demás unidades habitacionales de los edificios que se consideran competencia, y se determinó que los precios de Sect Escalante se encuentran en un rango medio de precios para los diferentes tipos de unidades habitacionales.

De este análisis de mercado, considerando la competencia y las cantidades de unidades disponibles en los submercados y especialmente en el submercado cercano a Sect Escalante, se puede concluir que ese submercado está teniendo ritmos de ventas aceptables que podrían alcanzar un alto porcentaje de unidades vendidas de las 377 en un período entre 2 y 3 años, siempre que las condiciones económicas se mantengan relativamente parecidas a las actuales.

### **Aspectos técnicos:**

La propiedad por desarrollar tiene un área de 2.628 metros cuadrados. El edificio posee un área constructiva estimada en 34.852 metros cuadrados y consta de 33 pisos.

El edificio posee un área de amenidades tales como: lobby, lounge, piscina, área BBQ, cine, gimnasio, parque interno, coworking, parqueo bicicletas, sala de fiestas, 2 salas de reuniones, Red Room, Karaoke Room, Jacuzzi.

Adicionalmente, posee un área de servicios: lavandería, área de trabajo, concierge 24/7, área de mascotas, internet fibra óptica, biblioteca de objetos, reciclaje, seguridad 24/7, wifi. También el edificio contará con área para cuatro locales comerciales y parqueos.

La siguiente tabla detalla la distribución y área promedio de las unidades habitacionales del proyecto, según su tipo:

*Tabla 1: Distribución de unidades habitacionales y área promedio por unidad*

	Cantidad	Tipo	Área Promedio (m2/unidad)
1	46	Loft	41,68 m2
2	47	Studio	34,25 m2
3	220	1 habitación	40,45 m2
4	64	2 habitaciones	70,08 m2
<b>Total</b>	<b>377</b>		

**Fuente: Desarrolladora CORE S.A.**

El edificio fue diseñado y está siendo construido con concreto reforzado, de conformidad con el Código Sísmico de Costa Rica 2010 (CSCR-10).

En el caso de las fincas filiales correspondientes a unidades habitacionales, se espera entregar cada uno con los siguientes acabados:

- Cielos en losa de concreto expuestos, con altura aproximada de cielo a piso entre 2,70 metros y 2,40 metros;
- Pisos de PVC imitación madera;
- Los baños tendrán pisos y paredes de ducha que irán enchapadas con porcelanato, incluirá puerta corrediza o de abatir con vidrio temperado y las cacheras de duchas y lavatorios serán de acabado cromado;
- Closets fabricados en melamina;
- Instalación eléctrica interior, en ductería oculta de PVC;
- Lámparas de parche expuestas de techo tipo fluorescentes o led;
- Canalización para aparatos de aires acondicionados;
- Ventanería con perfil de aluminio con cristal;
- Calentador;
- La cocina se entregará con cocina modular, cubierta de cuarzo, fregadero de una tina en acero inoxidable; y
- Canalización para el internet, cable y telefonía.

El acabado final de las unidades habitacionales no incluye, equipo, mobiliario ni tampoco el mantenimiento.

A continuación, se presentan a manera de referencia la distribución arquitectónica de las unidades tipo Loft, 1 y 2 habitaciones:



Adicionalmente, el edificio constará de 148 parqueos que se venden por aparte de las unidades habitacionales. El área promedio de los parqueos es de 14,93 m<sup>2</sup>. Los parqueos tienen un precio unitario de US\$25.000 cada uno, independientemente del área que tengan. Los parqueos se encuentran distribuidos entre la planta 2 del edificio hasta la planta 6.

Por otra parte, el edificio contará también con 37 bodegas las cuales se venden por separado de las unidades habitacionales. Las bodegas tienen un área total de 118,32 m<sup>2</sup>, lo que resulta en un área promedio por bodega de 3,20 m<sup>2</sup>. El precio de venta de las bodegas es de US\$1.000 por metro cuadrado, independientemente de su ubicación. A continuación, se presenta una tabla con la distribución de las bodegas por planta, así como la cantidad y metros cuadrados.

*Tabla 2: Ubicación, cantidad y metraje de las bodegas*

<b>Planta del edificio donde se ubican las bodegas</b>	<b>Cantidad de Bodegas</b>	<b>Cantidad de metros cuadrados totales</b>	<b>Metros cuadrados promedio por bodega</b>
2	14	43,66	3,12

	6	4	13,31	3,33
	7	2	12,90	6,45
	8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25	17 (1 en cada nivel)	48,45	2,85
	<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>118,32</b>	<b>3,20</b>

**Fuente: Desarrolladora CORE S.A.**

En el caso de las áreas comunes y amenidades, el Fondo deberá de proporcionar el mobiliario y equipo que éstas requieren para su funcionamiento. Este mobiliario y equipo consiste en:

- Lavadoras y secadoras de ropa para el área de lavandería, las cuales pueden ser utilizadas por los residentes del edificio a cambio de una remuneración por cada lavada.
- Escritorios, mesas, sillas, sofás, credencias, esculturas, lámparas, alfombras, objetos decorativos, bola de disco, sillas y camas de exterior para el área de piscina, e implementos decorativos, entre otros.
- Equipo de sonido y video para el área del cine.

No obstante, el mantenimiento y reposición de los equipos y mobiliario correrá por cuenta de todos los propietarios del condominio, por lo tanto, este rubro deberá estar incluido en la cuota condominal.

Cabe señalar que la construcción del proyecto inició en diciembre del 2023 y que el proyecto lleva un avance de obra equivalente al 35%<sup>10</sup>, con fecha de corte 31 de agosto del 2024. Estas son las actividades de construcción que ya han sido realizadas a esa misma fecha de corte:

- Instalaciones provisionales
- Movimiento de tierras
- Obra Gris (Avance del 55%). Las principales actividades que se han realizado son:
  - Construcción de pilotes
  - Losa de fundación
  - Muros y columnas nivel -1.5

<sup>10</sup> En los **Informes de avance de los proyectos** se estará comunicando el porcentaje de avance del proyecto de manera trimestral.

	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Muros y columnas nivel 1</li><li>○ Losa de entrepiso nivel 2</li><li>○ Muros y columnas nivel 2</li><li>○ Losa de entrepiso nivel 2.5</li><li>○ Muros y columnas nivel 2.5</li><li>○ Losa de entrepiso Nivel 3</li><li>○ Muros y columnas Nivel 3</li><li>○ Losa de entrepiso Nivel 3.5</li><li>○ Muros y columnas Nivel 3.5</li><li>○ Losa de entrepiso Nivel 4</li><li>○ Muros y columnas Nivel 4</li><li>○ Losa de entrepiso Nivel 4.5</li><li>○ Muros y columnas Nivel 4.5</li><li>○ Losa de entrepiso Nivel 5</li><li>○ Muros y columnas Nivel 5</li><li>○ Losa de entrepiso Nivel 5.5</li><li>○ Muros y columnas Nivel 5.5</li><li>○ Losa de entrepiso Nivel 6</li><li>○ Muros y columnas Nivel 6</li><li>○ Losa de entrepiso Nivel 6.5</li><li>○ Muros y columnas Nivel 6.5</li><li>○ Losa de entrepiso Nivel 7</li><li>○ Losa de entrepiso Nivel 7</li><li>○ Muros y columnas Nivel 7</li><li>○ Losa de entrepiso Nivel 8</li><li>○ Muros y columnas Nivel 8</li><li>○ Losa de entrepiso Nivel 9</li><li>○ Muros y columnas Nivel 9</li><li>○ Losa de entrepiso Nivel 10</li><li>○ Muros y columnas Nivel 10</li><li>○ Losa de entrepiso Nivel 11</li></ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Muros y columnas Nivel 11</li> <li>○ Losa de entrepiso Nivel 12</li> <li>○ Muros y columnas Nivel 12</li> <li>○ Losa de entrepiso Nivel 13</li> <li>○ Muros y columnas Nivel 13</li> <li>○ Losa de entrepiso Nivel 14</li> <li>○ Muros y columnas Nivel 14</li> <li>○ Losa de entrepiso Nivel 15</li> <li>○ Muros y columnas Nivel 15</li> <li>○ Losa de entrepiso Nivel 16 (Avance 60%)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Acabados:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nivel 7 y Nivel 8 livianas doble forro (Avance 30%)</li> <li>○ Nivel 9 livianas estructura y 1 forro (Avance 50%)</li> <li>○ Nivel 10 estructurado (Avance 30%)</li> <li>○ Nivel 11 Repello (Avance 100%)</li> <li>○ Nivel 12 Repello (Avance 80%)</li> <li>○ Nivel 13 Repello (Avance 20%)</li> </ul> </li> <li>● Sistema electromecánico (Avance del 32%):             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Se ha completado en un 100% la canalización y cableado de iluminación y tomas de las losas que se han concluido en obra gris, mencionadas en el punto anterior y de las tuberías y canalizaciones entre las paredes livianas hasta el nivel 9.</li> <li>○ Tanques potables e incendio (Avance 100%)</li> <li>○ Impermeabilización (Avance 70%)</li> </ul> </li> <li>● Infraestructura (Avance del 95%):             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Alcantarillado pluvial (Avance del 95%)</li> <li>○ Alcantarillado Sanitario (Avance del 90%)</li> </ul> </li> </ul> <p>Es relevante comentar, que el contrato constructivo fue firmado bajo la modalidad de precio fijo (US\$28.613.338) y existen algunos materiales para su instalación (SPIC11) por US\$373.905 que deberán ser suplidos por el Fondo como propietario del proyecto, tales como: griferías y accesorios de baño, inodoros, lavamanos, enchapes de baños, luminarias,</p>
--	---

<sup>11</sup> SPIC: Suplido por el propietario e instalado por el contratista

	<p>entre otros y exclusiones al contrato (NEC12) como por ejemplo: el mobiliario, ventanería, mobiliario y acabados de áreas comunes, sistemas de aire y extracción, puertas, piso de la unidad habitacional y rodapiés, por un valor aproximado de US\$6.050.778, que, en este caso, el Fondo manejará en forma directa.</p> <p>En los casos NEC y SPIC, el Fondo podrá utilizar a los proveedores que ya se tengan seleccionados o bien que le recomiende el desarrollador, para mantener la conceptualización e interiorismo del edificio, así como, lo planificado antes que el Fondo adquiera el proyecto.</p>
<p><b>Identificación del profesional responsable del estudio de factibilidad financiera</b></p>	<p>Este estudio de factibilidad financiera fue realizado por Ruth Murillo Umaña, quien ocupó el cargo de Líder de Banca de Inversión en Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, entidad que participó como estructurador del Fondo de Desarrollo y que forma parte del mismo Grupo de Interés Económico que Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I., por lo tanto, es una empresa relacionada con la sociedad administradora del fondo.</p> <p>Por otra parte, se revela que la señora Murillo es independiente de los participantes contratados para el desarrollo del proyecto y sus respectivos grupos económicos.</p>
<p><b>Plan de Inversión</b></p>	<p>El Fondo de Desarrollo invirtió únicamente en el desarrollo del Edificio Sectr Escalante mencionado anteriormente, lo cual incluye la compra del terreno, las obras en proceso y los demás activos que forman parte integral del proyecto.</p> <p>En el momento en que el Fondo formalizó la adquisición del proyecto, se efectuó el reconocimiento contable del valor del terreno y de las edificaciones u obras en proceso asociadas, las cuales se registraron con con fecha focal 30 de abril 2025.</p> <p>En las proyecciones iniciales se había considerado como fecha focal 31 de diciembre del 2024, señalándose que los valores estimados podían variar dependiendo del avance real y el nivel de ejecución presupuestaria al momento que se efectuara la adquisición. Dicho ajuste se materializó con la fecha efectiva de compra, reflejando los desembolsos y costos ejecutados previamente por el desarrollador.</p> <p>El costo total requerido para la adquisición y el desarrollo continuo del proyecto asciende a US\$57.925.652, monto que incorpora el valor del terreno, las obras en proceso, los costos directos e indirectos de construcción, servicios profesionales, gastos vinculados a la etapa constructiva, gastos de mercadeo y las comisiones contractuales aplicables.</p>

<sup>12</sup> NEC: No entra en contrato

La composición detallada de estos costos y gastos se encuentra desarrollada en los anexos financieros del presente prospecto, actualizados con información al 30 de septiembre de 2025.

*Tabla3: Detalle de costos<sup>13</sup> y gastos del proyecto Sectr Escalante, para cada período, actualizados al 30 de septiembre del 2025.*

Detalle de costos y gastos capitalizados en el proyecto				
Rubros	Capitalizados	No Capitalizados		Total
	Período 2025	Período 2025	Período 2026	
Valor del terreno y las obras en proceso al 30 de septiembre 2025	45,437,336			45,437,336
Componente variable	647,981	-	-	647,981
Costos directos	5,295,689	-	-	5,295,689
Costos indirectos	954,053	-	2,585,418	3,539,471
Gastos inherentes al Fondo	415,730	-	342,535	758,265
Gastos por intereses	415,561	-	268,793	684,354
<b>Subtotal</b>	<b>53,166,351</b>	<b>-</b>	<b>3,196,746</b>	<b>56,363,097</b>
Gastos de mercadeo	-	104,899	114,690	219,589
Gastos por impuestos	-	206,413	1,136,553	1,342,967
<b>Total</b>	<b>53,166,351</b>	<b>311,313</b>	<b>4,447,989</b>	<b>57,925,652</b>

**Fuente: Flujo de caja y estados financieros proyectados que se presenta en el anexo 1.A de este prospecto, actualizado con fecha focal 30 de septiembre 2025.**

Es importante mencionar que el contrato de construcción es de tipo llave en mano, por lo que no se esperan variaciones significativas en el precio de materiales y mano de obra.

Todos estos costos y gastos, excepto los gastos de mercadeo se suponen que serán capitalizados en el activo **durante la fase constructiva (períodos 2024 y 2025)**, los cuales constituirán el costo de ventas de las unidades habitacionales. Todos los gastos que se den de manera posterior al cierre de la etapa constructiva no podrán ser capitalizados en el valor de

<sup>13</sup> Este es el rubro del valor del terreno y obras en proceso que se encuentra registrado en el estado financiero del Fondo al 30 de septiembre del 2025.

las unidades vendibles del Edificio, sino que se registrarán como un gasto, tales como el income fee (dentro del rubro de costos indirectos), gastos por intereses y los gastos inherentes a la operación del Fondo de Desarrollo, por lo que serán todos aquellos gastos que se den durante el período 2026.

Los gastos y costos que se espera se capitalicen en las obras en proceso equivalen a US\$53.166.351, lo que representa un 91,78% del total de costos y gastos.

El total de costos y gastos serán cubiertos utilizando la siguiente estructura de financiamiento:

- a) **Pasivos:** El Fondo requerirá un crédito bancario por la suma aproximada de US\$25.824.569, así como contará con primas provenientes de preventas (ingreso diferido máximo) por un monto estimado en US\$4.686.819. El pasivo total no podrá superar el 60% sobre los activos del Fondo.
- b) **Colocación de participaciones del Fondo** por un monto mínimo de US\$18.700.000<sup>14</sup>, los cuales, serán colocados al inicio de operación del Fondo para poder adquirir el proyecto.
- c) **Recursos propios generados por el proyecto**, equivalente a US\$8.721.193 provenientes de las formalizaciones de las ventas de las unidades habitacionales, parqueos y bodegas.

*Tabla 4: Estructura de Financiamiento del Proyecto, actualizada al 30 de septiembre 2025.*

Fuentes de Fondo (Pasivos)	Montos en US\$	Total	Porcentaje
Crédito bancario	25,824,569	30,504,460	52.7%
Primas de preventas (ingreso diferido)	4,679,891		
Recursos propios		Total	Porcentaje
Participaciones del Fondo	18,700,000	27,421,193	47.3%
Formalización de ventas	8,721,193		

<sup>14</sup> Este monto fue ajustado de manera previa a la adquisición del proyecto, pasó de US\$19.500.000 a US\$18.700.000, debido a que la fecha de inicio de operaciones del fondo se postergó cuatro meses, de manera que el Fondo adquirió el proyecto el 30 de abril del 2025. Por lo tanto, como el proceso constructivo ya se encontraba en marcha, el nivel de avance de la obra fue superior a lo esperado inicialmente, así como el nivel de la deuda, la cual alcanzó los US \$25,824.568,98. Consecuentemente, fue necesario ajustar el monto mínimo de participaciones para tratar de optimizar los recursos financieros del proyecto. El monto de la colocación de participaciones fue comunicado mediante Hecho Relevante ref.6569.

	<p><b>Fuente: Flujo de caja y estados financieros proyectados que se presenta en el anexo 1.A de este prospecto, correspondiente al escenario conservador o base, actualizado con fecha de corte 30 de septiembre 2025.</b></p> <p>Como opción adicional, en caso de que el Fondo requiera aumentar el monto colocado inicial del Fondo, es factible realizar una emisión de participaciones adicionales, siempre y cuando no excedan el límite máximo previamente autorizado de US\$21.500.000 millones de dólares. En caso de que el monto máximo no sea suficiente, el Fondo podrá solicitar la autorización respectiva para aumentar el capital autorizado, de acuerdo con lo establecido en la normativa de Fondos de Inversión de Desarrollo de Proyectos.</p> <p>Dicha estructura de financiamiento del proyecto se justifica debido a las siguientes razones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) El proyecto cuenta con un financiamiento bancario otorgado por el Banco Nacional de Costa Rica, con condiciones de monto, tasa de interés, plazo, entre otros, que se consideran adecuadas para que el Fondo continúe utilizando dicho crédito, a través de una novación de deudor, cuando se adquiera la propiedad. El Fondo solicitará desembolsos del crédito hasta alcanzar el límite máximo de endeudamiento del 60%.</li> <li>b) Se proyecta utilizar los recursos financieros provenientes del fideicomiso de primas, durante la fase constructiva, debido a que son recursos que no tienen costo y de acuerdo con la normativa, el Fondo está legalmente habilitado para solicitar el desembolso de las primas en la misma proporción del avance de obra que se vaya obteniendo, específicamente cuando se alcance el 10%, 30%, 50%, 70%, 90% y el 100%. Adicionalmente, una vez que se generen recursos financieros provenientes de la formalización de las ventas, también se podrán utilizar para reembolsar el principal de la deuda y para cubrir los gastos del Fondo y del proyecto.</li> <li>c) En el caso de las participaciones del Fondo, con la ayuda del modelo financiero se determinó que la estructura requiere un monto mínimo e inicial de US\$18.700.000<sup>15</sup> millones de dólares, tratando de optimizar los recursos financieros del proyecto.</li> </ol>
<p><b>Flujos de caja del proyecto</b></p>	<p>Los flujos de caja proyectados del proyecto, así como el estado de situación y el estado de resultados integral de fondo de inversión, se presentan en el Anexo 1.</p>

<sup>15</sup> Este monto se ajustó previamente a la fecha de compra del proyecto. Paso de US\$19.500.000 a US\$18.700.000, lo cual se explicó en la nota al pie anterior.

Se estimó como fecha de inicio de operación del Fondo, el 31 de diciembre del 2024. Dichas proyecciones se realizaron de manera mensual y hasta que se considere posible la liquidación del Fondo, de acuerdo con los escenarios de sensibilidad, los cuales dependerán de la velocidad de las ventas de las unidades habitacionales.

Cualquier variación en los supuestos utilizados en esta proyección tales como pero no limitados a: precios de venta, absorción de las unidades vendidas por mes, costo directo, costos indirectos, demás costos constructivos, cambios en la fecha esperada de terminación del edificio, retrasos en el proceso de formalización de ventas, no aprobación de la novación de deudor, podrían afectar el comportamiento estimado de los flujos esperados del proyecto, sus riesgos, su gestión respectiva.

Por otra parte, los flujos de caja proyectados parten del supuesto que no existe limitación para la utilización de los activos que formarán parte del Fondo y por ende del Proyecto Sectr Escalante.

En el capítulo 5 de este prospecto denominado: “Riesgos del Fondo”, se detallan todos los riesgos asociados con esta inversión, así como la administración de estos riesgos.

Todos los supuestos y los diferentes escenarios de sensibilización se explicarán en el anexo 1.

Por otra parte, en el anexo 1.A se presentan las proyecciones de los flujos de caja actualizados, tomando como punto de partida el saldo de disponibilidades al 30 de septiembre del 2025 y se proyectaron los flujos a partir del mes de octubre 2025 y hasta la fecha de liquidación del Fondo. A su vez, se proyecta el Balance de Situación y el Estado de Resultados para lo que resta del período 2025 y para el período 2026.

La utilidad esperada es de US\$4.355.570, presentándose un aumento de US\$149.661 con respecto a la utilidad esperada proyectada inicialmente.

En dicho anexo 1.A se incluirá una hoja de supuestos.

**Cabe resaltar que estas proyecciones son de carácter estimatorio y no implican el ofrecimiento de un rendimiento garantizado para el inversionista que adquiere participaciones del Fondo.**

<p><b>Autorizaciones y permisos</b></p>	<p>En el siguiente cuadro se muestra un resumen del listado de los permisos y autorizaciones obtenidas para el desarrollo del Edificio, así como el estado de avance de los permisos y autorizaciones que aún se encuentran pendientes a la fecha de elaboración de este prospecto:</p> <table border="1" data-bbox="503 409 1404 1751"> <thead> <tr> <th data-bbox="503 409 974 504">Permisos y autorizaciones obtenidos</th> <th data-bbox="974 409 1404 504">Permisos u autorizaciones en proceso</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="503 504 974 556">1) Catastro original.</td> <td data-bbox="974 504 1404 556">1) Inscripción de los planos de catastro de cada finca filial.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 556 974 609">2) Certificación Literal.</td> <td data-bbox="974 556 1404 609">2) Recepción Obras AyA.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 609 974 661">3) Personería Jurídica.</td> <td data-bbox="974 609 1404 661">3) Recepción de Accesos MOPT.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 661 974 714">4) Visado de Catastro.</td> <td data-bbox="974 661 1404 714">4) Recepción Ingeniería de Bomberos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 714 974 766">5) Inscripción nuevo Plano Catastro en registro.</td> <td data-bbox="974 714 1404 766">5) Entrega de Bitácora a CFIA.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 766 974 819">6) Uso de suelo.</td> <td data-bbox="974 766 1404 819">6) SETENA-Informes Regencia y Aviso Finalización de Obras.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 819 974 871">7) Estudio Aeronáutico de Restricción de alturas.</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 871 974 924">8) Alta Tensión del ICE.</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 924 974 976">9) Disponibilidad Eléctrica.</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 976 974 1029">10) Disponibilidad Telefónica e Internet.</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 1029 974 1081">11) Análisis de Pozos y Nacientes.</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 1081 974 1134">12) Estudio de Riesgos de Propiedad.</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 1134 974 1186">13) Permisos Desfogue Pluvial.</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 1186 974 1239">14) Disponibilidad de Agua Potable y Recolección de desechos sólidos.</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 1239 974 1291">15) Disponibilidad de Alcantarillado.</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 1291 974 1344">16) Estudio de ingeniería eléctrica.</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 1344 974 1396">17) Alineamiento Municipalidad.</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 1396 974 1449">18) Alineamiento del MOPT.</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="503 1449 974 1501">19) Alineamiento INCOFER.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Permisos y autorizaciones obtenidos	Permisos u autorizaciones en proceso	1) Catastro original.	1) Inscripción de los planos de catastro de cada finca filial.	2) Certificación Literal.	2) Recepción Obras AyA.	3) Personería Jurídica.	3) Recepción de Accesos MOPT.	4) Visado de Catastro.	4) Recepción Ingeniería de Bomberos.	5) Inscripción nuevo Plano Catastro en registro.	5) Entrega de Bitácora a CFIA.	6) Uso de suelo.	6) SETENA-Informes Regencia y Aviso Finalización de Obras.	7) Estudio Aeronáutico de Restricción de alturas.		8) Alta Tensión del ICE.		9) Disponibilidad Eléctrica.		10) Disponibilidad Telefónica e Internet.		11) Análisis de Pozos y Nacientes.		12) Estudio de Riesgos de Propiedad.		13) Permisos Desfogue Pluvial.		14) Disponibilidad de Agua Potable y Recolección de desechos sólidos.		15) Disponibilidad de Alcantarillado.		16) Estudio de ingeniería eléctrica.		17) Alineamiento Municipalidad.		18) Alineamiento del MOPT.		19) Alineamiento INCOFER.	
Permisos y autorizaciones obtenidos	Permisos u autorizaciones en proceso																																								
1) Catastro original.	1) Inscripción de los planos de catastro de cada finca filial.																																								
2) Certificación Literal.	2) Recepción Obras AyA.																																								
3) Personería Jurídica.	3) Recepción de Accesos MOPT.																																								
4) Visado de Catastro.	4) Recepción Ingeniería de Bomberos.																																								
5) Inscripción nuevo Plano Catastro en registro.	5) Entrega de Bitácora a CFIA.																																								
6) Uso de suelo.	6) SETENA-Informes Regencia y Aviso Finalización de Obras.																																								
7) Estudio Aeronáutico de Restricción de alturas.																																									
8) Alta Tensión del ICE.																																									
9) Disponibilidad Eléctrica.																																									
10) Disponibilidad Telefónica e Internet.																																									
11) Análisis de Pozos y Nacientes.																																									
12) Estudio de Riesgos de Propiedad.																																									
13) Permisos Desfogue Pluvial.																																									
14) Disponibilidad de Agua Potable y Recolección de desechos sólidos.																																									
15) Disponibilidad de Alcantarillado.																																									
16) Estudio de ingeniería eléctrica.																																									
17) Alineamiento Municipalidad.																																									
18) Alineamiento del MOPT.																																									
19) Alineamiento INCOFER.																																									

	<p>20) Alineamiento RECOPE.</p> <p>21) Permiso Movimiento de tierras.</p> <p>22) Visado CFIA.</p> <p>23) Aprobación Ingeniería de Bomberos.</p> <p>24) Aprobación AyA.</p> <p>25) Aprobación Ministerio de Salud.</p> <p>26) Pago Póliza de Riesgos de Trabajo.</p> <p>27) Pago Impuestos Municipales.</p> <p>28) Permiso Construcción Municipal.</p> <p>29) Aviación Civil.</p> <p>30) Viabilidad Ambiental SETENA.</p> <p>31) Permiso de ruptura de vías por parte del MOPT, CONAVI y Municipalidad de Montes de Oca.</p> <p>32) Permiso de acceso del MOPT<sup>16</sup>. Inscripción para la etapa final del visto bueno para parqueos exteriores.</p> <p>33) Aprobación de los planos para la inscripción del Condominio.</p> <p>34) Inscripción del Condominio en el Registro de la Propiedad.</p> <p>En cuanto a los permisos que se encuentran en proceso, es importante mencionar que podrían generar implicaciones a nivel técnico y financiero en caso de que ocurran atrasos, denegatorias o imposibilidades para</p>
--	--

<sup>16</sup> Ministerio de Obras Públicas y Transporte

Permisos u autorizaciones en proceso	Estado Actual	Proceso para su obtención
1) Aprobación de planos para la inscripción del Condominio	Finalizado: Los planos ya fueron aprobados por todas las instituciones y el Condominio ya quedó inscrito en el Registro de la Propiedad.	Se realizó el trámite de Transformación a Condominio lo que implicó en primera etapa la aprobación de planos de Proyecto de Condominio <sup>17</sup> , por parte del CFIA, INVU, Ministerio de Salud, Bomberos y AyA. Una vez, que estas instituciones otorgaron la aprobación, los planos se presentaron para revisión y aprobación por parte de la Municipalidad. Una vez que se contó con los planos sellados por instituciones, incluyendo la Municipalidad, un notario <sup>18</sup> ingresó ante el Registro Nacional el trámite de Inscripción del Condominio.
2) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Condominio e inscripción de los	El Condominio ya fue inscrito en el Registro de la Propiedad. Únicamente se encuentra en proceso la inscripción de los	Para la inscripción en el Registro de la Propiedad del Condominio, se requirieron los planos sellados mencionados anteriormente, el

<sup>17</sup> Para lo cual ha sido contratada la empresa DEHC.

<sup>18</sup> Se encuentra contratada la empresa Land & Business

	<p>planos de catastro de cada finca filial.</p>	<p>planos de catastro de cada finca filial.</p>	<p>reglamento<sup>19</sup> del condominio y la escritura del condominio.</p> <p>Luego de la Inscripción de Condominio, se procede con la inscripción de los planos de catastro de cada finca filial. Para ello, un topógrafo<sup>20</sup> se encarga de tramitar ante el Catastro Nacional la inscripción de los planos<sup>21</sup> de catastro de cada finca filial. Una vez que queden inscritas y registradas cada finca filial concluye este proceso.</p> <p>3) Recepción Obras AyA. En proceso y a la espera que concluya la etapa en construcción.</p> <p>Se solicitará al AYA una visita para recepción de obras, una vez que la etapa constructiva se termine. Por lo anterior, durante el proceso constructivo el AYA realizará visitas para hacer pruebas de presión y demás, necesarias para la recepción final de las obras por parte del AYA.</p>
--	---	---	---

<sup>19</sup> El borrador de la escritura y del reglamento del condominio se puedan ir generado en paralelo mientras la Municipalidad revisa los planos.

<sup>20</sup> Se encuentra contratada la empresa DEHC para este servicio.

<sup>21</sup> El topógrafo pueda ir elaborando los planos de catastro en paralelo, mientras se inscribe el condominio.

	<p>4) Recepción de Accesos MOPT.</p> <p>5) Recepción Ingeniería de Bomberos.</p> <p>6) Entrega de Bitácora al CFIA<sup>22</sup>.</p> <p>7) SETENA- Informes Regencia y Aviso Finalización de Obras.</p>	<p>Pendiente, en espera que finalice la etapa en construcción.</p> <p>Pendiente, en espera que finalice la etapa en construcción.</p> <p>En curso: Todos los meses se envía la Bitácora digital.</p> <p>En Curso: Se realizan visitas bimensuales.</p>	<p>Se solicitará al MOPT una visita para revisión y recepción de las obras, una vez que esté concluida la etapa de construcción.</p> <p>Se solicitará a los bomberos una visita para revisión del edificio terminado, una vez concluida la etapa de construcción.</p> <p>Se comparte el link con el CFIA cada mes para descarga de informes y registros.</p> <p>Cada 2 meses el regente ambiental realiza las visitas al proyecto, genera informes y se entrega a la SETENA cada 6 meses.</p> <p>En el caso específico de la aprobación de los planos para la inscripción del Condominio, así como también de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Condominio e inscripción de los planos de catastro de cada finca filial, es importante mencionar que estas autorizaciones y permisos son vitales para lograr individualizar e independizar el área privativa vendible del proyecto, por lo tanto, si se llegase a presentar atrasos con estos procesos, el Fondo podría tener implicaciones negativas en las proyecciones financieras, por los atrasos que se podrían dar en el proceso de formalización de ventas de las fincas filiales y consecuentemente en la utilidad esperada del proyecto.</p> <p>Por otra parte, en el caso que se presenten atrasos o imprevistos por requerimientos adicionales que solicite el AYA, el MOPT o Ingeniería de Bomberos en la recepción y revisión de las obras una vez que estén</p>
--	---	--	--

<sup>22</sup> Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

	<p>terminadas podría ocasionar incrementos en los costos y por ende afectaciones en la utilidad esperada del Proyecto.</p> <p>En términos generales, atrasos o la no obtención de permisos que se encuentren pendientes podrían representar variaciones en los flujos esperados del proyecto y por ende en la rentabilidad esperada por los inversionistas.</p> <p>Todos estos permisos y aprobaciones pueden ser consultados en las oficinas de Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I. o pueden ser solicitados a través de nuestro correo electrónico: <a href="mailto:servicioalcliente@mvalores.fi.cr">servicioalcliente@mvalores.fi.cr</a>.</p>
<p><b>Contratos que den origen se ha flujos</b></p>	<p>Debido a que la finalidad del Fondo es poner en venta cada una de las unidades en condominio resultantes del desarrollo del Edificio Sectr Escalante, las personas físicas o jurídicas que las adquieran a título de propiedad, deberán suscribir un Contrato de Promesa Recíproca de Compraventa; y finalmente, la escritura de compraventa en el momento del traspaso definitivo de cada una de las fincas filiales.</p> <p>Consecuentemente, contra la firma de los contratos de promesa de compraventa se originarán los flujos de las cuotas de los planes de pago para completar la prima que se establece en cada uno de estos contratos y posteriormente, se originarán los flujos provenientes de la formalización y firma de la escritura de compraventa.</p> <p><b>Preventas:</b></p> <p>Al 31 de julio del 2024 se han firmado contratos de compraventa por un total de 217 unidades habitacionales, que representan un 58% del total de unidades habitacionales. Estas unidades habitacionales preventidas equivalen a un monto total de ventas de US\$ 29.470.823. A su vez, han preventido 102 parqueos que equivalen a un monto total de ventas por parqueos de US\$2.550.000,00. Cada uno de estos contratos de promesa de compraventa establece tablas de pago acordadas con el cliente, en donde por medio de cuotas mensuales se recauda el monto total de la prima de previo a la formalización de la compraventa del inmueble.</p> <p>Todos los dineros pagados por los promitentes compradores por concepto de prima, pagos extraordinarios u abonos adicionales deberán ser depositadas en un fideicomiso de administración de primas, para cumplir con la normativa del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, específicamente con lo dispuesto en el Reglamento de Ventas a Plazo de Ejecución Futura de Proyectos Inmobiliarios.</p> <p>Al 31 de julio del 2024, las cuotas de las primas de las preventas de unidades habitacionales y parqueos que se han recaudado ascienden a US\$2.096.421.</p>

	<p>A continuación, se presentan los términos y condiciones de cada uno de estos contratos de promesa de compraventa:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>El promitente comprador declara conocer y acepta el estado actual del Proyecto y que la propiedad sobre la cual se realizará el desarrollo del proyecto se da en garantía.</li> <li>Que la venta de la unidad habitacional se realizará libre de gravámenes hipotecarios y de anotaciones judiciales, al día en toda clase de impuestos nacionales y municipales.</li> <li>Se establece que el precio negociado por la unidad habitacional se podrá pagar mediante un plan de cuotas. La <u>prima mínima</u> es del diez por ciento (10%) del precio de la compra. El precio no incluye ningún pago de impuestos, tasas, cargas o contribuciones especiales.</li> <li>Los pagos deben realizarse en las fechas específicas del plan de cuotas y se darán cinco días de gracia para efectuar el pago. Cada uno de los contratos de promesa de compraventa, en el Anexo IV denominado “Desglose de Pagos de la Prima” estipula el plan de pago de la prima que el promitente comprador se compromete a pagar. Es importante mencionar que el plan de cuotas establece el plazo que cada uno tiene para pagar la prima, lo cual dependerá de la fecha en la cual se firma el contrato de promesa de compraventa y el período que falta para concluir la construcción del edificio, ya que el plazo dependerá de la cantidad de meses que falten para concluir la construcción del edificio y de la forma como los clientes deseen pagar. Por lo tanto, el plazo para el pago de la prima que se define en cada uno de los planes de pago de cada contrato de promesa de compraventa depende de la negociación entre el promitente vendedor (el Fondo) y el promitente comprador. De la misma manera, el plazo para el pago de las cuotas de las primas de las preventas, que se realicen después de que la construcción esté terminada, será determinado por la negociación que se logre entre las partes<sup>23</sup>.</li> </ol> <p>Todo abono a la prima pactada en el contrato de promesa de compraventa o abono extraordinario deberá efectuarse en la cuenta registrada a nombre del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE PRIMAS, PAGOS EXTRAORDINARIOS O ABONOS ADICIONALES DEL PROYECTO SECRT ESCALANTE, el cual se identificará como 1-7738-2022, de la FIDUCIARIA BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANÓNIMA, debidamente autorizada e inscrita ante la SUGEF, fideicomiso constituido en apego a los lineamientos vigentes de ley.</p>
--	--

<sup>23</sup> En el archivo de Excel que se adjunta a este prospecto, así como en la parte de los supuestos se detalla el plazo que se utilizó para calcular la cuota de las primas de las preventas.

	<p>e) En caso de que medie financiamiento bancario<sup>24</sup> por parte del promitente comprador para adquirir la unidad habitacional, la entidad financiera deberá realizar de manera directa el o los desembolsos respectivos, al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE PRIMAS, PAGOS EXTRAORDINARIOS O ABONOS ADICIONALES DEL PROYECTO SECRT ESCALANTE.</p> <p>f) La no obtención de un crédito para hacer frente a las obligaciones contractuales por parte del promitente comprador no constituirá excusa para no realizar los pagos en la forma y fechas convenidas, ni un eximente de responsabilidad civil, y consecuentemente <b>no podrá solicitar la devolución</b> de suma alguna que previamente haya pagado salvo, sobre el exceso del 20%.</p> <p>g) El atraso superior a TREINTA días naturales por parte del promitente comprador en el pago puntual de sus obligaciones, o el atraso reiterado en el pago, es decir por dos o más veces, en los días acordados, será considerado como una violación grave a las obligaciones contractuales y dará derecho a la PROMITENTE VENDEDORA para resolver unilateralmente<sup>25</sup> y de pleno derecho el contrato de promesa de compraventa en los términos y con las consecuencias previstas en él. Si esto ocurre, la unidad habitacional vuelve a estar disponible para la venta y las cuotas que ha pagado el promitente comprador no se devuelven, excepto que haya cancelado más del 20% del precio acordado, tal y como se menciona en el punto anterior. Por esta cláusula en particular, no cabe la posibilidad de que el promitente vendedor registre cuentas incobrables provenientes de las cuotas de las primas de las preventas.</p> <p>h) El promitente comprador deberá él mismo realizar de forma diligente todos los trámites necesarios, ante la institución financiera de su elección, a efectos de obtener el crédito que requiera para poder realizar en tiempo y forma todos los pagos a los cuales se comprometió en virtud del contrato de promesa de compraventa. La promitente vendedora no será responsable en caso de que la solicitud de crédito sea rechazada.</p>
--	--

<sup>24</sup> Se aclara que esto aplica en el caso de que el cliente utilice financiamiento bancario para realizar los abonos y/o abonos extraordinarios de las primas, durante el proceso constructivo, debido a que cuando el proyecto alcance el 100% de avance de obra, el Fondo podrá recibir directamente los Fondos del monto restante que se encuentra pendiente para formalizar la compra y el Fideicomiso le podrá girar a favor del Fondo 100% del monto total de primas.

<sup>25</sup> Esto significa que el promitente vendedor terminará el contrato sin la necesidad de consentimiento de la otra parte, cuando el promitente comprador se atrase más de 30 días naturales con el pago de la cuota, o el atraso reiterado (dos o más veces) en los días acordados.

	<p>i) El plazo de vigencia de cada uno de los contratos de promesa de compraventa inicia a partir de la fecha de firma de este y terminará con la entrega de LA(S) FINCA(S) FILIAL(ES) la cual se define en cada contrato.</p> <p>j) Preaviso de entrega: La promitente vendedora definirá y comunicará la fecha para la entrega y traspaso de las fincas filiales y dará un plazo de cuatro (4) meses<sup>26</sup> naturales al promitente comprador para que pueda hacer todas las gestiones necesarias y prepararse para la formalización del traspaso de las fincas filiales y para que el comprador cancele el saldo correspondiente, así como para formalizar el traspaso respectivo, mediante escritura pública. La fecha de entrega y traspaso indicada en esta notificación deberá estar dentro del periodo de entrega<sup>27</sup> indicado en cada uno de los contratos de promesa de compraventa.</p> <p>k) El promitente comprador manifiesta que las fincas filiales que componen la unidad habitacional formarán parte de un condominio y que por ende estará sujeta a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento, al Reglamento de Condominio que se adopte al momento de constituirse el condominio y las demás regulaciones que en el futuro adopte la Asamblea de Propietarios y la Administración. Adicionalmente conoce y acepta que, por pertenecer a un condominio, el propietario deberá pagar las cuotas condominales que establezca y apruebe la Asamblea de Condóminos, siendo que el pago de dichas cuotas será asumido exclusivamente por el promitente comprador a partir de la fecha de entrega efectiva de la unidad habitacional.</p> <p>l) En caso de que el promitente comprador incumpla de forma grave con sus obligaciones contractuales, que se entenderá por el no pago del precio pactado en los plazos y condiciones estipuladas en el contrato de promesa de compraventa, incluyendo el atraso reiterado en la cancelación de cada uno de los pagos, la promitente vendedora podrá:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Resolver de pleno derecho el presente contrato, sin necesidad de recurrir a ninguna instancia judicial o arbitral, reteniendo la totalidad de las sumas recibidas en</li> </ol>
--	---

<sup>26</sup> El plazo del preaviso de entrega es independiente al plazo que se establece en los contratos de promesa de compraventa producto de la negociación entre las partes.

<sup>27</sup> Es decir, cada contrato de promesa de compraventa establece la fecha estimada de entrega del bien inmueble, momento en el cual el promitente comprador debe tener el dinero restante para completar el monto de la compra y adicionalmente, el promitente comprador será notificado con el preaviso de entrega y a partir de ese momento tiene un plazo de cuatro meses para cancelar el saldo.

	<p>abono del precio, a título de indemnización por daños y perjuicios.</p> <p>b. La suma retenida a título de daños y perjuicios no podrá exceder del veinte por ciento (20%) del precio de venta de la unidad habitacional, debiendo la promitente vendedora devolver al promitente comprador la suma recibida en exceso a ese porcentaje.</p> <p>c. Disponer libremente de la unidad habitacional, pudiendo ofrecerla, negociarla y venderla a terceros, sin que el promitente comprador pueda alegar derecho alguno sobre ella.</p> <p>m) En caso de que la promitente vendedora incumpla de forma grave con sus obligaciones contractuales, el promitente comprador podrá:</p> <p>a. Solicitar la ejecución forzosa del presente contrato o darlo por resuelto de pleno derecho y reclamar a la promitente vendedora la devolución de los montos efectivamente entregados más sus correspondientes intereses fijados estos al cuatro (4%) por ciento anual.</p> <p>n) Los contratos de promesa de compraventa podrán cederse parcial o totalmente bajo las siguientes condiciones:</p> <p>a. La promitente vendedora podrá ceder los contratos de compraventa previa autorización del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, únicamente a una empresa que se encuentre debidamente inscrita y que cumpla la normativa aplicable.</p> <p>b. La promitente compradora podrá ceder los derechos derivados de la promesa de compraventa siempre y cuando cuente con una autorización previa y por escrito de la promitente vendedora y se aplicará un incremento en el precio pactado equivalente al 5%, exceptuándose de estas condiciones cuando la cesión de los derechos sea a favor de sus padres, hijos, nietos o cónyuge.</p> <p>Por otra parte, es importante revelar que todos los dineros provenientes de primas o abonos relacionados con los contratos de promesa de compraventa deberán ser depositados en el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE PRIMAS, PAGOS EXTRAORDINARIOS O ABONOS ADICIONALES DEL PROYECTO SECRT ESCALANTE, tal y como se estipulan en los contratos de promesa de compraventa. No obstante, a partir del momento que el edificio se encuentre terminado, los saldos restantes que paguen los compradores para formalizar la compraventa ingresarán directamente a las cuentas bancarias del promitente vendedor, ya que según lo establecido en el artículo 1 del</p>
--	--

Reglamento de Ventas a Plazo de Ejecución Futura de Proyectos Inmobiliarios, en relación con la obligación de establecer un fideicomiso de protección de primas (artículos 13 y 14 del citado Reglamento), se dice que no aplica a la venta de bienes inmuebles construidos o terminados.

Es importante revelar que, este mismo reglamento en el artículo 3, establece lo siguiente:

**“Comerciante o responsable del plan: Persona física o jurídica que debe solicitar la autorización del plan de venta a plazo de un desarrollo de un proyecto inmobiliario a futuro y que es responsable de entregar el bien inmueble al consumidor y colocarlo en el ejercicio de su derecho. Para los efectos de la regulación se entiende como la persona que demuestra solvencia económica a través de la constitución de un fideicomiso con los fondos recibidos por parte del consumidor o por medio de una garantía o caución a favor del MEIC. El Comerciante o responsable del plan puede llegar a ser un Grupo Económico o de empresas relacionadas”**

Por lo señalado anteriormente, de conformidad con dicho reglamento, el Fondo, una vez que fue autorizado por la Superintendencia General de Valores para realizar oferta pública, gestionó su inscripción ante el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), como comerciante o responsable del plan de Proyecto Sectr Escalante, para poder continuar previendo las unidades habitacionales. Dicha autorización fue otorgada el 20 de marzo del 2025.

Es importante mencionar que de previo a que el Fondo adquiera el Proyecto, ya existe el Fideicomiso de Administración de Primas, Pagos Extraordinarios o Abonos Adicionales del Proyecto Sectr Escalante, identificado como 1-7738-2022, el cual fue conformado en un inicio por Desarrollo Cielo Escalante S.A. como Fideicomitente Inicial y/o Fideicomisario Secundario, quien se encontraba anteriormente inscrito ante el MEIC como desarrollador del Proyecto; Banco Improsa que participa como Fiduciario; y los futuros compradores de las fincas filiales del Proyecto Sectr Escalante quienes son los Fideicomisarios Principales.

Dicho Fideicomiso fue suscrito en fecha veintitrés de mayo del año dos mil veintidós (23/05/2022), se le asignó el número de cédula jurídica 3-111-853088; es un fideicomiso de custodia y administración que se registrará por las disposiciones del Código de Comercio de Costa Rica, y el Decreto Ejecutivo No. 42995-MEIC.

Es importante mencionar, que el Fondo, Desarrollo Cielo Escalante y Banco Improsa ya firmaron el adendum al contrato de fideicomiso de

primas existente, donde se realizó el cambio para que el Fondo sea el Fideicomitente y Fideicomisario Secundario. Dicho adendum se presentó ante el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) como requisito para solicitar la inscripción del Fondo como comerciante o responsable del plan de Proyecto Sectr Escalante.

La existencia de este fideicomiso es imperativo y obligatorio y dado que condiciona y limita el uso de los flujos provenientes de preventas y primas de las unidades habitacionales, es relevante conocer sus fines, términos y condiciones, los cuales se presentan de manera resumida a continuación:

- a) Cumplir con la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, Ley N° 7472 del 20 de diciembre de 1994 y su Reglamento.
- b) En caso de incumplimiento del Contrato de Promesa Recíproca, por parte del comerciante o responsable del plan, éste deberá devolver el 100% de los aportes o sumas pagadas por concepto de primas, pagos extraordinarios o abonos adicionales al consumidor.
- c) Tutelar los derechos de los consumidores que adquieren bienes inmuebles bajo la modalidad de la preventa, y con el objetivo de proveer mecanismos más actualizados para procurar la protección y devolución del dinero aportado ante un incumplimiento del comerciante o responsable del plan, en cumplimiento no solo del Decreto Ejecutivo No. 42995-MEIC del 9 de abril del 2021, sino también de la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, N° 7472 del 20 de diciembre de 1994.
- d) Establecer condiciones (las “Condiciones Precedentes”) para poder liberar los fondos que ingresen a este fideicomiso como parte de su patrimonio, las cuales se indican a continuación:
  - a. El FIDEICOMITENTE INICIAL/ FIDEICOMISARIO SECUNDARIO se encuentre debidamente inscrito ante la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) para dedicarse de forma profesional y habitual a la compra y venta de bienes inmuebles.
  - b. Que se encuentren suscritos los contratos empleados para la reserva, preventa o venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios (los “Contratos de Promesa”) con los consumidores o promitentes compradores, así como los contratos de adhesión a este fideicomiso por parte de los consumidores;
  - c. Que se hayan obtenido todos los permisos de construcción;

	<p>d. Que se haya aprobado el financiamiento para la construcción del Proyecto (cuando dicho financiamiento sea requerido);</p> <p>e. Que en caso de un desembolso parcial conforme lo establecido en el artículo 25 del Decreto Ejecutivo No. 42995-MEIC, el Desarrollador Inmobiliario además presente al FIDUCIARIO comprobante del avance de obra. Se podrá solicitar desembolsos del Fideicomiso de Primas, cuando el avance de obra alcance los siguientes niveles: 10%, 30%, 50%, 70%, 90% y 100% Los desembolsos parciales corresponderán a la misma proporción de avance obra, por ejemplo, si el avance de obra es del 30%, únicamente se podrá solicitar desembolso por el monto equivalente al 30% del saldo del total de primas depositadas en el Fideicomiso de Primas. El Fiduciario informará al Ministerio de Economía Industria y Comercio de Costa Rica (MEIC) cada vez que realice un desembolso</p> <p>f. O bien que se haya hecho entrega del inmueble o inmuebles objeto del Contrato de Promesa al consumidor o promitente comprador.</p> <p><i>Tratamiento contable de los desembolsos provenientes del Fideicomiso de Primas o preventas:</i></p> <p>Los dineros provenientes del Fideicomiso de Primas que sean desembolsados a favor del fondo de inversión deberán ser contablemente registrados como Ingresos No Devengados, que también son conocidos como ingresos diferidos, debido a que se refiere a pagos recibidos de las cuotas de primas de los promitentes compradores de las unidades, pero que aún se encuentran en construcción y/o están pendientes de entrega y por ende se encuentra pendiente la formalización de la venta.</p> <p>Los ingresos diferidos se reconocen como un pasivo en el balance y los ingresos se reconocerán en el estado de resultados cuando se cumpla la obligación de desempeño según la NIIF 15.</p>
<p><b>Mecanismo mediante el que se encuentra legitimado el fondo de inversión de Desarrollo de Proyectos para utilizar los terrenos en los que se</b></p>	<p>El Fondo de Desarrollo de Proyectos adquirirá la finca en San José número 1-728993-000, cuya área es de 2.628,00 m<sup>2</sup>, número de plano catastrado SJ-35188-2022; así como también, adquirirá como parte integral del proyecto, los planos constructivos, los permisos de construcción, las obras en proceso, los contratos de compraventa de los compradores finales y demás activos relacionados con el proyecto.</p> <p>Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I, en representación del Fondo (Optante) firmó una opción de compraventa con Desarrollo Cielo Escalante S.A., quien es la concedente, y otorgó el derecho de opción de compra,</p>

<p><b>desarrolla proyecto</b></p>	<p><b>el</b> obligatoria e irrevocable, a la Optante (El Fondo) sobre el proyecto inmobiliario denominado SECRT ESCALANTE. Esta opción de compra se firmó el tres de febrero del dos mil veinticinco y el 2 de abril del mismo año, las partes firmaron la Adenda I del contrato de opción de compraventa, con la finalidad de extender el plazo, por común acuerdo entre las partes.</p> <p>El derecho de opción de compra incluye necesaria y obligatoriamente los siguientes bienes y derechos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) La finca del Partido de San José, con matrícula de folio real número 728993-000, la cual se encuentra en propiedad fiduciaria a favor del Banco Improsa S.A., con ocasión al Fideicomiso de Garantía identificado como I-7928/2023, por lo cual la Concedente deberá suscribir el correspondiente contrato de cesión de derechos y obligaciones de fideicomitente a favor del Optante.</li> <li>2) Los derechos patrimoniales, derechos de uso, explotación, modificación y ejecución de las obras incluidas en los planos y diseños constructivos, presentes y futuros, del Proyecto que se construirá en la finca SJ-728993-000, así como los correspondientes permisos de construcción, y cualquier otro que garantice la conclusión del proyecto; los cuales al estar dentro del patrimonio del Fideicomiso de Garantía identificado como I-7928/2023, deberán ser cedidos por la Concedente en el contrato de cesión de derechos y obligaciones de fideicomitente a favor del Optante.</li> <li>3) Las primas, cuotas de enganche, pagos extraordinarios o abonos adicionales del Proyecto efectuadas por las personas físicas o jurídicas interesadas en la adquisición de una finca filial del Proyecto, bajo la modalidad preventa; montos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso de Administración de Primas identificado como I-7738-2022. Con respecto a los derechos del Fideicomiso de Administración de Primas identificado como I-7738-2022, al estar estos cedidos a favor del Banco Nacional de Costa Rica para efectos de la constitución de la reserva de liquidez, la Concedente deberá suscribir el correspondiente contrato de cesión de derechos y obligaciones de fideicomitente, haciendo constar que a partir de dicha fecha el Optante se subroga la condición de fideicomitente inicial y/o fideicomisario secundario en el Fideicomiso de Administración de Primas. Lo anterior, en el entendido de que al encontrarse que parte de los derechos económicos del citado fideicomiso cedidos a favor del Banco Nacional de Costa Rica como parte de la reserva de liquidez podrán ser percibidos por él durante la etapa preoperativa del desarrollo del Proyecto, hasta por el monto máximo de US\$824.341 (ochocientos veinticuatro mil trescientos cuarenta y un dólares) de acuerdo con lo establecido en el contrato de Fideicomiso de Garantía. Una vez finalizada la etapa preoperativa</li> </ol>
-----------------------------------	--

	<p>del desarrollo del Proyecto, el Banco Nacional de Costa Rica deberá liberar los fondos de la reserva de liquidez y procederá a devolverlos íntegramente al Optante, por el medio que él lo solicite.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4) Los derechos y obligaciones de todos los contratos de promesa recíproca de compraventa, suscritos por las personas físicas o jurídicas interesadas en la adquisición de una finca filial del Proyecto; para lo cual la Concedente deberá suscribir los correspondientes contratos de cesión de derechos y obligaciones de promitente vendedora a favor del Optante.</li> <li>5) Las garantías de servicio, materiales, funcionamiento, mantenimiento y todas las demás derivadas de la construcción del Proyecto deberán ser cedidas a favor del Optante.</li> <li>6) Derecho de uso de la marca SECRT ESCALANTE o cualquier otra relacionada al Proyecto, durante todo el plazo de vigencia del Fondo de Inversión.</li> </ol> <p>A continuación, se presentan los principales términos y condiciones establecidos en la opción de compraventa:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) La Concedente no podrá, durante la vigencia de este contrato, suscribir cualquier negocio o acto jurídico respecto de ese Proyecto que pueda comprometer su compra, por lo tanto, los bienes y derechos mencionados anteriormente, no podrán ser sujetos de embargos, gravámenes, anotaciones, limitaciones, demandas, hipotecas, deudas o cualquier otra condición que obstaculice el ejercicio efectivo del derecho de propiedad del Optante. Adicional, el inmueble debe estar con los impuestos municipales y territoriales al día, asimismo, deberán estar al día los honorarios del fiduciario de los fideicomisos identificados como I-7928/2023 y I-7738-2022.</li> <li>b) El plazo de este Contrato fue de 60 días contados a partir de su firma. No obstante, el plazo de esta opción de compraventa fue extendido hasta el 30 de abril del 2025, por común acuerdo entre las partes.</li> <li>c) Las Partes acuerdan que el precio de compra del Proyecto estará compuesto por un componente fijo y un componente variable. El componente fijo es por un monto de US\$8.900.000 (ocho millones novecientos mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), los cuales deberán ser pagados contra la firma de los documentos de la compraventa. El componente variable corresponderá al 90% del excedente sobre la utilidad operativa mínima esperada definida por las partes<sup>28</sup> en US\$ 8.130.000 (Ocho millones ciento treinta mil dólares, moneda de</li> </ol>
--	---

<sup>28</sup> Dicha utilidad operativa mínima esperada ya se definió por las partes y fue de mutuo acuerdo y no está sujeta a variación.

	<p>curso legal de los Estados Unidos de América). Dicho componente variable será revisado y estimado con la información real y esperada al cierre de junio 2025, momento en el cual habrá una mayor certeza sobre las utilidades que generará el proyecto. El componente variable será el 90% de la diferencia entre la utilidad operativa esperada y la utilidad operativa mínima. Esta utilidad operativa esperada para efectos del cálculo del componente variable se determinará como la diferencia de los ingresos menos los gastos directos e indirectos del proyecto, considerando dentro del rubro de ingresos, tanto los reales como los esperados: a) ingresos por primas de reserva de apartamentos; b) ingreso por formalización de venta de apartamentos, bodegas y parqueos; c) ingreso por ventas de locales comerciales; d) ingreso por alquiler de locales comerciales. Por su parte, dentro del rubro de los costos y gastos se considerarán los reales como los que se estimen pendientes de ejecutar de los siguientes rubros: a) costo del terreno; b) costo de adquisición de los activos u obras en proceso iniciales, c) costos directos; d) anteproyecto, diseño e inspección; e) permisos, licencias y administración; f) consultorías y estudios; g) mantenimiento; h) mercadeo; i) servicio de asesores de ventas; j) gastos legales; k) asesoramiento estratégico; l) income fee y m) developer fee. Las partes acuerdan que se podrán realizar pagos parciales del componente variable los cuales dependerán de la cantidad de área vendida del proyecto al corte de cada mes. A cada uno de los pagos parciales del componente variables se le aplicará una retención del 5% para compensar posibles ajustes en pagos futuros. Una vez vendidos todos los metros cuadrados disponibles, se calculará la utilidad operativa final del proyecto, utilizando los mismos rubros de ingresos y gastos supra mencionados. La retención del 5% podrá ser utilizada para compensar cualquier pago en exceso realizado al vendedor y el remanente deberá ser liberado en los próximos quince días. El saldo resultante, de existir, será pagado al vendedor. Los pagos parciales del componente variable se realizarán de manera mensual, iniciando con la información de cierre de octubre del 2025. El Fondo deberá cancelar cada pago parcial de componente variable dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de corte.</p> <p>d) En el momento en que se ejerza la compraventa del Proyecto, la Concedente garantiza al Optante el uso, ocupación y posesión inmediata de los bienes que conforman el patrimonio del Fideicomiso de Garantía identificado como I-7928/2023.</p> <p>e) Las partes entienden expresa e irrevocablemente que, para la ejecución y formalización de la compraventa del Proyecto, el Optante requiere haber obtenido previamente: a) la autorización de inscripción del fondo de inversión de desarrollo de proyectos por</p>
--	--

	<p>parte de Sugeval; b) la autorización del MEIC para que dicho fondo de inversión se constituya como responsable del plan; y c) la autorización del Banco Nacional de Costa Rica para la novación de deudor del crédito que otorgó para la construcción del Proyecto, cuyo contrato de préstamo mercantil respectivo fue suscrito el 21 de diciembre de 2023. Sin las autorizaciones correspondientes, el Optante no podrá en ninguna circunstancia efectuar la compra del Proyecto.</p> <p>f) Las partes entienden expresa e irrevocablemente que, para la ejecución y formalización de la compraventa del Proyecto, el Optante requiere haber colocado participaciones del Fondo por al menos por US\$19.500.000 (diecinueve millones quinientos mil dólares, moneda de los Estados Unidos de Norteamérica) en el mercado de valores. No obstante, dicho monto fue modificado a US\$18.700.000 (dieciocho millones setecientos mil dólares, moneda de los Estados Unidos de Norteamérica), mediante una adenda a la opción de compraventa, firmada el 22 de abril del 2025 y dicho monto fue comunicado mediante Hecho Relevante ref.6569.</p> <p>g) <b>TERMINACIÓN.</b> Una vez transcurrido el plazo indicado en la cláusula tercera de este Contrato, sin que el Optante haya ejercido el derecho que aquí se le otorga o sin que exista comunicación alguna por parte de la Optante para tramitar una prórroga, se tendrá por extinguido de pleno derecho el presente acuerdo sin responsabilidad alguna para las partes y, en ese sentido, la Concedente podrá disponer del Proyecto y de los bienes y derechos que lo conforman según mejor convenga a sus intereses. En caso de que la terminación se diera por incumplimiento de la Concedente, esta deberá devolver a la Optante cualquier suma de dinero que hubiera recibido con ocasión a este Contrato, así como indemnizar a la Optante por los gastos y compromisos incurridos, los daños y perjuicios que se le causen y los intereses de Ley sobre dichas sumas.</p> <p>De acuerdo con lo señalado en el contrato de opción de compraventa, el Fondo aceptó comprar la propiedad conociendo que sobre ella recae la responsabilidad de una deuda, siempre y cuando se logre obtener la autorización por parte del Banco Nacional de Costa Rica para hacer la novación de deudor.</p> <p>Cabe considerar que Multifondos ya realizó las gestiones para el trámite de la novación de deudor con el Banco Nacional e inclusive la Comisión de Crédito de Banca Empresarial e Institucional aprobó la novación de la deuda el 9 de abril del 2025, a favor del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos Sectr Escalante.</p>
--	---

	<p>Por lo tanto, dado que el Banco aprobó la novación de deudor, se deberán seguir los siguientes pasos, de forma consecutiva, hasta alcanzar la firma de la novación:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) El Fondo recibe carta de autorización por parte de la SUGEVAL, la cual queda sujeta a cumplimiento de requisitos finales.</li> <li>2) El Fondo podrá solicitar número de cédula jurídica y una vez que lo obtiene tramita la aprobación de la carátula de la novación de deudor con el Banco Nacional.</li> <li>3) Las partes deben firmar el adendum del Fideicomiso de Administración de Primas identificado como I-7738-2022, para realizar el trámite ante el MEIC.</li> <li>4) El Fondo solicitará al Ministerio de Economía Industria y Comercio la autorización para ser el responsable del plan del Proyecto Sect Escalante<sup>29</sup>.</li> <li>5) El Fondo completa los requisitos de cumplimiento final establecidos por la SUGEVAL y recibe la autorización para operar.</li> <li>6) El Fondo recibe la carta de autorización para ejercer la novación de deudor.</li> <li>7) El Fondo realiza la emisión y colocación de las participaciones por el monto mínimo establecido en este prospecto.</li> <li>8) Se ejecuta la opción de compra del proyecto.</li> <li>9) El Fondo; Banco Improsa como fiduciario del Fideicomiso de Garantía; Desarrollo Cielo Escalante como fideicomitente; y el Banco Nacional en calidad de fideicomisario firman un contrato de cesión de los derechos fiduciarios del Fideicomiso de Garantía identificado como I-7928/2023 y a su vez, el Fondo firma la novación de deudor con el Banco Nacional.</li> </ol> <p>Cabe aclarar que, a la fecha de actualización de este prospecto, de los pasos anteriores ya se lograron completar desde el número 1 hasta el 9.</p> <p>Es importante mencionar, que posterior a la firma del contrato de cesión de los derechos fiduciarios y novación de deudor, el Fondo quedó legitimado para desarrollar el proyecto, debido a que el contrato de dicho fideicomiso de garantía, sobre el cual el Fondo recibió los derechos fiduciarios, prevé que el Fondo puede desarrollar el proyecto sobre la finca número 1-728993-000, lo que incluye lo necesario para la construcción y eventualmente la constitución del condominio.</p>
--	---

<sup>29</sup> El Fondo deberá tener número de cédula jurídica y podrá realizar el trámite con una copia certificada del contrato de opción de compraventa firmado y suscrito con el propietario registral del proyecto, para demostrar la titularidad del proyecto, según se estipula en el artículo 38 del Reglamento de ventas a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios.

<p><b>Valuación de activos adquiridos y pasivos asumidos</b></p>	<p>Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I., contrató a la empresa denominada ICICOR para realizar la valoración del terreno y del proyecto.</p> <p>ICICOR es una empresa independiente de Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I.; de los participantes contratados para el desarrollo del proyecto y sus respectivos grupos económicos.</p> <p><b><u>Valoración del Terreno:</u></b></p> <p>ICICOR realizó la valoración del terreno en diciembre del 2023, la cual dio como resultado final un valor de ₡2.084.646.162,38 (Dos mil ochenta y cuatro millones seiscientos cuarenta y seis mil ciento sesenta y dos colones con 38/100, equivalente a US\$ 3.945.727,41 al tipo de cambio<sup>30</sup> 528,33/US\$ del 16 de diciembre de 2023.</p> <p>El propósito de este avalúo fue determinar el valor del terreno como parte de la debida diligencia que realizó el Fondo de previo a la inscripción de este fondo de inversión de desarrollo de proyectos.</p> <p>En el avalúo pericial se identificó la siguiente afectación y/o gravamen<sup>31</sup> de la propiedad:</p> <p style="padding-left: 40px;">Afecta a finca: 1-728993-000</p> <p style="padding-left: 40px;">Grado: Plazo de convalidación (rectificación de medida)</p> <p style="padding-left: 40px;">Citas: 2022-482343-01-0012-001</p> <p style="padding-left: 40px;">Inicia el: 20 de julio de 2022</p> <p style="padding-left: 40px;">Finaliza el: 20 de julio de 2025</p> <p style="padding-left: 40px;">Cancelaciones parciales: no hay</p> <p style="padding-left: 40px;">Anotaciones del gravamen: no hay</p> <p>La propiedad de acuerdo con el avalúo realizado presenta un índice de liquidez Mediano y una deseabilidad Alta por su ubicación y deseabilidad media por su alto valor adquisitivo.</p> <p>La metodología de la valoración de la tierra se llevó a cabo por medio de comparación directa, suponiendo el valor de la propiedad en verde. El enfoque implica una primera etapa de investigación sobre terrenos con características similares a la propiedad valorada, de los cuales se conozca su valor de transacción o precio de lista. También se utilizaron referencias del mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas del cantón correspondiente. El listado de terrenos obtenidos de la investigación se</p>
--	--

<sup>30</sup> Este tipo de cambio fue el utilizado en la valoración del terreno.

<sup>31</sup> Al momento de realizar este avalúo el contrato de préstamo con el Banco Nacional aún no había sido otorgado y por esa razón el perito no lo incorpora en el informe de valoración.

convierte en la tabla de referencias para llevar a cabo la comparación de valor con la propiedad valorada. Una vez que se seleccionan las referencias más apropiadas, se procede a efectuar una corrección por homologación para ajustar cada una de las referencias según características específicas. La homologación pretende corregir las ventajas o deficiencias que cada una de las referencias de comparación presenta, con respecto al terreno objeto de la valoración. La homologación se aplica al precio por metro cuadrado de cada referencia. Una vez que se tienen los valores unitarios de terreno corregidos, se calcula el promedio de los valores para utilizar este dato como valor unitario de tierra para el sujeto a valorar.

Adicionalmente, como la propiedad ya se encontraba afectada con edificaciones debido a que el proceso constructivo había iniciado a principios del mes de diciembre del 2023, fue necesario determinar el valor de dichas edificaciones. Para ello se utilizó el método de Valor Neto de Reposición (VNR), el cual consiste en calcular cuál sería el costo actual de reconstruir el bien inmueble, el cual se ajusta dependiendo de la edad de los edificios, la vida útil establecida para el inmueble, el factor por estado de conservación y la utilización de la fórmula de Ross-Heidecke para determinar el Valor Neto de Reposición (VNR), el cual corresponde con el valor depreciado del bien en el momento de llevar a cabo la visita de avalúo.

#### **Valoración del Proyecto Sectr Escalante:**

ICICOR a su vez, procedió a realizar una valoración del proyecto, cuyo propósito fue conocer el valor razonable de mercado del proyecto, consideran su grado de avance, nivel de preventas, riesgos asociados y como parte de la debida diligencia necesaria para valorar la compra del proyecto.

Para determinar el valor razonable del proyecto, el valuador realizó una valoración financiera basada en la metodología de descuento de flujos futuros del proyecto, desde una perspectiva de mercado<sup>32</sup>, es decir, el valor razonable que tiene el proyecto para cualquier inversionista o empresario, por lo que se utilizó el siguiente enfoque:

- Los flujos netos proyectados del proyecto que se derivan de la estimación de ingresos proveniente de las preventas y ventas de las unidades habitacionales, bodegas, parqueos y locales comerciales menos los costos y gastos asociados con el desarrollo, comercialización, construcción y administración del

<sup>32</sup> No incorpora los gastos propios de la estructura legal, normativa y financiera de un fondo de inversión de desarrollo de proyectos, ya que la finalidad fue obtener un valor razonable del proyecto desde una perspectiva de mercado, es decir, cuanto es el precio que estaría dispuesto el mercado a pagar por este proyecto.

	<p>Proyecto. Se basan en los presupuestos elaborados por Desarrolladora CORE S.A.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estimar el valor del proyecto para un inversionista como proyecto en marcha.</li> <li>• La fecha valor de la valoración es al 31 de mayo de 2024.</li> <li>• Se descontaron los flujos a través del cálculo del flujo libre de caja del proyecto y se descontó a una tasa de costo promedio ponderada de capital (WACC) considerando un apalancamiento del 70%, que es la estructura de capital que posee el proyecto en su forma original. Se aclara que acá el valuador no utilizó el nivel de apalancamiento máximo que se le permite a los fondos de desarrollo del 60%, ya que se desea obtener un valor razonable del proyecto que sea de mercado, es decir independiente de las limitaciones especiales que solo tienen los fondos de desarrollo inscritos en el Registro Nacional de Valores.</li> <li>• Se calculó el valor patrimonial del proyecto al restar el saldo de la deuda estimada a mayo de 2024 de US\$10.226.166. (Este valor de deuda corresponde al saldo estimado de la deuda que se utilizó en la proyección financiera de esta valoración)</li> <li>• Se estimó una tasa de costo de capital equivalente al 16%, la cual se deriva al considerar una tasa libre de riesgo equivalente a un 4,26%, un Beta de 1,06, más premio por riesgo de capital<sup>33</sup> de 4,80% y premio por riesgo país de 6,58%.</li> <li>• Con relación a la deuda bancaria se consideró una tasa de interés anual del 7,25% y una amortización con la formalización de las unidades habitacionales bajo una responsabilidad del 80%.</li> <li>• Se estima un desembolso total de US\$ 36.660.000<sup>34</sup>. Como producto de este financiamiento, los gastos financieros totales por intereses del crédito y comisiones por desembolso se calculan en US\$ 3.576.965.</li> <li>• Se consideró la venta de 377 unidades habitacionales, de las cuales 163 unidades ya estaban prevendidas y las 214 unidades habitacionales del inventario se estimaron vender a un precio promedio de US\$3.231 /m2, con una absorción de 10 unidades</li> </ul>
--	---

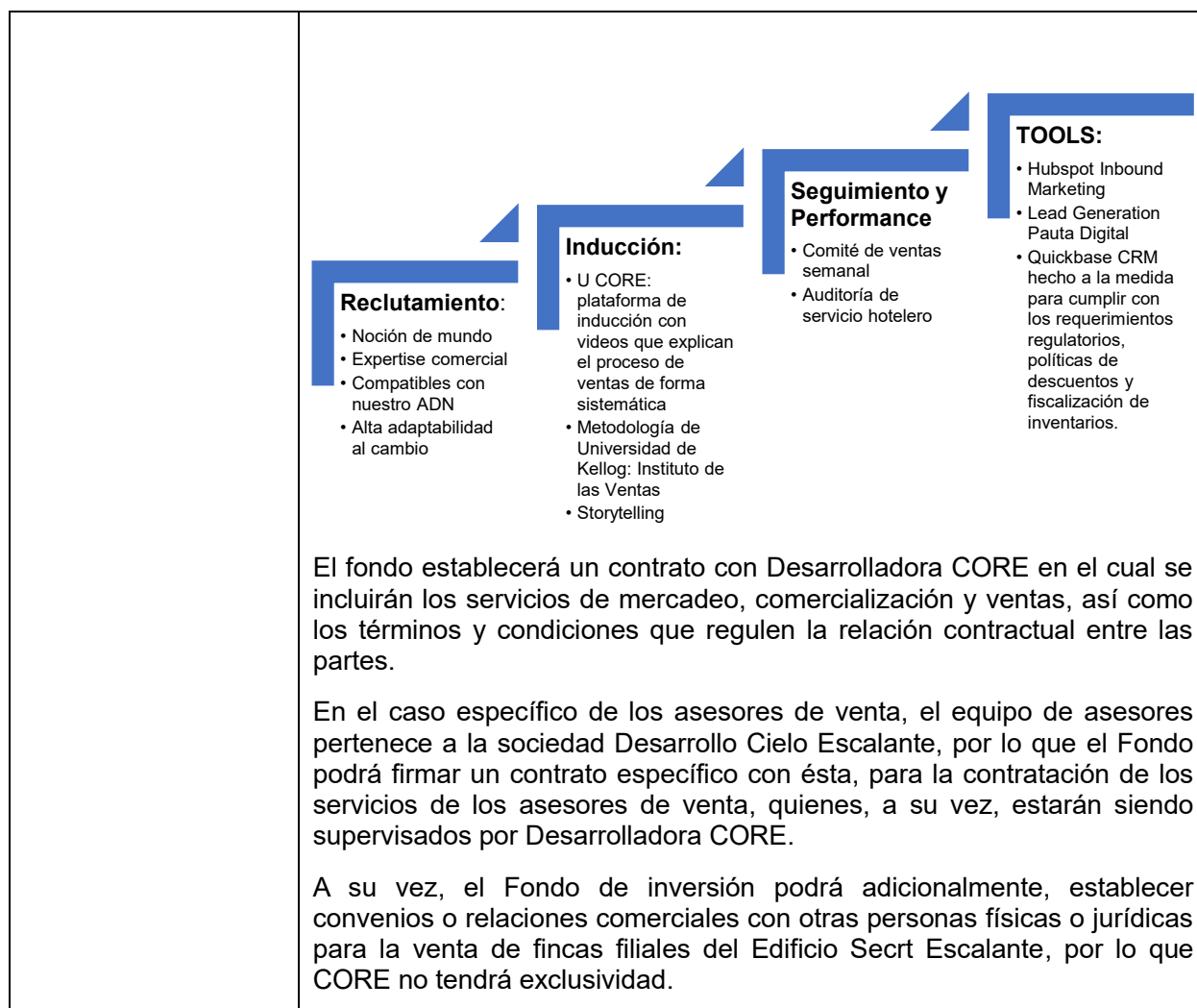
<sup>33</sup> El premio por riesgo de capital se refiere al Risk Premium en inglés, y considera la diferencia entre el rendimiento histórico promedio del S&P 500 (11,66%) y los bonos del tesoro americano a 10 años (4,86%) en el periodo 1928-2023, dando como resultado el 6,8% utilizado al cual se le aplican 200 puntos base como ajuste por un menor riesgo no sistémico.

<sup>34</sup> Se aclara que en la determinación del valor razonable del proyecto se utilizó una perspectiva de mercado, por lo que los supuestos no consideran la estructura de gastos y limitaciones de endeudamiento que tienen específicamente los fondos de inversión de desarrollo de proyectos inscritos en el Registro Nacional de Valores.

	<p>habitacionales por mes. Precio de venta de los parqueos estimado en US\$25.000 por parqueo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Según contrato de administración de primas se podrán realizar desembolsos a favor del desarrollador del plan, una vez que se alcance el 10%, 30%, 50%,70%, 90% y 100% del avance de la obra.</li> </ul> <p>El valor presente neto de los flujos del proyecto Sectr Escalante es de US\$19.081.496, menos el saldo de la deuda estimada a mayo 2024, se obtiene un valor presente de los flujos netos de deuda de US\$8.855.330, por consiguiente, al considerar un patrimonio a mayo 2024 de US\$5.625.306, se obtiene un capital pagado en exceso de US\$3.230.024.</p>																											
<p><b>Patrocinador del proyecto</b></p>	<p>No existe patrocinador asociado a este proyecto.</p>																											
<p><b>Participantes designados para el desarrollo del proyecto</b></p>	<p>A la fecha de elaboración de este Prospecto, el Fondo cuenta con los siguientes procesos de contratación ya concretados:</p> <table border="1" data-bbox="532 869 1390 1686"> <thead> <tr> <th>Ítem</th> <th>Empresa participante</th> <th>Actividad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Van der Laet y Jiménez (VYJ).</td> <td>Contratista general de construcción</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>OPB Arquitectos.</td> <td>Diseño e Inspección arquitectónica</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>BA Ingeniería Estructural.</td> <td>Diseño e Inspección estructural</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Electrotec S.A.</td> <td>Diseño e Inspección electromecánica</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Cuadrante Urbano.</td> <td>Diseño e Inspección infraestructura</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Euromobilia (muebles).</td> <td>Suministro e instalación de muebles</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Euromobilia (puertas, piso, rodapié).</td> <td>Suministro e instalación de puertas, piso, rodapié</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>DEHC.</td> <td>Consultoría condominio y planos de catastro</td> </tr> </tbody> </table>	Ítem	Empresa participante	Actividad	1	Van der Laet y Jiménez (VYJ).	Contratista general de construcción	2	OPB Arquitectos.	Diseño e Inspección arquitectónica	3	BA Ingeniería Estructural.	Diseño e Inspección estructural	4	Electrotec S.A.	Diseño e Inspección electromecánica	5	Cuadrante Urbano.	Diseño e Inspección infraestructura	6	Euromobilia (muebles).	Suministro e instalación de muebles	7	Euromobilia (puertas, piso, rodapié).	Suministro e instalación de puertas, piso, rodapié	8	DEHC.	Consultoría condominio y planos de catastro
Ítem	Empresa participante	Actividad																										
1	Van der Laet y Jiménez (VYJ).	Contratista general de construcción																										
2	OPB Arquitectos.	Diseño e Inspección arquitectónica																										
3	BA Ingeniería Estructural.	Diseño e Inspección estructural																										
4	Electrotec S.A.	Diseño e Inspección electromecánica																										
5	Cuadrante Urbano.	Diseño e Inspección infraestructura																										
6	Euromobilia (muebles).	Suministro e instalación de muebles																										
7	Euromobilia (puertas, piso, rodapié).	Suministro e instalación de puertas, piso, rodapié																										
8	DEHC.	Consultoría condominio y planos de catastro																										

	9	LAND & BUSINESS LEGAL SERVICES, S.A.	Inscripción del condominio ante Registro (incluye reglamento del condominio)
	10	SHPI.	Diseño de seguridad humana (cumplimiento de normativa de Bomberos)
	11	MYV Soluciones Geotécnicas.	Estudios de suelos y geotécnicos
	12	MVM Instrumentación Geotécnica.	Estudios de suelos y geotécnicos
	13	Cero Ruido.	Diseño acústico
	14	DEPAT.	Regencia Ambiental del proyecto.
	<p>Van der Laet, como contratista general y como parte de su alcance, elaborará un informe mensual sobre los avances del proyecto, el cual será presentado al gestor del fondo de desarrollo de la sociedad administradora.</p> <p>La administración del fondo en conjunto con ICC tendrá reuniones periódicas en las cuales se llevará el control y seguimiento del cumplimiento del cronograma del proyecto y de los servicios contratados.</p> <p>En caso de que se presenten conflictos de interés con contratistas, el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros resolverá en lo conducente, de acuerdo con la Política de Conflicto de Interés de Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, lo cual constará en las actas respectivas.</p> <p>En el anexo 2 se detallan los proveedores y las actividades que ya han sido contratadas para participar en el desarrollo del proyecto Sect Escalante.</p>		
<b>Comercialización y venta</b>	<p>El Fondo de Desarrollo de Proyectos contrata a Desarrolladora Core para la comercialización y venta de las unidades del proyecto, para lo cual se implementarán diversas estrategias de ventas, tales como: campañas digitales en redes sociales, visitas a clientes potenciales y eventos.</p> <p>Core es una empresa que tiene más de 40 años de experiencia en el sector de la construcción, diseño y desarrollo inmobiliario. Han desarrollado más de 120.000 metros cuadrados de construcción en los últimos 10 años y</p>		

	<p>comercializado y vendido 957 soluciones habitacionales por un valor de ventas de US\$ 160.000.000 de dólares aproximadamente.</p> <p>Desarrolladora Core es la encargada de comercializar y vender las unidades habitacionales que desarrollan, para lo cual cuentan con un Comité Técnico que se encarga de analizar las tendencias del mercado, datos y oportunidades para tomar las decisiones estratégicas de largo plazo y resolver retos y cambios del mercado a corto plazo de una manera ágil; y una estructura organizacional a través de la cual se implementen dichas estrategias y acciones.</p> <p>Específicamente para la comercialización y venta de las unidades habitacionales del proyecto se cuenta con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un gerente de ventas, quien supervisa y coordina las actividades del equipo de ventas y asegura el cumplimiento de los objetivos de ventas. Es el responsable de velar por la implementación correcta de los materiales de ventas, calidad del “storytelling” del proyecto y que todos los prospectos sean abordados de manera oportuna y eficaz.</li> <li>• Asesores de ventas: Responsables de gestionar y cerrar oportunidades de venta a través de canales digitales y uso de HubSpot como herramienta de marketing y CRM. (Estos asesores forman parte de la planilla de Desarrollo Cielo Escalante S.A, quien le podrá brindar al Fondo los servicios de asesores de venta).</li> </ul> <p>Desarrolladora CORE tiene establecido un procedimiento de ventas, el cual tiene como objetivo definir el proceso para que éste sea efectivo y sistemático, así como también tener un equipo comercial agresivo y eficiente, que brinde un servicio superior y logren resultados sobresalientes que buscan mejorar los rendimientos del proyecto.</p> <p>El proceso de ventas de Desarrolladora Core se enfoca en las siguientes actividades:</p>
--	---



## 5. Riesgos del Fondo

### Señor Inversionista:

***“Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del fondo, perturbar el valor de la cartera y de las inversiones, generar un rendimiento menor al esperado o, inclusive, causarle pérdida en sus inversiones. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse. Las siguientes anotaciones le servirán de orientación, para evaluar el efecto que tendrán posibles eventos en la inversión”.***

Los principales riesgos a los que se puede ver enfrentado el fondo son:

## 5.1. Tipos de riesgos

Tipos de riesgos	
Tipo	Descripción
<b>1. Riesgos de tasa de interés y de precio</b>	Es el riesgo asociado al precio de los títulos valores. Un aumento en la tasa de interés implica una eventual caída del precio de los valores con la consecuente disminución del valor de participación.
<b>2. Riesgo de liquidez</b>	Es el ligado a la falta de demanda de un valor y como consecuencia a su dificultad de venta y a la probabilidad de que, por motivos de las condiciones de oferta y demanda en el mercado, el fondo no pueda vender parte de su cartera de títulos valores en el momento en que requiera fondos o que deba incurrir en pérdidas de capital, pudiendo afectar el valor de la participación y los beneficios distribuidos por el fondo a los inversionistas.
<b>3. Riesgos de crédito o no pago</b>	<p>Existe la posibilidad de incumplimiento de pago de alguno de los emisores en los que el fondo mantiene inversiones en la fecha pactada, trátase de los intereses, principal de la inversión o ambos.</p> <p>En caso de que un emisor deje de pagar sus obligaciones y la negociación de sus valores sea suspendida, el gestor de portafolios previa aprobación del Comité de Inversiones de Fondos No Financieros, debe segregar los activos específicos del resto de la cartera, junto con su correspondiente proporción del activo neto en el día en que se toma la decisión de la segregación, pudiendo afectar el valor de la participación y los beneficios distribuidos por el fondo a los inversionistas.</p>
<b>4. Riesgos cambiarios</b>	<p>Es el riesgo de que el tipo de cambio varíe adversamente, dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado. Al tratarse de un fondo en dólares, una disminución del tipo de cambio origina que el flujo de efectivo expresado en colones sea menor. Además, podría afectar el costo de los servicios que el fondo debe pagar en colones.</p> <p>Un aumento en el tipo de cambio podría aumentar los costos del proyecto, sin embargo, esto no tiene una</p>

	<p>afectación ya que es llave en mano y el riesgo lo asume el constructor.</p> <p>El inversionista podría ver afectada la rentabilidad del proyecto si se materializa alguno de estos escenarios en forma marcada.</p>
<p><b>5. Riesgos de las operaciones de reporto</b></p>	<p>Si el fondo participa en operaciones de reporto como vendedor a plazo (inversionista) o de comprador a plazo (deudor), puede darse el incumplimiento por cualquiera de las partes, en caso de materializarse dicho riesgo existen una serie de mecanismos para cancelar la operación, en cualquiera de los casos, se podrían generar pérdidas económicas para el fondo.</p> <p>Si la posición del fondo fuera la de comprador a plazo (deudor), fluctuaciones en el precio de mercado de los títulos valores otorgados en garantía podrían obligar a la administración a efectuar reposiciones de margen que podrían comprometer la posición de liquidez de la cartera.</p>
<p><b>6. Riesgos operativos</b></p>	<p>Existen diferentes situaciones de la administración, gestión y operativa de Multifondos que pueden generar riesgos al fondo de inversión, tales como incumplimiento de normas y procedimientos internos, fallas en sistemas de información, errores o faltas del personal, o generadas por eventos externos tales como algún problema que se pueda presentar con algún custodio o depositario de los valores y/o efectivo. En consecuencia, de materializarse este riesgo, el inversionista podría experimentar desmejora en el servicio contratado, o bien, sobre los resultados del fondo, pudiendo afecta la rentabilidad al inversionista.</p>
<p><b>7. Riesgos legales</b></p>	<p>Multifondos o el Fondo de Inversión pueden ser sujetos de demandas legales provenientes de la actividad del fondo y de su proyecto. Adicionalmente, factores como cambios en la Ley Reguladora del Mercado de Valores y otras leyes, Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y demás normativa aplicable a los fondos de inversión y al desarrollo y construcción de unidades habitacionales en propiedad horizontal; así como en los regímenes fiscales y disposiciones de política monetaria de los Bancos Centrales de Costa Rica y demás países en los que el fondo mantenga inversiones, pueden afectar el valor de las inversiones de la cartera. Todo esto podría traducirse en una depreciación de los valores de los</p>

	<p>activos del fondo, por lo tanto, en el precio de la participación, pudiendo el inversionista enfrentarse a pérdidas en el valor de su inversión.</p>
<p><b>9. Riesgo por desinscripción del fondo de inversión</b></p>	<p>Este riesgo se presenta en caso de que el fondo no alcance el activo neto mínimo, el número de inversionistas mínimo, los niveles de diversificación y otros requerimientos establecidos por la normativa o que la desinscripción sea solicitada por parte de Multifondos, en cuyo caso el precio de venta del inmueble o proyecto podría mejorar o perjudicar el rendimiento de los inversionistas que estén en ese momento en el fondo. De la misma forma el eventual proceso de venta de las unidades habitacionales no puede ser claramente establecido, por lo que los inversionistas tendrían que esperar a que las ventas se realicen antes de recibir su dinero.</p>
<p><b>10. Riesgo sistémico</b></p>	<p>Es aquel que afecta a todos los participantes del sector y que se presenta en función de la evolución de variables macroeconómicas como: tasas de interés, inflación, devaluación, diferencial cambiario, marco fiscal, crecimiento de la actividad económica, etc., o un posible cambio en las leyes o reglamentos que condicionan la operación del negocio. Este riesgo no depende de la gestión realizada por el administrador del Fondo, sin embargo, en caso de materializarse, el inversionista podría exponerse a posibles pérdidas de capital.</p>
<p><b>11. Riesgo no sistémico</b></p>	<p>Es el riesgo ligado a la situación económica y financiera de un emisor en particular. Depende de las condiciones, funcionamiento, expectativas, resultados, y otros factores particulares del emisor de títulos valores. Este riesgo incluye por ejemplo la posibilidad de que un emisor cuyos títulos valores forman parte del fondo resulte incapaz de pagar los intereses y principal en la fecha y condiciones pactadas.</p> <p>Este tipo de circunstancias podría ocasionar desconfianza y provocar una disminución en el valor de mercado de los valores emitidos, afectando el valor de la participación del fondo.</p>

<p><b>12. Riesgo de iliquidez de los títulos de participación</b></p>	<p>Este se refiere al riesgo de que en algún momento existiera poca liquidez para negociar las participaciones del fondo de inversión, esto podría implicar que las participaciones puedan ser negociadas en un lapso incierto o a un valor inferior al 100% del precio indicado mensualmente en los estados financieros del fondo. Esta situación podría implicar que en un momento determinado y dadas las condiciones del mercado el inversionista no pueda liquidar del todo sus participaciones o bien, reciba un monto menor al invertido originalmente.</p>
<p><b>13. Riesgo por rendimientos variables</b></p>	<p>Por su naturaleza el fondo de inversión no puede garantizar rendimientos a los inversionistas y debido al impacto que, sobre el rendimiento del Fondo, podrían ocasionar los factores mencionados en los riesgos inmobiliarios y financieros, existe la posibilidad de que en un momento determinado el fondo exprese variaciones importantes en el rendimiento para el inversionista.</p>
<p><b>14. Riesgo por cambio en el tratamiento tributario de los fondos de inversión</b></p>	<p>Si se produjera en la legislación local una variación en el tratamiento fiscal estipulado para los fondos de inversión, este tipo de variación tendría un impacto directo sobre el beneficio líquido que recibe el inversionista por lo que un eventual incremento en la tasa impositiva del Fondo implicaría una disminución en el rendimiento para el inversionista.</p>
<p><b>15. Riesgo de moneda de redención de participaciones</b></p>	<p>Este riesgo surge ante el hecho de que el artículo 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica faculta a los emisores nacionales de los títulos que respaldan la cartera activa del Fondo a liquidarlos en colones, según el valor comercial que a la fecha de pago tuviera la moneda extranjera adeudada, lo que podría conllevar a que ante una escasez de divisas, Multifondos se vea obligado a pagar a los inversionistas en colones al tipo de cambio que establezca el Banco Central de Costa Rica para este tipo de transacciones, aunque los inversionistas no quisieran recibir sus pagos en colones.</p>
<p><b>16. Riesgo por procesos judiciales y administrativos contra la Sociedad Administradora y el Fondo de Inversión</b></p>	<p>Toda sociedad que realiza actividades de comercio en general puede o no estar sujeta a procesos o demandas judiciales en función de las consecuencias de sus actos y obligaciones. Multifondos, cuyo objeto social está orientado a la administración de fondos de inversión, que incluye la inversión en desarrollo de</p>

	<p>activos inmobiliarios y el arriendo de inmuebles por cuenta de los fondos de inversión no financieros que administra, si se da el caso de que no se puedan vender las unidades en el plazo estimado y se deba proceder a arrendar mientras se realiza la venta, Multifondos podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales contra los arrendatarios por el incumplimiento de las normas estipuladas en los contratos, y podría estar expuesta a ser sujeto de demandas interpuestas por los arrendatarios por las mismas causas. A su vez, Multifondos no está exenta de enfrentar procesos administrativos en su contra, debido a la supervisión que es objeto por la SUGEVAL, o de la administración tributaria y municipal en caso de que se identifiquen posibles incumplimientos de normas de carácter reglamentario o legal. Los procesos mencionados podrían conllevar al Fondo a experimentar gastos no previstos que podrían afectar el rendimiento de la cartera.</p>
<p><b>17. Riesgo de custodia</b></p>	<p>La custodia de los valores y del efectivo del fondo está a cargo de Mercado de Valores, Puesto de Bolsa. Esto puede representar un riesgo si Mercado de Valores llevara a cabo una mala práctica o manejo de esos valores que podría traducirse en una pérdida total o parcial de dichos valores, traduciéndose en una pérdida en el valor de la participación y finalmente una pérdida para el inversionista.</p>
<p><b>18. Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I.</b></p>	<p>Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I. es administradora de Fondos de inversión inmobiliarios, los cuales, de conformidad con la regulación vigente en la materia, son fondos de inversión cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta por cuenta y riesgo de los inversionistas del Fondo. Dado que dichos Fondos son un potencial comprador de los bienes inmuebles, que el fondo concluya, existe el riesgo que se manifiesten conflictos de interés entre estos fondos, en lo que a sus respectivas políticas de precios se refiere, así como la decisión discrecional de Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I. para la colocación y selección de los bienes inmuebles, así como su perfil.</p>
<p><b>19. Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la</b></p>	<p>La aplicación incorrecta de la normativa contable puede incidir positiva o negativamente en el valor de los activos financieros del portafolio, obligando a realizar</p>

<p><b>aplicación incorrecta de las normas contables</b></p>	<p>reclasificaciones o ajustes contables para reflejar su verdadero valor, por ende, pueden tener efectos en el valor de la participación.</p>
<p><b>20. Riesgo de valoración de activos a costo amortizado</b></p>	<p>La valoración a costo amortizado del activo financiero implica que el valor contable podría diferir de su valor a mercado (precio de negociación) situación que podría acentuarse en caso de reembolso masivos o escenarios de volatilidad en los precios del mercado originados por la liquidación de inversiones. En caso de ser necesaria la liquidación del activo financiero o el portafolio, se podría generar pérdidas al fondo.</p>
<p><b>21. Riesgo por una incorrecta estimación del valor de deterioro de los activos</b></p>	<p>En el caso de los activos financieros sujetos a estimación de pérdidas crediticias esperadas, si el modelo de cálculo estuviese parametrizado incorrectamente podrían generarse sobrevaloraciones o subvaloraciones en el valor total de la participación de los instrumentos clasificados, afectando positiva o negativamente el rendimiento del inversionista.</p>
<p><b>22. Riesgo por invertir en valores extranjeros (riesgo país)</b></p>	<p>Los instrumentos que componen los fondos de inversión se ven expuestos al riesgo país donde se emiten los valores, por lo que cambios o expectativas de cambios, ya sea positivos o negativos, en las coyunturas políticas, sociales, regulatorias o económicas en cualquiera de los mercados podría afectar el valor de las inversiones.</p> <p>Por ejemplo, un riesgo de invertir en valores del extranjero es que, en determinado momento, el país tenga al poder un gobierno que ha sabido realizar cambios positivos, cuyos niveles de popularidad tanto internamente como en el resto del mundo son altas, que posea una economía en crecimiento, que mantenga sanas políticas monetarias y fiscales, favoreciendo las finanzas públicas, así como el desarrollo empresarial. Sin embargo, si en dicho país se produjera un cambio de poderes, o exista la expectativa que asuma el poder un partido con una tendencia e ideas de trabajo diferentes, es probable que el valor de cotización y los niveles de liquidez de ese país y de las empresas emisoras se vea afectado negativamente, ya sea, por el simple temor existente y los consecuentes movimientos psicológicos que se producen en los mercados financieros o porque efectivamente los fundamentales del país comiencen a mostrar señales de retroceso. Dicha situación podría inclusive llegar a</p>

	<p>representar incumplimientos en los pagos por parte del emisor, así como, una baja en la calificación crediticia otorgada por las calificadoras de riesgo.</p> <p>El riesgo país puede incidir también en la custodia de los valores, ya que cualquier inconveniente que se presente en los países de origen de las entidades encargadas de prestar este servicio (junto con la compensación y liquidación operativa) podrían inmovilizar por tiempo indefinido los valores y la libre transacción se vería impedida, por lo que no habría manera de evitar su exclusión del portafolio si su precio cae.</p> <p>Algunos ejemplos adicionales de cambios políticos, sociales, regulatorios o económicos que pueden afectar los precios de los valores son escándalos de corrupción, noticias de inseguridad nacional, cambios en las políticas de tasas de interés, incremento en los niveles de inflación, poca eficiencia en la recaudación fiscal, firma de tratados de libre comercio, entre muchos otros.</p> <p>En caso de que se manifieste alguno de estas situaciones descritas, podría implicar una pérdida de valor de la inversión que a su vez afectaría el valor de participación del fondo, pudiendo implicar una pérdida y/o baja en la rentabilidad del inversionista.</p>
<p><b>23. Riesgo por no lograr colocar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo.</b></p>	<p>En caso de que el Fondo no alcance el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión, el proyecto no se adquiriría, por lo que se procedería con la desinscripción del fondo, generando un costo de oportunidad para el inversionista de perder otras alternativas de inversión durante el tiempo que el dinero estuvo invertido en el fondo.</p>
<p><b>24. Riesgo Reputacional o de Imagen</b></p>	<p>Es la pérdida potencial de capital financiero, capital social o participación de mercado como resultado del daño a la reputación de una empresa, tales como: afectación derivada de rumores, comunicaciones masivas negativas, manejo administrativo deficiente, conductas contrarias a la ética de los funcionarios o representantes de la entidad, opiniones negativas de clientes, lavado de dinero o situaciones legales que afecten la imagen del fondo o de la sociedad administradora y actividades relacionadas con sus operaciones.</p>

	En caso de que se materialice este riesgo con un impacto alto y que la empresa no cuente con los planes para mitigarlo, el inversionista podría verse afectado por otros riesgos derivados del evento principal tales como: riesgo de liquidez, de mercado o de crédito.
<b>25. Riesgo de continuidad del negocio</b>	Existe la posibilidad de que las operaciones del fondo y de las industrias en las que opera se vean suspendidas parcial o totalmente por eventos internos o externos de alto impacto, como por ejemplo, desastres naturales, emergencias sanitarias, manifestaciones sociales, inhabilitación de las instalaciones, suspensión de servicios de tecnologías de información, o cualquier otro factor que afecte a la entidad, a los mercados que atiende y a sus clientes, que podría generar atrasos en la operatividad diaria del fondo, provocando la posibilidad de disminución en el Valor de Participación y la rentabilidad del inversionista.
<b>26. Riesgo asociado a las operaciones de endeudamiento</b>	Hace referencia a los riesgos financieros y operativos derivados del uso de endeudamiento (apalancamiento) por parte del fondo para financiar sus operaciones o inversiones. Este riesgo es relevante, ya que, si bien el apalancamiento puede incrementar la rentabilidad esperada, también implica una mayor exposición a posibles pérdidas, mayores gastos financieros y a variaciones en las tasas pasivas, afectando positiva o negativamente el rendimiento del inversionista.

## 5.2. Riesgos propios de fondos de desarrollo de proyectos:

<b>Riesgos propios de fondos de desarrollo de proyectos</b>	
<b>27. Riesgo de siniestros</b>	<p>El proyecto en el que invierte el fondo está expuesto a riesgos naturales tales como incendios, terremotos, huracanes o artificiales como terrorismo o daños de personas malintencionadas.</p> <p>Por lo que la materialización de un siniestro, en cualquier etapa del desarrollo, afectará en forma negativa el valor del proyecto, lo que en consecuencia deberá reflejarse en forma directa en la rentabilidad y/o el valor de las participaciones del Fondo, ante el retraso en la ejecución de la obra y/o afectando el período de comercialización, dando</p>

	como consecuencia una menor rentabilidad al inversionista.
<b>28. Riesgo de desocupación</b>	El fondo está expuesto a la desocupación de los locales comerciales, así como de las unidades habitacionales que no se han vendido y se encuentran en arrendamiento. Además, un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario podría afectar los ingresos del fondo y el precio de las participaciones, en aquellos casos en que la desocupación es por un periodo mayor al que cubre la garantía otorgada por el arrendatario.
<b>29. Riesgo de concentración por inmueble</b>	Este riesgo se presenta al mantener toda la cartera de activos concentrada en un solo inmueble y si se produce un evento que haga caer en forma drástica el valor de ese activo. El inversionista podría ver afectada la rentabilidad del proyecto al no haber otros inmuebles que compensen o diluyan los efectos del evento sobre el inmueble.
<b>30. Riesgo de concentración por inquilino</b>	Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en un solo o unos pocos arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de que el rendimiento del fondo se vea afectado por incumplimientos en el pago de alquileres o por tener que llevar a cabo procesos de desahucio
<b>31. Riesgo por el arrendamiento de inmuebles a un nivel inferior al de mercado</b>	Supone que alguno de los inmuebles de la cartera del Fondo sea arrendado a un nivel inferior al promedio de mercado, lo cual implicaría un eventual problema en la gestión de administración del inmueble y que eventualmente el inversionista estará recibiendo menos beneficios de lo que podría estar recibiendo.
<b>32. Riesgo por valoraciones de la propiedad del fondo y por pérdida de valor en el inmueble</b>	Debido a que los fondos de inversión de desarrollo están sujetos a valoraciones anuales de sus inmuebles, una eventual minusvalía podría generar pérdidas económicas a los inversionistas debido a que cualquier ajuste en el valor del activo inmobiliario implica un ajuste al valor de las participaciones del Fondo. El Fondo puede verse afectado por la pérdida de valor de alguno o algunos de los inmuebles que componen la cartera

	del proyecto, conllevando a un deterioro en el valor de la participación.
<b>33. Riesgo por carácter estimatorio de las proyecciones financieras</b>	<p>Las proyecciones financieras incluidas en este prospecto son de carácter indicativo, con una finalidad ilustrativa de la estructura financiera del vehículo y las emisiones, y su validez está supeditada a que se cumplan los supuestos considerados al momento de realizar las proyecciones. Se recomienda evaluar la razonabilidad de los supuestos utilizados para la estimación de proyecciones, así como revisar con detalle el prospecto y asesorarse antes de tomar su decisión de inversión.</p> <p>El cambio en alguno de los supuestos podría llevar a una variación en los rendimientos esperados del Fondo y por tanto también, en los rendimientos de los inversionistas.</p>
<b>34. Riesgo de localización</b>	Hace referencia al riesgo asociado a la ubicación geográfica donde se desarrolla el proyecto o se ubica el inmueble. Ante un eventual problema en determinada zona, como podrían ser la pérdida de la plusvalía del sector, deterioro de la infraestructura, pérdida de demanda por desarrollos, cambios en legislaciones o reglamentos de la zona, entre otros; la cartera del fondo puede ver afectada su valor, disminuyendo el patrimonio de los inversionistas.
<b>35. Riesgo de financiamiento</b>	Debido al objeto del fondo, en el que están involucrados procesos constructivos que requieren en sus etapas iniciales de recursos financieros en forma relevante, sin tener normalmente la oportunidad de generar ingresos en estas etapas. El fondo se expone a la posibilidad de encontrarse en una situación de baja liquidez, debido a los siguientes casos: incapacidad de obtener recursos en el mercado bursátil mediante emisiones de títulos de participación, no contar con facilidades crediticias otorgadas por intermediarios financieros o, en el caso de contar con dichas facilidades, estas no pueden accederse debido a la renuencia del intermediario financiero a otorgar su desembolso. Estas situaciones de iliquidez exponen al fondo a encontrarse en incapacidad material para hacer pagos relacionados con los avances de obra y las

	<p>obligaciones con los diferentes proveedores, lo que imposibilitaría al fondo a concluir el proyecto en desarrollo en el que se encuentre involucrado. Estas situaciones, pueden traer como consecuencia, el inicio por parte de terceros, de procesos de cobro ante instancias judiciales contra el fondo, lo cual obligaría a este, a incurrir en gastos adicionales de abogados y pérdidas económicas.</p>
<p><b>36. Riesgos de fallas o atrasos en la construcción</b></p>	<p>Existe la posibilidad de que se presenten factores limitantes que afecten negativamente la implementación o inicio del desarrollo, el proyecto puede enfrentar un conjunto de eventuales retrasos, imprevistos, o fallas en general que impidan su ejecutoria de conformidad con lo planeado, estos problemas pueden provenir tanto por factores internos, como externos, tales como, errores en estudios preliminares, fallos en la contratación de asesores, temas regulatorios y de autorización por parte de entes gubernamentales, la disponibilidad de materiales adecuados de construcción y el equipo requerido para el desarrollo del proyecto, factores climáticos o sísmicos adversos, disponibilidad de mano de obra, y la falta de constructoras de renombre para el desarrollo del proyecto.</p> <p>Existen leyes que regulan la actividad inmobiliaria (normativa urbanística y ambiental, entre otros) y los regímenes impositivos en el país que pueden ser reformadas por la Asamblea Legislativa, así como normas emitidas por entidades gubernamentales en general, tales como el Ministerio de Salud, Acueductos y Alcantarillados, SETENA, Banco Central de Costa Rica y municipalidades, entre otras, que pueden ser modificadas, y cuyo impacto puede incidir directa o indirectamente en forma negativa sobre el desempeño del Fondo, de tal manera que impida la culminación del proyecto como está planteado, o un aumento en sus costos de realización.</p> <p>Los inversionistas se podrían ver afectados en sus rendimientos y/o en el valor de sus participaciones.</p>
<p><b>37. Riesgo de estimación o contracción en la demanda</b></p>	<p>La posibilidad de que no se pueda vender la totalidad de las unidades vendibles del proyecto o bien que no se puedan colocar en arrendamiento</p>

	<p>en el tiempo esperado o que se mantengan desocupados forman parte de la gama de riesgos que enfrenta un fondo de inversión de desarrollo de proyectos, que puede materializarse como resultado entre otros factores de periodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda de bienes inmuebles; fenómenos de oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles; cambios en la naturaleza de los procesos constructivos que produzcan obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los inmuebles que formen parte del proyecto del fondo; y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país, que trasladen la demanda de edificios e inmuebles en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios. Durante el plazo en que la no colocación o desocupación del proyecto se mantenga, una vez concluidos las etapas de construcción y desarrollo, el Fondo no recibe ingresos por venta o alquiler e incurre en gastos de seguros, mantenimiento, seguridad del inmueble desocupado, servicios públicos e impuestos municipales entre otros, lo que produce una baja temporal en los ingresos netos del Fondo y en su capacidad para distribuir rendimientos, que termina cuando los inmuebles son vendidos o alquilados.</p>
<p><b>38. Riesgo de obtención de permisos y autorizaciones de las instituciones competentes</b></p>	<p>Se refiere al riesgo de que no se logre la aprobación de los permisos que se requieren para el avance de las obras por parte las instituciones gubernamentales, ya sea por omisión de información o bien, por solicitud de requisitos adicionales, lo cual puede ya sea retrasar el proyecto o bien, inclusive imposibilitarlo, en caso de que los permisos no sean otorgados del todo.</p> <p>Los atrasos o la no obtención de permisos que se encuentren pendientes podrían representar variaciones en los flujos esperados del proyecto y por ende, los inversionistas podrían sufrir una pérdida en su inversión y no alcanzar la rentabilidad esperada, dada la afectación en el valor de sus participaciones.</p>

<p><b>39. Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicios complementarios en el proyecto</b></p>	<p>El fondo de desarrollo puede verse afectado por el incumplimiento de deberes u obligaciones contratadas a proveedores o terceras partes, para el equipamiento o el suministro de bienes y/o servicios para el proyecto, que pueden resultar en cambios en el planeamiento o retrasos en la ejecución del desarrollo, e inclusive pérdidas económicas ante eventuales incrementos en costos.</p> <p>El inversionista podría ver afectada la rentabilidad del proyecto si se materializa alguno de estos escenarios.</p>
<p><b>40. Riesgo de incumplimiento de los contratos que generan los flujos de efectivo</b></p>	<p>Se refiere al riesgo de generar pérdidas económicas por el incumplimiento de cláusulas contractuales que afectan el flujo de fondos hacia el proyecto, que pueden generar retrasos en el desarrollo del proyecto e incluso cambiar la viabilidad de este. Específicamente, en el caso de los contratos de promesa de compraventa, existe posibilidad de incumplimiento de pago por parte de los promitentes compradores de las unidades habitacionales, los cuales se comprometen a pagar la prima de la unidad habitacional en cuotas mensuales de previo a la fecha de entrega o bien podría existir afectación en caso que los promitentes compradores no cuenten con los recursos financieros suficientes para completar el saldo de la compra o bien no lograron conseguir el financiamiento bancario para finalizar el pago de la compra de la unidad. Todo esto podría afectar el flujo de caja y la liquidez del Fondo, lo que puede afectar en forma negativa el rendimiento final o la realización de beneficios a distribuir entre los inversionistas.</p>
<p><b>41. Riesgos por variación en los costos del proyecto de construcción</b></p>	<p>El desarrollo de los proyectos de construcción de inmuebles está expuesto a la posibilidad de sufrir incrementos en los costos, como producto de fluctuaciones en el tipo de cambio de la moneda nacional respecto al dólar de los Estados Unidos de América, altos precios internacionales de los hidrocarburos, aumentos en los precios de los insumos, sea por alta demanda nacional o internacional, aumento en los costos de mano de obra por escasez de la misma, cambios en las normas de construcción para el país que obliguen</p>

	<p>a realizar rectificaciones en las obras, entre otros. Estos factores pueden modificar la estructura financiera del proyecto y por lo tanto alterar el flujo de ingresos proyectado del mismo, lo que puede afectar en forma negativa el rendimiento final o la realización de beneficios a distribuir entre los inversionistas.</p>
<p><b>42. Riesgo de continuidad del proyecto de desarrollo por un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación</b></p>	<p>Un ambiente adverso respecto a la industria inmobiliaria o respecto a la industria de fondos de inversión podría impactar negativamente en la habilidad y efectividad en que los títulos de participación son colocados entre inversionistas en el mercado bursátil y retrasar e incluso impedir la materialización de nuevas adquisiciones, en cuyo caso el proceso de diversificación del portafolio de inversiones puede limitarse por periodos prolongados y el crecimiento de los ingresos netos de operación y los rendimientos netos distribuidos a los inversionistas dependerán de la capacidad que tengan para generar flujos netos de efectivos los activos que ya forman parte del portafolio de inversiones inmobiliarias del fondo de inversión. En el caso específico del Fondo, no hay adquisiciones adicionales en otros proyectos, pero un ambiente adverso respecto a la industria inmobiliaria podría afectar la colocación de nuevos títulos.</p>
<p><b>43. Riesgos concernientes al proceso de debida diligencia y de inscripción del bien inmueble en el Registro Público</b></p>	<p>En el proceso de debida diligencia que se realiza sobre la propiedad que se adquiera, podría omitirse aspectos relevantes en torno a esta, y que podrían afectar el traspaso del bien inmueble a favor del Fondo, ya que puede haber terceros que pretendan derechos sobre el mismo, o bien que dicha finca contenga gravámenes que impidan la materialización del traspaso en forma definitiva o que lo retrasen significativamente.</p> <p>A pesar de que, la compraventa del bien inmueble por parte del Fondo se materializa contra el pago del precio pactado por la propiedad, es factible que se retrase significativamente el traspaso registral de la titularidad del bien inmueble a favor del Fondo, lo cual se traduce en pérdidas al Fondo y en consecuencia a sus inversionistas, debido a que esos retrasos afectan el desarrollo del proyecto, por</p>

	posibles disputas legales que se ventilarían ante las autoridades competentes.
<b>44. Riesgo de los eventuales incumplimientos de contrato por parte de las empresas proveedoras de servicios</b>	Aun cuando el fondo cuenta con contratos vinculantes con sus proveedores de servicios, existe el riesgo de incumplimiento de dichos contratos por parte de los proveedores, lo cual conllevaría a eventuales atrasos del Proyecto, así como a incrementos en los costos y en general implicaciones negativas que afecten el rendimiento estimado.
<b>45. Riesgo por atrasos o disminución en los desembolsos que realice el fideicomiso de las primas para la construcción del proyecto.</b>	<p>El flujo de caja del fondo de desarrollo puede verse afectado por atrasos que se den en los desembolsos de dinero provenientes del Fideicomiso de Administración de Primas, lo cual podría ocurrir por las siguientes razones: disminución en la cantidad de dinero recaudada en las primas producto de una menor preventa o bien por incumplimientos por parte de los promitentes compradores en el pago de sus cuotas.</p> <p>En caso de que este riesgo se materialice se puede afectar el flujo de caja del Fondo y por ende sufrir variaciones en la estructura de financiamiento esperada por el Fondo, lo que podría afectar la rentabilidad del Fondo, el valor de las participaciones y por ende el rendimiento esperado de los inversionistas.</p>
<b>46. Riesgo por conflicto de interés</b>	Durante el desarrollo del Proyecto o su explotación, se podrán contratar servicios con empresas pertenecientes a un mismo grupo económico, lo cual podría implicar atrasos en el proyecto o deficiencias en el servicio recibido, afectando los tiempos y/o flujos del proyecto, y por ende, los ingresos futuros que pueda recibir el inversionista.
<b>47. Riesgo por concentración de inversiones</b>	Este riesgo se da por la concentración de la cartera del fondo en un determinado sector económico y zona geográfica, por lo que problemas en estas áreas pueden afectar de manera negativa la cartera y por ende el valor de participación del fondo.
<b>48. Riesgos atribuibles a la falta de experiencia en la inversión de desarrollo de proyectos</b>	A pesar de que Multifondos se apoya con profesionales expertos en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo del proyecto, no deja de ser muy reciente la actividad de inversión en Costa Rica en este tipo de proyectos por parte de

	<p>las sociedades administradores de fondos de inversión, lo cual puede ocasionar que los flujos esperados sobre los que se determina el rendimiento estimado, así como las plusvalías del proyecto a desarrollar varíen según lo estimado.</p>
<p><b>49. Riesgo por no obtener la autorización del MEIC</b></p>	<p>Para cumplir con el Reglamento de Ventas a Plazo de Ejecución Futura de Proyectos Inmobiliarios, en su artículo 3, el cual establece que el Fondo, como comerciante o responsable del plan del Proyecto en Desarrollo Sectr Escalante deberá estar inscrito ante el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) para poder prevender las unidades habitacionales, por lo que existe el riesgo que el Fondo no logre obtener dicha autorización por parte del MEIC y por ende no pueda asumir el rol de responsable del plan del desarrollo del proyecto Sectr Escalante ante el MEIC, lo cual imposibilitaría al Fondo para poder ejercer y formalizar la compra del proyecto, ya que no se podrían ceder los contratos de compraventa existentes ni tampoco el Fondo podría formalizar nuevos contratos de promesa de compraventa.</p>

### 5.3. Administración de los riesgos

<b>Administración de los riesgos</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="256 1268 1421 1367">1. <b>Riesgo de tasas de interés y de precio:</b> Para reducir el impacto de este riesgo, la sociedad administradora debe velar por una adecuada diversificación de los títulos valores en los que invierte el fondo, de acuerdo con lo establecido en el prospecto.</li> <li data-bbox="256 1381 1421 1541">2. <b>Riesgo de liquidez:</b> La administración del fondo realiza un seguimiento diario de los flujos de efectivo y las necesidades financieras futuras del fondo. Periódicamente, las condiciones del mercado y cualquier otra variable que pueda afectar la liquidez son analizadas por medio de indicadores financieros, con el fin de diseñar estrategias que puedan mejorar la capacidad del fondo para generar efectivo.</li> <li data-bbox="256 1556 1421 1711">3. <b>Riesgo de crédito o no pago:</b> Todos los emisores de títulos valores en los que invierta el fondo deben cumplir con los ratings crediticios y las políticas establecidas en el prospecto, el Proceso de Gestión de Riesgos dará seguimiento al cumplimiento de lo establecido en dichas políticas. La sociedad administradora debe velar por una adecuada diversificación de la cartera de títulos valores, el Comité de Inversiones de Fondos No</li> </ol>

Financieros realiza un seguimiento periódico de las inversiones del fondo con el fin de definir políticas y nuevas estrategias de inversión en instrumentos financieros.

4. **Riesgos cambiarios:** El Fondo procura negociar sus contratos (*incluye los de arrendamiento de los inmuebles*), liquidar sus participaciones, mantener sus inversiones y realizar todos los pagos en dólares, que es la moneda de denominación del fondo, para minimizar el riesgo cambiario. El incremento en el tipo de cambio está controlado dado que la construcción fue contratada con un monto fijo y con entrega de llave en mano. Aunque la administración procura reducir el riesgo, podría quedar un remanente, lo cual, a pesar de esta medida, el riesgo cambiario es un riesgo que debe ser asumido por el inversionista.
5. **Riesgo de las operaciones de reporto:** Para gestionar el riesgo por operaciones de reporto la administración del fondo establece límites máximos en los cuáles se puede invertir o apalancar a través de operaciones de este tipo. Por otro lado, el puesto de bolsa a través del cual el fondo realiza este tipo de operaciones posee mecanismos de control, cuidando las contrapartes de las operaciones, situación de mercado y la liquidez de los valores utilizados como garantía, estableciendo cuando considere necesario, márgenes de garantía superiores a los requeridos por la Bolsa.
6. **Riesgos operativos:** El Grupo Financiero cuenta con un departamento de Gestión de Riesgos que se encarga de elaborar un marco de trabajo que documenta un nivel común y acordado de los riesgos de la entidad, estrategias de mitigación y riesgos residuales acordados. Cualquier evento que genere un impacto potencial sobre las metas de la organización, causado por alguna falla en la operación, se debe identificar, documentar, analizar y evaluar.
7. **Riesgos legales:** Multifondos cuenta con la asesoría de expertos en temas de derecho bursátil, el Grupo Financiero posee un departamento de auditoría interna y es sometida a constantes auditorías externas que permiten reducir los riesgos asociados a demandas legales. Multifondos velará por que el fondo cumpla con todos los requerimientos establecidos por la normativa vigente, así como el cumplimiento de los demás factores que pueden tener un impacto sobre la continuidad del fondo y/o la sociedad administradora. El Proceso de Gestión de Riesgos realizará evaluaciones periódicas del cumplimiento de la normativa.
8. **Riesgo por desinscripción del fondo de inversión:** Multifondos velará por que el fondo cumpla con todos los requerimientos establecidos por la normativa vigente, así como el cumplimiento de los demás factores que pueden tener un impacto sobre la continuidad del fondo y/o la sociedad administradora. Para la gestión de los riesgos, la empresa cuenta con una estructura organizacional que le permite ejercer un control sobre estos factores, para esto, la entidad cuenta con el apoyo del Proceso de Gestión de Riesgos y el departamento de Auditoría Interna.
9. **Riesgo sistémico:** La sociedad administradora y el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros realizan evaluaciones periódicas de las principales variables macroeconómicas que afectan las condiciones del mercado y pueden generar efectos adversos en las inversiones del fondo, para esto cuentan con el apoyo de analistas especializados. El Proceso de Gestión de Riesgos realizará informes periódicos sobre el

cumplimiento de las políticas de inversión y el impacto de diferentes variables macroeconómicas sobre la rentabilidad del fondo.

- 10. Riesgo no sistémico:** Para reducir el impacto de este riesgo, la sociedad administradora debe velar por una adecuada diversificación de los títulos valores en los que invierte el fondo, de acuerdo con lo establecido en el prospecto.
- 11. Riesgo de iliquidez de los títulos de participación:** Multifondos y el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros realizan evaluaciones periódicas de las condiciones del mercado bursátil y la industria inmobiliaria, así como las demás variables que pueden incidir negativamente sobre la negociación de las participaciones del fondo. La sociedad administradora cuenta con estrategias de mercadeo y ventas, así como con entes comercializadores que facilitan la negociación de los títulos de participación.
- 12. Riesgo por rendimientos variables:** Multifondos debe velar por generar a los inversionistas un rendimiento adecuado con las políticas y expectativas del fondo. Para realizar esto, la sociedad administradora periódicamente analiza el comportamiento de los precios históricos de las participaciones de los fondos con el fin de identificar tendencias y generar estrategias para disminuir la volatilidad de los rendimientos. La sociedad administradora de fondos de inversión cuenta con mecanismos para reducir la variabilidad de los ingresos del fondo, como lo son la política de estimación de incobrables, análisis de las condiciones del mercado inmobiliario y cláusulas en los contratos de arrendamiento.
- 13. Riesgo por cambio en el tratamiento tributario de los Fondos de Inversión:** La sociedad administradora gestiona este riesgo mediante la asesoría de expertos en materia tributaria y legal que brindan informes periódicos que le permiten a la empresa estar informada del acontecer actual de las regulaciones en materia tributaria. A pesar de esta medida, el riesgo por el cambio tributario de los fondos de inversión es un riesgo que debe ser asumido por el inversionista.
- 14. Riesgo de moneda de redención de participaciones** lo enfrenta el inversionista, Multifondos no lo puede gestionar dado que dependería de variables legales y coyunturales del país, ordenadas por las autoridades gubernamentales y monetarias de turno.
- 15. Riesgo por procesos judiciales y administrativos contra la sociedad administradora y del fondo de inversión:** Multifondos cuenta con la asesoría de expertos en temas de derecho, la empresa posee un departamento de Auditoría Interna y es sometida a constantes auditorías externas que permiten reducir los riesgos asociados a demandas legales.
- 16. Riesgo de custodia:** La custodia de los valores y el efectivo es sometida a conciliaciones diarias, la efectividad de estos controles es evaluada periódicamente por el proceso de Auditoría Interna de la empresa.
- 17. Riesgos por conflictos de interés entre fondos administrados por Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I.:** Para disminuir el impacto de este riesgo, el Grupo Financiero cuenta con un Código de ética y Reglamento de Gobierno Corporativo que establece la obligatoriedad de revelar cualquier conflicto de interés que se presente en la empresa así como los lineamientos generales de conducta de los funcionarios, las sanciones en caso de incumplimiento y las actividades donde se pueden generar conflictos de intereses. Esta

política es revisada anualmente por el Proceso de Gestión de Riesgos con el propósito de proponer los cambios que se estimen convenientes.

- 18. Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables** se administra por medio de control cruzado entre los procesos de fondos de inversión y contabilidad. Los procedimientos contables por parte del proceso respectivo están claramente definidos. Adicionalmente, la aplicación de los modelos de negocios y sus parámetros son validados por la Unidad de Riesgos.
- 19. Riesgo de valoración de activos a costo amortizado** se administra por medio de una adecuada gestión del flujo de caja para pago de beneficios y obligaciones, de manera que se minimice la posibilidad del fondo de realizar ventas para cubrir necesidades de liquidez.
- 20. Riesgo por una incorrecta estimación del valor de deterioro de los activos** se administra por medio de la evaluación, revisión y cálculos del modelo y los parámetros de la metodología de pérdidas crediticias, en coordinación con la Unidad de Riesgos, conforme a los procedimientos internos de control de riesgos operativos.
- 21. Riesgo por invertir en valores extranjeros (riesgo país):** se realiza una cuidadosa selección y seguimiento de los países en los que invierte el fondo, analizando la situación macroeconómica de cada uno de los países y sectores en los cuáles el fondo mantiene inversiones, así como su grado de liquidez y las perspectivas futuras sobre la tendencia del mercado.
- 22. Riesgo por no lograr colocar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo:** Este riesgo se mitiga estableciendo un monto mínimo de colocación de participaciones que se debe alcanzar como condición previa para el inicio de operaciones del Fondo. Ese monto mínimo se refiere a la suma necesaria para garantizar atender los costos estimados de desarrollo del proyecto.
- 23.** Para mitigar el **riesgo reputacional o de imagen**, el Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica y sus subsidiarias cuenta con un Código de Ética y conducta y un Reglamento de Gobierno Corporativo en donde se establecen las disposiciones, políticas y estándares de conducta y actuación de los Directores, Colaboradores y Proveedores del grupo, con el fin de mitigar la ocurrencia de eventos que puedan derivar en la pérdida de confianza de los inversionistas, proveedores o cualquier otra parte interesada.
- 24.** El grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica y sus subsidiarias cuenta con un plan de continuidad de negocio, lo que le permite mitigar el **riesgo de continuidad de negocio** a través de la identificación, análisis y evaluación de los procesos críticos y el establecimiento de planes de acción y responsables ante situaciones de contingencia. Este incorpora la realización de pruebas periódicas de continuidad en diferentes escenarios para evaluar e implementar oportunidades de mejora a los planes existentes.
- 25. Riesgo asociado a las operaciones de endeudamiento:** Multifondos gestionará el uso del endeudamiento en estricto apego a los límites establecidos en la normativa vigente, la cual define un nivel máximo permitido del 60%, con el objetivo de preservar la solvencia del fondo y evitar una exposición excesiva al riesgo. Asimismo, se contará con políticas internas claras para el uso de deuda, que incluyen análisis de capacidad de pago y la evaluación de escenarios de estrés. Este riesgo será objeto de un monitoreo continuo

mediante la revisión periódica de los niveles de endeudamiento, liquidez y cobertura de intereses. Adicionalmente, Multifondos mantendrá prácticas de transparencia, informando a los inversionistas, a través de los medios oficiales del fondo, sobre los riesgos asociados al endeudamiento y los límites aplicables.

- 26. Riesgos de siniestros:** Todos los activos que formen parte del proyecto, así como los inmuebles terminados, deben contar con seguros suficientes para la cobertura de siniestros. Estos deben ser contratados con una empresa autorizada por la SUGESE. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al fondo, todos los seguros contratados. Anualmente, Multifondos debe realizar actualizaciones de las coberturas con base en el valor de los activos administrados. Para esto, se evaluarán aspectos como: exclusiones, deducibles o coberturas insuficientes. Adicionalmente, se podrá contar con asesorías de peritos que permitan eliminar casi totalmente la exposición a este riesgo.
- 27. Riesgo de desocupación:** Para gestionar este riesgo, Multifondos velará por mantener una cartera de corredores de bienes raíces que permitan una recolocación de los ingresos en caso de ser necesario, se realizarán análisis continuos de las condiciones del mercado inmobiliario para la implantación de estrategias de mercadeo y publicidad.
- 28. Riesgo por la concentración por inmueble:** Debido al plan de inversión de este Fondo de Desarrollo de Proyectos, existe concentración por inmueble, debido a que únicamente se construirá un edificio denominado SECRT Escalante. Por lo tanto, Multifondos ha sido muy riguroso en el proceso de debida diligencia para la adquisición de este proyecto y de sus participantes. No obstante, este es un riesgo que debe ser asumido por el inversionista porque existe la concentración del inmueble por localización, así como también por el uso.
- 29. Riesgo de concentración de inquilino:** Para minimizar este riesgo, la sociedad administradora debe asegurarse de realizar una debida diligencia a los inquilinos en el caso que el Fondo deba arrendar las unidades habitacionales y parqueos. No obstante, por la naturaleza del Edificio SeCRT Escalante, los alquileres estarán concentrados en el sector de vivienda o de arrendamiento de corta estancia, por lo que este riesgo de concentración deberá ser asumido por el inversionista. En el caso de los locales comerciales, la sociedad administradora procurará mantener una adecuada diversificación de la cartera de inquilinos identificando diferentes sectores económicos del inquilino. Asimismo, se verificará porque estos no tengan actividades productivas similares.
- 30. Riesgo por el arrendamiento de inmuebles a un nivel inferior al de mercado:** La sociedad administradora se encargará de evaluar e informar al Comité de Inversiones de Fondos No Financieros, con la periodicidad que se estime necesaria, las condiciones de arrendamiento del sector comercio y vivienda para establecer benchmarks que permitan dar seguimiento a las tendencias del mercado y una mejor toma de decisiones.
- 31. Riesgo por valoraciones de la propiedad del fondo y por pérdida de valor en el inmueble:** Multifondos velará por contratar firmas profesionales para valorar los inmuebles del fondo que cuenten con los atestados técnicos y regulatorios necesarios para realizar estas funciones. Los principales criterios que inciden en la valoración de un inmueble serán de conocimiento del Comité de Inversiones. La sociedad administradora y el comité de inversiones identificará las mejores oportunidades de inversión analizando la situación política y macroeconómica pasada, actual y esperada de cada uno de los sectores en los

cuáles el fondo mantiene inversiones, así como su grado de liquidez, su comparación relativa vs otras emisiones en el mercado y las perspectivas futuras.

- 32. Riesgo por Carácter estimatorio de las proyecciones financieras:** Para administrar este riesgo la administración contrata a profesionales en el campo para que preparen una debida diligencia, para los cuales utilizan la información histórica y además la información más actualizada del mercado.
- 33. Riesgo de localización:** el riesgo de localización es un riesgo que debe ser asumido por el inversionista.
- 34. Riesgo de financiamiento:** La administración del fondo realizará un seguimiento diario de los flujos de efectivo y las necesidades financieras futuras del fondo, cualquier variable que pueda afectar la liquidez es analizada con el fin de diseñar estrategias que puedan mejorar la capacidad del fondo para acceder a los recursos. El Proceso de Gestión de Riesgos brindará los informes que se consideren oportunos para darle seguimiento a la liquidez de los proyectos. Los mismos serán presentados ante el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros para que se tomen las medidas que se consideren pertinentes.
- 35. Riesgo de fallas o atrasos en la construcción:** Multifondos gestiona este riesgo mediante la contratación de personal especializado para cada una de las etapas del proyecto, acorde con la normativa vigente, estándares de calidad y procedimientos de contratación definidos por la empresa. La sociedad administradora del fondo debe velar por la realización de todos los estudios preliminares del proyecto e incluir dentro de los mismos una sección donde se identifiquen todos los riesgos que pueden incidir negativamente en el desarrollo de este. Para realizar este análisis, se contará con un Comité Técnico, el cual, está conformado por expertos en el desarrollo de proyectos de desarrollo inmobiliarios. Adicionalmente, Multifondos cuenta con el apoyo del Proceso de Gestión de Riesgos de la entidad para la evaluación de los riesgos y la definición de las políticas para la administración de estos. Cualquier retraso, imprevisto o limitante que impacte la realización del proyecto deberá ser evaluado por el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros o el Gerente de la SAFI para determinar si corresponde el plan de acción previamente establecido.
- 36. Riesgo de estimación o contracción en la demanda:** Es un riesgo propio de la actividad inmobiliaria que es gestionado mediante un seguimiento constante de las condiciones de mercado y análisis detallado por profesionales expertos en el sector inmobiliario. No obstante, este riesgo lo debe asumir el inversionista, dado que hacer un seguimiento constante de las condiciones de mercado y análisis detallado por profesionales expertos en el sector inmobiliario, no necesariamente asegura que el proyecto se va a poder vender completamente o alquilarlo.
- 37. Riesgo de obtención de permisos y autorizaciones de las instituciones competentes:** Para gestionar este riesgo, Multifondos aplica el proceso de debida diligencia sobre las propiedades que se adquieran o en aquellos proyectos en los que pretende participar, presentando de forma completa y correcta los documentos requeridos por cada entidad y documentando acorde a los procedimientos de la empresa cada etapa del proyecto. Adicionalmente, Multifondos SAFI contrata a ICC Director de Proyectos, quienes son expertos en la dirección de proyectos de desarrollo para que supervisen la administración de la obra constructiva y por consiguiente la obtención de todos aquellos

permisos y autorizaciones que se requieren, con especial atención al relacionado con la inscripción del condominio. A la fecha de elaboración de este Prospecto ya se cuenta con la mayoría de los permisos requeridos, por lo que este riesgo se encuentra minimizado. ICC periódicamente presentará reportes al Comité de Inversiones de Fondos No Financieros, sobre el avance del proyecto y estado de los permisos y autorizaciones en proceso, entre otros.

**38. Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicios complementarios en el proyecto:** El Fondo deberá incurrir en los costos del equipamiento y mobiliario de las áreas de amenidades y servicios del Edificio, una única vez, para que puedan ser utilizadas por los condóminos del Edificio. Dichos costos ya están incorporados en el presupuesto del desarrollo del proyecto. El Fondo no estará obligado a la reposición de los equipos y mobiliario de las áreas comunes del Edificio, únicamente tendrá que incurrir en el costo de la cuota condominal de aquellas fincas filiales que aún le pertenezcan al Fondo mientras se logra concretar su venta. El condominio a través del administrador cobrará a todos los condóminos la cuota condominal respectiva, dentro de la cual se deberá contemplar el rubro para la reposición y mantenimiento de los equipos y mobiliario de las áreas comunes del Edificio.

**39. Riesgo de incumplimiento de los contratos que generan los flujos de efectivo:** Los flujos de efectivo se generan a través de los contratos de promesa de compraventa con los compradores finales de las unidades habitacionales, bodegas y parqueos, en el cual se establecen las condiciones y términos de dichos contratos. La administración del Fondo firmará contratos de promesa de compraventa con las personas físicas o jurídicas que compren a futuro y a plazo las unidades habitacionales y parqueos, en donde se estipulen las condiciones y términos de dicha relación contractual, así como las indemnizaciones y penalidades que asumirá cada parte, especialmente ante incumplimientos de pago o atrasos en los pagos. De hecho en los contratos existentes, se realizarán las cesiones respectivas de cada uno de los contratos vigentes, los cuales ya poseen cláusulas que determinan las consecuencias que asume el promitente comprador en caso de incumplimiento ocasionado por la no obtención del financiamiento bancario para formalizar la compraventa o por atraso superior a treinta días naturales en el pago de las cuotas de las primas, en cuyos casos, el promitente comprador no puede solicitar la devolución de las primas, salvo el exceso sobre el 20%<sup>35</sup> del precio pactado, que haya pagado y en consecuencia el Fondo podrá registrar como ingreso el dinero no devuelto. Por otra parte, el Fondo tendrá el derecho de resolver unilateralmente el contrato de promesa de compraventa de manera que la unidad habitacional vuelve a estar disponible para la venta. Por estas condiciones del contrato de promesa de compraventa, el Fondo no registrará cuentas incobrables provenientes de las cuotas de las primas de las preventas, porque ante estos incumplimientos del promitente comprador, lo que procede es resolver el contrato de promesa de compraventa y registrar las cuotas de primas como ingresos.

Adicionalmente, es importante mencionar que se realiza un análisis previo sobre la capacidad de pago del comprador y la posibilidad que éste tiene para obtener

<sup>35</sup> La prima mínima que se establece en los contratos de promesa recíproca de compraventa es de un 10%, pero los promitentes compradores pueden definir un porcentaje de prima mayor o inclusive hacer pagos extraordinarios y, por lo tanto, las primas podrían alcanzar un monto superior al 20%.

financiamiento bancario y como parte del proceso de ventas se le da un acompañamiento durante el proceso de solicitud de crédito bancario en caso de que el promitente comprador lo requiera.

- 40. Riesgos por variación en los costos del proyecto de construcción:** El Comité Técnico y la administración del fondo deben velar por que los costos del proyecto se mantengan dentro de los rangos establecidos. Para esto se debe realizar un seguimiento periódico del avance de las obras y se elaborarán análisis de escenarios y pruebas de estrés. En los mismos, se incluirán los riesgos identificados en las etapas previas, con la finalidad de establecer el impacto de una variación en los supuestos utilizados para realizar las proyecciones. Cualquier variación significativa que se presente en la estructura de costos establecida deberá ser documentada y justificada ante el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros.
- 41. Riesgo de continuidad del proyecto de desarrollo por un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación:** El Comité de Inversiones de Fondos No Financieros, con base en los informes elaborados por los especialistas, analizará periódicamente las condiciones del mercado bursátil e identificará las principales variables económicas que pueden llegar a afectar negativamente la emisión de participaciones del fondo, con el fin de desarrollar nuevas estrategias de endeudamiento que permitan la continuidad de la obra. En caso de que se considere oportuno suspender el proyecto, se deberá convocar a la Asamblea de Inversionistas para tomar una decisión al respecto.
- 42. Riesgos concernientes al proceso de debida diligencia y de inscripción del bien inmueble en el Registro Público:** Para la mitigación de este riesgo la sociedad administradora ha contratado profesionales independientes, con amplia trayectoria y experiencia en la valoración, el desarrollo y gerenciamiento de proyectos, quienes han evaluado con detalle las áreas: financiera, técnica, constructiva, de mercado, geográfica, comercial, habitacional y legal del proyecto Sectr Escalante. Adicionalmente, Multifondos contará con asesores legales que permitan una gestión más efectiva del proceso de inscripción de inmuebles en el registro público. El Comité de Inversiones de Fondos No Financieros velará por que se cumpla con todos los requisitos de inscripción establecidos por la ley, así como lo órganos corporativos velaron por una adecuada realización de la debida diligencia.
- 43. Riesgo de los eventuales incumplimientos de contrato por parte de las empresas proveedoras de servicios:** se mitigó con una buena revisión legal, en la cual se verificó que los contratos protejan los mejores intereses del fondo y del inversionista.
- 44. Riesgo por atrasos o disminución en los desembolsos que realice el fideicomiso de las primas para la construcción del proyecto:** La administración del Fondo firmará contratos de promesa de compraventa con las personas físicas o jurídicas que compren a futuro y a plazo las unidades habitacionales y parqueos, en donde se estipulen las condiciones y términos de dicha relación contractual, así como las indemnizaciones y penalidades que asumirá cada parte. Por otra parte, la administración del Fondo dará seguimiento mensual al reporte de pagos de cuotas de primas de cada uno de los promitentes compradores para determinar si hay incumplimientos o atrasos en los pagos y realizar el debido proceso, de acuerdo con lo estipulado en los contratos de promesa de compraventa. Adicionalmente, la administración del Fondo al menos una vez al mes

deberá dar seguimiento al reporte de ventas y revisión de los precios de lista, así como un seguimiento constante de las condiciones de mercado y análisis detallado por profesionales expertos en el sector inmobiliario.

- 45. Riesgo por conflicto de interés:** Los riesgos de conflicto de interés se mitigan con una exhaustiva revisión de los contratos con los proveedores contratados, así como, las penalidades por incumplimiento aplicables, buscando cuidar los intereses del fondo y sus inversionistas.
- 45. Riesgo de concentración de inversiones:** La sociedad administradora debe velar por un adecuado seguimiento periódico de la composición de la cartera de inmuebles del Fondo, compuesta por todas aquellas fincas filiales que estén pendientes de vender o de alquilar, por parte del Comité de Inversiones de Fondos No Financieros, con el fin de definir políticas y nuevas estrategias para maximizar la rentabilidad del Fondo. Multifondos de Costa Rica cuenta con el apoyo de la Unidad de Gestión de Riesgos para medir y gestionar este riesgo.
- 46. Riesgos atribuibles a la falta de experiencia en la inversión de desarrollo de proyectos:** La sociedad administradora contará con la asesoría de especialistas en cada una de las áreas involucradas en el desarrollo del proyecto inmobiliario. La contratación de cada uno de los asesores debe incluir una evaluación previa donde se incluyan al menos los siguientes criterios: experiencia, costo, infraestructura y demás requisitos establecidos por el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros. De esta forma, Multifondos velará por la adecuada administración del fondo y que los miembros del Comité de Inversiones de Fondos No Financieros cuenten con la capacitación necesaria para la gestión del proyecto.
- 47. Riesgo por no obtener la autorización del MEIC:** Este riesgo se mitiga en el sentido que el Fondo no procederá a comprar el proyecto si no logra obtener la autorización del MEIC, tal y como se establece en los términos y condiciones de la opción de compraventa y, por lo tanto, es una condición previa para el inicio de operaciones del Fondo. Cabe considerar, que este riesgo, ya se encuentra mitigado debido a que el MEIC, mediante resolución DAC-DECVP-RE-096-2025 del 20 de marzo del 2025, autorizó al Fondo como responsable del desarrollo del proyecto inmobiliario SECRT ESCALANTE.

## 6. De los Títulos de Participación del Fondo

### 6.1. Valores de Participación

Valores de Participación	
<b>Características</b>	<i>“Las participaciones de los inversionistas en cualquier fondo estarán representadas por los certificados de participación, denominadas también participaciones; cada uno tendrá igual valor y condiciones o características idénticas para sus inversionistas.”</i>

<b>Forma de representación</b>	Anotación en cuenta
<b>Valor nominal de la participación</b>	USD\$1.000,00 (mil dólares)
<b>Cálculo del valor de la participación</b>	<p><i>“El valor o precio de la participación se obtiene al dividir el valor del activo neto del fondo, calculado al final del cierre contable de cada día natural, entre el número de participaciones en circulación.”</i></p> <p><i>“En el caso de fondos de inversión cerrados, el valor de participación que se obtenga es de referencia.”</i></p> <p><i>“En los casos en que proceda el reembolso directo de las participaciones por la aplicación del derecho de receso, las participaciones se reembolsan al valor que se obtenga del precio promedio de mercado del último mes calculado a partir del día previo a la fecha de convocatoria de la asamblea; para lo cual se utiliza como fuente de información, la suministrada por el proveedor de precios seleccionado por Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I.”</i></p>
<b>Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión</b>	<p>Los activos financieros del fondo clasificados bajo la categoría de valoración a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales (ORI), donde el objetivo es obtener los flujos de pago contractuales y mantenerlos disponibles para la venta, su valoración se calcula en forma diaria, a partir del precio de mercado del instrumento. Los activos financieros del fondo clasificados bajo la categoría de valoración a Valor Razonable con Cambios en Resultados, donde el objetivo es obtener los flujos de efectivo por su venta, su valoración se calcula en forma diaria, a partir del precio de mercado del instrumento. Dependiendo de las condiciones del mercado, el precio de mercado de los valores del fondo se mueve en diferentes direcciones, variando positiva o negativamente, esta llamada “volatilidad de precios” afecta el valor total de la cartera y a su vez, el valor total de la participación del fondo.</p> <p>Los activos financieros del fondo clasificados bajo la categoría de valoración a Costo Amortizado, donde el objetivo es mantenerlos hasta su vencimiento y obtener los flujos de pago contractuales, su valoración se calcula en forma diaria, amortizando al precio de compra del instrumento su saldo de prima o descuento, calculado mediante el método de tasa efectiva. Los instrumentos registrados bajo esta categoría calculan en forma diaria la pérdida crediticia esperada (PCE), la cual impacta el valor del activo y por ende el valor total de la participación del fondo. El valor de mercado de estos instrumentos será reflejado en las notas de los estados financieros intermedios y auditados del fondo de inversión.</p> <p>Las operaciones de reporto se valoran a costo amortizado, por lo que cambios en los precios de los activos subyacentes que respaldan</p>

	<p>dichas operaciones no genera efecto sobre el valor de la participación.</p> <p>Para calcular el precio de referencia de la participación del fondo, se toman cada uno de los activos en los que se mantiene inversiones y se valoran según su categoría de valoración. La sumatoria simple de todos los activos genera el valor del activo total del fondo.</p> <p>Para la valoración de activos financieros a valor razonable, los precios a valor de mercado son proporcionados por el Proveedor Integral de Precios Centroamérica (PIPCA), quien posee inscrita su metodología de valoración ante la Superintendencia General de Valores. Dicho documento puede ser consultado en la página web de la entidad <a href="http://www.piplatam.com">www.piplatam.com</a>, bajo el nombre de Manual para la Valuación de Instrumentos Financieros en Costa Rica, así como en la página de la Superintendencia <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>.</p>
<p><b>Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo</b></p>	<p><i>Diaria</i></p>

## 6.2. Metodología para la valoración en el caso de fondos de desarrollo de proyectos

<p><b>Metodología para la valoración del edificio del fondo de inversión de desarrollo de proyectos</b></p>	<p><b><u>Metodología de valoración complementaria: “Metodología de valor ajustado por avance de obras”:</u></b></p> <p>Esta metodología se utiliza para valorar el Fondo durante el tiempo que el Proyecto se encuentra en su etapa de construcción, con una frecuencia trimestral como una referencia para el inversionista, teniendo como respaldo un informe de avance de igual periodicidad. Por lo tanto, Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I. remitirá a la Superintendencia General de Valores junto con el informe trimestral del avance de obra del proyecto el valor ajustado por avance de obras físicas, el cual se determinará mediante una tasación del proyecto, que deberá ser elaborada por un profesional o fiscalizador independiente y podrá considerar valoraciones periciales de los costos de las obras, así como también el avance en el cronograma de ejecución de la obra en tiempo, presupuesto y cumplimiento de hitos. Esta metodología complementaria, establece un valor de consulta adicional para consideración del inversionista cuando acuda al mercado secundario, la metodología reconocería el valor actualizado del proyecto. Dicha estimación será registrada en cuentas de orden creadas para tales efectos.</p>
---	---

	<p>La SUGEVAL no emitirá una aprobación o autorización de dicha metodología complementaria de valoración, ya que la valoración oficial se realizará con base en las Normas Internacionales de Información Financiera. El informe estará disponible en las oficinas de Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I., así como, en la SUGEVAL.</p> <p><b><u>Valoración del Edificio Terminado:</u></b></p> <p>De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y a lo dispuesto por la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los bienes inmuebles que se mantengan para el arrendamiento y aquellos que se hayan concluido por parte del Fondo, se rigen por la normativa aplicable para las valoraciones de Fondos Inmobiliarios dispuesta en dicho Reglamento.</p> <p>Al respecto, dicho cuerpo normativo establece que 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.</p> <p>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.</p> <p>El fondo 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, según lo establecido en el acuerdo con el artículo 87 del RGSAFI.</p> <p>Los bienes inmuebles construidos deben valorarse al menos una vez al año. Las valoraciones pueden ser consultadas en las oficinas de Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I. o en la SUGEVAL.</p>
<p><b>Periodicidad de la valoración de los activos no financieros terminados del fondo</b></p>	<p><i>Anual</i></p>

### 6.3. Mercados donde se puede negociar la participación

<p><b>Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar</b></p>	<p>Bolsas de Valores debidamente autorizadas a operar en el país</p>
---	--

la participación

## 6.4. Asamblea de Inversionistas

<b>Asamblea de Inversionistas</b>	
<b>Reglas para la convocatoria</b>	<p>Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Inversionistas se regirán por lo establecido en el presente Prospecto, por la Ley Reguladora del Mercado de Valores, el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, por las disposiciones de la Superintendencia General de Valores y supletoriamente por las disposiciones del Código de Comercio referente a las Asambleas de las Sociedades Anónimas.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se llevarán a cabo al menos cada dos años una asamblea de inversionistas para la rendición de cuentas por parte de la Sociedad Administradora acerca del desempeño del fondo de inversión, en esta se presentarán al menos los estados financieros anuales auditados del fondo y la estrategia para la atención futura de obligaciones asumidas por el fondo. Dichas asambleas se celebrarán dentro de los cuatro meses siguientes a la finalización del año económico correspondiente. Asimismo, se podrán realizar asambleas adicionales, en cualquier momento, para atender otros asuntos requeridos por decisión de la Sociedad Administradora, los inversionistas o por orden de la Superintendencia.</li> <li>2. Las convocatorias de las asambleas ordinarias o extraordinarias se realizarán mediante publicación en un diario de circulación nacional y mediante comunicado de hecho relevante, con una anticipación de al menos quince días hábiles antes de que se efectúe la asamblea. En este plazo no se computará el día de publicación de la convocatoria, ni el día de celebración de la asamblea, las cuales se llevarán a cabo en el domicilio de la Sociedad Administradora o en cualquier otro lugar que esta designe dentro del territorio nacional. El aviso de convocatoria incluirá los puntos de agenda y el orden del día. Durante ese tiempo, los documentos relacionados con los fines de la asamblea estarán a disposición de los inversionistas en las oficinas de la Sociedad Administradora.</li> <li>3. Los inversionistas podrán solicitar la convocatoria de una asamblea sobre los temas que señalen en su solicitud o requerir el conocimiento y la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, cuando así lo requiera, al menos, el veinticinco por ciento del monto de participaciones en circulación. La sociedad deberá hacer la</li> </ol>

	<p>convocatoria a asamblea dentro de los quince días hábiles siguientes a aquél en que hayan recibido la solicitud.</p> <p>4. Podrá prescindirse del trámite de convocatoria previa, cuando estando reunida la totalidad de los inversionistas así lo acuerden, haciéndose constar tal circunstancia en el acta correspondiente, la cual deberá estar firmada por la totalidad de inversionistas.</p> <p>5. Las asambleas podrán celebrarse de manera presencial, virtual, o mediante la combinación de ambas. En caso de que se realicen de manera virtual o mixtas, el medio tecnológico utilizado y la forma de acceso se harán constar en el comunicado de convocatoria.</p> <p>6. La primera y segunda convocatoria puede realizarse el mismo día por oportunidades que estarán separadas por lo menos por el plazo de una hora.</p> <p>7. El Gerente General y un funcionario designado por la Sociedad Administradora fungirán respectivamente como presidente y secretario de las asambleas generales y a falta de éstos, el que la Asamblea designe. Estos funcionarios firmarán el acta de la asamblea.</p>
<b>Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum</b>	<p>Para las asambleas ordinarias y extraordinarias, la primera y segunda convocatoria pueden hacerse simultáneamente, para oportunidades que estarán separadas, cuando menos, por el lapso de una hora.</p> <p>En primera convocatoria formarán quórum tres cuartas partes de las participaciones con derecho a voto y en segunda convocatoria formarán quórum cualquier número de participaciones que concurran.</p>
<b>Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea</b>	<p>En primera convocatoria las resoluciones se adoptarán válidamente por el voto de las que representen más de la mitad de la totalidad de ellas. En segunda convocatoria las resoluciones se adoptarán por más de la mitad de los votos presentes (participaciones presentes).</p>

## 7. Reglas para suscripciones y reembolsos de participaciones

### 7.1. Suscripción y reembolso de participaciones

Suscripción y reembolso de participaciones	
<b>Monto mínimo de inversión</b>	USD\$1.000,00
<b>Saldo mínimo</b>	Una participación

<p><b>Casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones</b></p>	<p>El fondo únicamente podrá redimir sus participaciones si se presenta alguno de los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La conversión del fondo cerrado a uno abierto, conforme la aprobación de asamblea de inversionistas.</li> <li>2. En casos de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia.</li> <li>3. Cambio de control, fusión y sustitución de Multifondos.</li> <li>4. Fusión con otro fondo de inversión de desarrollo de proyectos.</li> <li>5. Modificaciones del régimen de inversión, entendido como la naturaleza del fondo (abierto o cerrado), la política de inversión, el nivel en endeudamiento autorizado para el fondo, el aumento en las comisiones de administración, entrada o salida máximas establecidas en el prospecto, la disminución de la periodicidad de distribución de los rendimientos hacia los inversionistas y el aumento en el monto autorizado de fondos cerrados.</li> <li>6. Cambio de la entidad de custodia.</li> </ol> <p>En estos casos, el reembolso se sujetará a las mismas reglas de orden de pago y plazo establecidos para la redención de las participaciones de los fondos abiertos, mediante la instrucción que el cliente indique como medio pago.</p> <p>Aplica el derecho de receso a aquellos inversionistas en desacuerdo presentes en la asamblea y los ausentes que manifestaron su desacuerdo con lo puntos mencionados a excepción del punto 2. En estos casos el fondo liquidará mediante el mecanismo de liquidez aprobado por la asamblea. También se exceptúa del derecho de receso, el cambio de la entidad custodia cuando el servicio a los fondos de inversión se traslada entre entidades de custodia autorizadas que sean integrantes de un mismo grupo financiero, siempre que lo anterior forme parte de un proceso para que el servicio se integre y presente dentro de una sola entidad.</p>
<p><b>Mecanismo de colocación de las participaciones</b></p>	<p>Las participaciones del fondo podrán colocarse mediante colocación directa, subasta o contratos de colocación, según lo que defina Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I.</p> <p>En las colocaciones fuera de bolsa, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de la emisión, se brindará un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, así como en las condiciones de la colocación. De igual manera, la sociedad</p>

	<p>administradora definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado.</p> <p>Las colocaciones por bolsa se sujetarán a los mecanismos y disposiciones que la bolsa de valores respectiva disponga por vía reglamentaria, en concordancia con el principio de trato igualitario señalado anteriormente.</p> <p>La convocatoria de la colocación (fuera o dentro de bolsa) y sus condiciones, se informarán mediante un Comunicado de Hecho Relevante, 5 días hábiles antes de la primera colocación que realice el fondo de inversión y 2 días hábiles antes de las colocaciones posteriores.</p> <p>En caso de que se utilice un contrato de colocación, se informará mediante Comunicado de Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, como máximo 1 día hábil después de la firma del contrato.</p>
--	---

## 7.2. Distribución de beneficios periódicos

<b>Distribución de beneficios periódicos</b>	
<b>Periodicidad de distribución</b>	<p>En la fase de construcción no se llevará a cabo la distribución de rendimientos.</p> <p>Sin embargo, en caso de que el Fondo se convierta en un Fondo de tipo de Ingreso, los beneficios se distribuirán trimestralmente<sup>36</sup>.</p>
<b>Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios</b>	<p>28 febrero</p> <p>31 mayo</p> <p>31 agosto</p> <p>30 noviembre</p>

<sup>36</sup> Recordar que el Fondo se podría convertir en un fondo de ingreso en caso de que se arrienden las unidades habitacionales, parqueos y bodegas que no fue posible vender en el período de tiempo establecido en este prospecto, en el apartado denominado “Otras Políticas de Inversión”.

<b>Fecha de pago de los beneficios</b>	Como máximo treinta días naturales siguientes al cierre de cada trimestre.
<b>Determinación del beneficio a distribuir</b>	<p>El Fondo comenzará a distribuir los beneficios periódicos a partir del momento que se convierta en un fondo de tipo de ingreso, en cuyo caso, el fondo distribuirá trimestralmente los ingresos por alquileres, plusvalías generadas en la venta de las unidades habitacionales, parqueos, bodegas y locales comerciales, intereses percibidos u otros ingresos, luego de rebajar el total de los costos en los que haya incurrido, así como, el monto de la reserva.</p> <p>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 bien inmueble.</p> <p>La distribución de los rendimientos se efectuará a través del custodio Mercado de Valores de Costa Rica.</p>

## 8. Comisiones y costos

### 8.1. Comisión de administración y costos que asume el fondo

<b>Comisión de administración y costos que asume el fondo</b>	
<b>Comisión de administración máxima</b>	<p><b>Cargos por comisión administrativa:</b> Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I. cobrará una única comisión de administración sobre activos netos. Multifondos no podrá realizar ajustes a la comisión de administración dentro del monto máximo establecido en este prospecto, en periodos inferiores a un mes, estos ajustes serán comunicados como Hechos Relevantes en forma previa a su entrada en vigor.</p> <p>Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I. cobrará una única comisión anual máxima de administración de hasta un 3% sobre el valor de los activos netos del fondo. Esta comisión se calcula en forma diaria, se devenga y cobra mensualmente y podrá variar por debajo de este máximo establecido, una vez al mes, lo cual se comunicará mediante hecho relevante. Los cálculos de comisiones serán de acuerdo con</p>

	<p>los lineamientos dictados al efecto por la Superintendencia General de Valores.</p> <p>Es importante señalar que no existe comisión por la entrada o salida del Fondo por parte de la sociedad administradora; sin embargo, la compra o venta de las participaciones en el mercado involucra una comisión de intermediación imputable al inversionista, se trata de una comisión bursátil (no una comisión del Fondo por concepto de retiro) definida por el puesto de bolsa como retribución por el servicio de intermediación brindado y por tanto no es un cargo del Fondo o de la Sociedad Administradora. No existen cargos adicionales por concepto de custodia de los títulos valores de la cartera de inversiones del Fondo, ni por la custodia de los documentos legales que certifiquen la propiedad de los bienes inmuebles pertenecientes al Fondo, estos son asumidos por la Sociedad Administradora a partir de la comisión de administración.</p>
<p><b>Costos que asume el fondo de inversión</b></p>	<p>Los costos en los que puede incurrir el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos son:</p> <p><b>Costos Preliminares:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Estudios y análisis de mercado, viabilidad financiera y económica del proyecto en desarrollo.</li> <li>2. Estudios de debida diligencia técnica.</li> <li>3. Estudios de debida diligencia legal.</li> <li>4. Gastos de la estructuración financiera del proyecto.</li> <li>5. Servicios de consultoría (asesoría técnica) que valide las bondades del proyecto analizado.</li> </ol> <p><b>Costos operacionales:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Honorarios de auditores externos.</li> <li>7. Impuestos territoriales y municipales, así como los servicios de recolección de basura, alumbrado público correspondientes de las fincas filiales disponibles para la venta, cuando se encuentren construidas.</li> <li>8. Servicios públicos, tales como pero no limitados a luz, agua, teléfono, servicios de conexión a través de Internet, así como los estudios respectivos de disponibilidad de estos servicios durante la fase constructiva de las edificaciones.</li> <li>9. Patentes necesarias para la operación del Proyecto.</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>10. Seguros de cobertura general (incendio, rayo, terremoto, inundación y otros que requieran los edificios del Fondo).</li> <li>11. Seguros de todo riesgo de construcción para el desarrollo de obras de infraestructura y para la adecuada protección de los inversionistas en relación con el edificio del Fondo.</li> <li>12. Costo del desarrollo constructivo del Proyecto, incluyendo el costo del equipamiento y mobiliario de las áreas comunes y amenidades, así como el costo de las obras complementarias y necesarias para la buena marcha del Proyecto o que sean requeridas por una autoridad competente.</li> <li>13. Los costos directos de los materiales de construcción, suministros y herramientas, así como los costos de transporte de dichos materiales, suministros y herramientas necesarios para la ejecución de los planes y programas de mantenimiento preventivo previsto para el edificio.</li> <li>14. Los honorarios de los contratistas que presten servicios de construcción y/o remodelación de conformidad con los presupuestos aprobados.</li> <li>15. Impuesto sobre ventas o a valor agregado (IVA) en los casos en que la legislación vigente lo demande.</li> <li>16. Peritazgo y valoraciones a la propiedad e inspecciones de construcción.</li> <li>17. Gastos de sometimiento a régimen de condominio.</li> <li>18. Servicios, asesorías y gastos de mercadeo y publicidad para la comercialización de las unidades habitacionales y del proyecto en general.</li> <li>19. Servicios y asesoría para implementar la conceptualización e interiorismo del Edificio.</li> <li>20. Correduría de Bienes Raíces, en caso de ser necesario.</li> <li>21. Gastos por la constitución y mantenimiento de fideicomisos de garantía y del fideicomiso de administración de primas.</li> <li>22. Gastos de asesoría técnica para la administración y desarrollo del Proyecto.</li> <li>23. Gastos financieros.</li> <li>24. Honorarios a asesores legales, inmobiliarios y financieros.</li> <li>25. Los gastos legales incluyendo los asociados al traspaso de compra y venta del edificio y al costo de los litigios.</li> </ol>
--	--

	<p>Indemnizaciones, multas y compensaciones decretadas en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo y otro, en que se incurra por motivo de la representación de los intereses del Fondo y en contra del mismo.</p> <p>26. Aquellos por concepto de tributos, incluyendo gastos de registro (derechos de registro, timbres, etc.), así como impuesto sobre ventas en los casos en que la legislación vigente así lo demande.</p> <p>27. Honorarios por asesorías en desarrollo inmobiliario.</p> <p>28. Gastos relacionados al cuidado y mantenimiento del edificio.</p> <p>29. Aquellos que están relacionados con la admisión a negociación de los certificados de participación en un mercado secundario, asimismo los relacionados con su mecanismo de representación.</p> <p>30. Aquellos por concepto de un contrato de colocación de participaciones con los intermediarios bursátiles.</p> <p>31. Gastos relacionados con la colocación de participaciones.</p> <p>32. Todos aquellos derivados de la constitución, verificación y registro del Fondo y de la emisión de los certificados de participación.</p> <p>33. Los gastos de organización de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Inversionistas, así como de reuniones con otros entes o personas relacionadas con el desarrollo de las edificaciones necesarias para la buena marcha del proyecto.</p> <p>34. Los servicios de diseño e impresión del Prospecto, del Informe Trimestral o Informes de Avance.</p> <p>35. Los servicios de calificación del Fondo.</p> <p>36. Los servicios de intermediación y/o asesoría bursátil.</p> <p>37. Los servicios por asesoría del portafolio financiero.</p> <p>38. Honorarios de la asesoría técnica de la empresa que desempeñará la función de administración y desarrollo del proyecto.</p> <p>39. El estipendio, honorario o prestación económica que demande la contratación del personal, o empresas, escogidas para desempeñar los servicios de administración, supervisión, fiscalización, mantenimiento, remodelación,</p>
--	--

	<p>reparación y construcción del bien inmueble, así como cualquier cuota ordinaria y extraordinaria, esto, de conformidad con los presupuestos aprobados.</p> <p>40. Las comisiones que cobra la Bolsa Nacional de Valores, y el Puesto de Bolsa por cada operación de la cartera de valores que se realice a través de sus sistemas transaccionales.</p> <p>41. Componente variable del precio del proyecto, que corresponderá al 90% del exceso sobre la utilidad operativa mínima esperada, cuyos componentes se explican en el Apartado de Supuestos de este prospecto en el inciso m del subtítulo de II. Costos y gastos relacionados con el desarrollo del proyecto. Dicho componente se considerará como parte del precio de compra del proyecto, quedando sujeto al éxito del proyecto.</p> <p>Estos cargos podrán formar parte de los costos por servicios brindados por las empresas contratadas para el desarrollo del Proyecto.</p> <p>Los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales del Fondo. Cabe recalcar que los costos detallados en este apartado serán cubiertos por el fondo.</p> <p>Un inversionista puede consultar en cualquier momento el modelo de cargos que esté vigente en las oficinas de Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I.</p>
--	---

## 9. Información a los inversionistas

### 9.1. Información periódica que los inversionistas pueden consultar

Información periódica que los inversionistas pueden consultar		
Información	Periodicidad	Lugares para consulta o medios para su difusión
Estados de cuenta / Reporte de Custodia	"Mensual"	El estado de cuenta lo emite la entidad de custodia que el inversionista haya escogido.

<b>Informes trimestrales</b>	<i>“Trimestral”</i>	Son enviados por correo electrónico, fax, correo postal, mensajero o pueden ser retirados en las oficinas del ente comercializador, según solicitud del inversionista en su información de cuenta. Sitios web: <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a> y <a href="http://www.mvalores.fi.cr">www.mvalores.fi.cr</a>
<b>Hechos relevantes</b>	<i>“Inmediatamente después de su conocimiento”</i>	Sitio web <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
<b>Calificación de riesgo</b>	<i>“Semestral”</i>	<a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a> <a href="http://www.csriesgo.com">www.csriesgo.com</a> <a href="http://www.mvalores.fi.cr">www.mvalores.fi.cr</a>
<b>Estados financieros mensuales no auditados de la SAFI y sus fondos</b>	<i>“Mensual”</i>	Por solicitud a las oficinas de Multifondos y en el sitio web <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
<b>Estados financieros auditados de la SAFI y sus fondos</b>	<i>“Anual”</i>	Sitios web: <a href="http://www.mvalores.fi.cr">www.mvalores.fi.cr</a> y <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
<b>Reporte de composición de cartera de los fondos</b>	<i>“Quincenal”</i>	Sitio web <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
<b>Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del fondo, valor de la participación, y rendimientos del fondo</b>	<i>“Diario”</i>	Sitios web: <a href="http://www.mvalores.fi.cr">www.mvalores.fi.cr</a> <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
<b>Valoración de los inmuebles</b>	<i>“Anual”</i>	En las oficinas de Multifondos y en la Sugeval
<b>Informes de avance de los proyectos</b>	<i>“Trimestral”</i>	Sitio web <a href="http://www.mvalores.fi.cr">www.mvalores.fi.cr</a> y en la Sugeval

## 9.2. Régimen fiscal que le aplica al fondo

<b>Régimen fiscal que le aplica al fondo</b>
Los fondos de inversión son contribuyentes de las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 7092, Ley del Impuesto sobre la Renta,

reformada por la Ley 9635 “Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, vigente a partir del 1 de julio del 2019.

El tratamiento tributario de las participaciones emitidas por el fondo de inversión se encuentra sujeto al ordenamiento jurídico costarricense, de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 7092, Ley del Impuesto sobre la Renta, reformada por la Ley 9635 “Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, vigente a partir del 1 de julio del 2019. Es responsabilidad del adquirente de los valores verificar el tratamiento tributario aplicable a su caso particular de conformidad con lo establecido en la Ley No. 7092, Ley de Impuesto sobre la Renta y su Reglamento. Si las participaciones son colocadas fuera del territorio costarricense, el inversionista es responsable de verificar el tratamiento tributario aplicable en la jurisdicción donde lo adquiera. Las modificaciones futuras en la tasa impositiva serán asumidas directamente por los inversionistas, todo de conformidad con el marco legal vigente.

**“El régimen fiscal de las inversiones en activos del extranjero será el que aplique específicamente para cada país en el que se invierte”.**

## 10. Información sobre la Sociedad Administradora y su Grupo Financiero

Información sobre la Sociedad Administradora	
<b>Direcciones</b>	Dirección física: Oficentro Plaza Roble, Edificio Los Balcones, 2ndo piso, Escazú, Costa Rica  Apartado postal: 6727-1000, San José, Costa Rica  Tel.: (506) 2201-2400  Fax: (506) 2201-8521  Email: <a href="mailto:merca@mvalores.fi.cr">merca@mvalores.fi.cr</a>  Sitio web: <a href="http://www.mvalores.fi.cr">www.mvalores.fi.cr</a>
<b>Grupo financiero al que pertenece</b>	Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica S.A.
<b>Principales accionistas</b>	Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica S.A.- 100% de participación
<b>Representante legal</b>	Mario Broutin Gutiérrez  Cristina Masís Cuevillas  Manuel Antonio Pérez Mora  Joaquín Patiño Meza

Estructura organizacional		
<b>Gerente General</b>	Manuel Antonio Pérez Mora	
	<b>Nombre de cada miembro</b>	<b>Cargo</b>
<b>Junta Directiva</b>	Mario Broutin Gutiérrez	Presidente
	Irene Masís Cuevillas	Vicepresidenta
	Carlos Mora de la Orden	Secretario
	Pablo Elías Vargas Morales	Tesorero
	Ileana Salas Alvarado	Vocal I
	Víctor Umaña Vargas	Vocal II
	Juan Rafael Campos Monge	Fiscal
<b>Comité de inversión de Fondos No Financieros</b>	<p><b>Pablo Elías Vargas Morales</b></p> <p>Cuenta con más de 20 años de experiencia como ejecutivo y líder gerencial. Actualmente ejerce como presidente ejecutivo de Grupo Britt y fue CEO de esta empresa durante 18 años. Fue profesor en la Universidad de Costa Rica (UCR), el Instituto Tecnológico de Monterrey (ITESM) y la Universidad de Thunderbird. Cuenta con una maestría y licenciatura en Economía Agrícola de Michigan State University. Fue becario de Fulbright y su disertación fue declarada Tesis del Año en Economía Agrícola por Michigan State University.</p>	Miembro de Junta Directiva
	<p><b>Manuel Antonio Pérez Mora</b></p> <p>Máster en Administración de Empresas, graduado con honores de la Universidad de Costa Rica. Egresado de Maestría en Banca y Finanzas de la Universidad de Costa Rica. Es Licenciado en Administración de Negocios con énfasis en Finanzas de la Universidad Autónoma de Centroamérica (UACA). Es Agente Corredor Autorizado de la Bolsa Nacional de Valores. Además, ha cumplido con los cursos de la Bolsa Nacional de Valores para participar en los Mercados Internacionales. Tiene más de veinte años de laborar para la empresa. Se ha desempeñado como Corredor de Bolsa y como Administrador de Carteras, fue el Director del Departamento de Operaciones de Administración Bursátil de Mercado de Valores de</p>	Gerente General

	<p>Costa Rica, Puesto de Bolsa S.A. Es miembro de la Junta Directiva de la Cámara Nacional de Sociedades de Fondos de Inversión (CNSFI). De 1993 a 1998 se desempeñó como presidente de la Junta Directiva de la Asociación de Corredores de Bolsa (ACAB). Ha laborado como profesor de valuación de activos financieros para los cursos de formación de corredores en la Bolsa Nacional de Valores, Cambolsa, Fundepos e Indecab. Ha sido profesor de cursos del área de Finanzas en la UCR y el Instituto Tecnológico de Costa Rica. Posee una experiencia de más de veinte años en el sistema bursátil costarricense.</p>	
	<p><b>Mauricio Castro Hernández</b></p> <p>Ingeniero Civil, Máster en Administración de Negocios, experiencia por más de 30 años en la administración de proyectos de construcción en centros comerciales en países como Panamá, Costa Rica, Nicaragua y Honduras; y de edificios corporativos de oficinas en Escazú, San José, Costa Rica. Experiencia como gerente general en Grupo Roble (Costa Rica y Honduras).</p>	<p>Miembro Independiente</p>
<p><b>Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo</b></p>		
<p><b>Auditor Externo</b></p>	<p>La firma KPMG</p>	
<p><b>Asesores legales, analistas internacionales y otros profesionales</b></p>	<p><b>Legales:</b></p> <p>Lic. Gustavo Sauma.</p> <p>Lic. Alejandro Vásquez.</p> <p>Lic. Guillermo Solórzano.</p> <p>Lic. Jonatán Picado</p> <p><b>Asesoría y valoraciones:</b></p> <p>ICICOR.</p> <p>ICC Dirección de Proyectos de Construcción.</p> <p>LOGAN</p>	
<p><b>Administración de conflicto de intereses</b></p>		

<p><b>Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades</b></p>	<p>Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I. cuenta con políticas sobre conflictos de interés que cumplen con las condiciones establecidas en el Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p> <p>Estás políticas fueron aprobadas por la Junta Directiva del Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica el día 28 de octubre del 2025, de acuerdo con lo que establece el Reglamento general sobre sociedades administradoras y fondos de inversión.</p> <p>Pueden ser consultadas en el siguiente enlace <a href="https://cdn.prod.website-files.com/67e225ccb3b904ad5ed92486/691e422c4faff053272592a2_Poli%CC%81tica%20Conflictos%20de%20Intere%CC%81s_Multifondos.pdf">https://cdn.prod.website-files.com/67e225ccb3b904ad5ed92486/691e422c4faff053272592a2_Poli%CC%81tica%20Conflictos%20de%20Intere%CC%81s_Multifondos.pdf</a></p> <p>o en el sitio web: <a href="https://www.mvalores.fi.cr/estados-financieros">https://www.mvalores.fi.cr/estados-financieros</a> , en el menú: Documentos / Apoyo al Inversionista / Política de Conflictos de Interés Multifondos.</p> <p>Asimismo, Multifondos de Costa Rica S.A., S.F.I., como entidad perteneciente al Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, se adhiere a un conjunto de directrices corporativas que definen las normativas de gobierno corporativo. Estas directrices abarcan aspectos relacionados con la gestión de riesgos, control interno, sistemas de información y la implementación de plataformas tecnológicas.</p>
---	--

## 11. Anexos

### Anexo 1:

1

- **Flujo de Caja proyectado**
  - **Balance General**
  - **Estado de Resultados**



FID1%20MVCR%20-  
Modelo%20Financier

## **Supuestos**

La elaboración del flujo de caja del proyecto consideró dos fases esenciales que tendrá el desarrollo del Edificio Secr Escalante. La primera se refiere a la etapa constructiva en donde de acuerdo con el cronograma de obra, se espera que finalice en septiembre del 2025, por lo cual, a partir del mes de octubre del 2025, se espera iniciar la segunda fase relacionada con la formalización de las compraventas de las unidades habitacionales y parqueos, así como con la puesta en funcionamiento del condominio y de los servicios y amenidades de las áreas comunes.

Durante la fase constructiva, todos los costos y gastos asociados con el proyecto, tales como adquisición del edificio en construcción, costo directo, anteproyecto, diseño e inspección, permisos, consultorías y estudios, servicio de asesores en ventas, gastos legales, income fee y developer fee, así como los gastos inherentes con la operación del Fondo de Desarrollo y los gastos asociados con la deuda bancaria; se capitalizarán como obras en proceso.

Se presentan a continuación los diferentes supuestos que se consideraron para la elaboración del Flujo de Caja, Balance General y el Estado de Resultados, desde el momento que se espera inicie operaciones el Fondo (diciembre 2024) hasta el momento que se espera se encuentren vendidas la totalidad de las unidades habitacionales, parqueos, bodegas y locales comerciales.

### **I. Ingresos:**

- a) Ingreso por primas: se refieren a los ingresos provenientes de las primas que se comprometen a pagar los promitentes compradores de las unidades habitacionales y

parqueos<sup>37</sup>. Dicho porcentaje de prima se estimó que es de un 15% del precio negociado con el cliente. Para el cálculo de las cuotas de las primas se calculan dividiendo el monto total de la prima entre la cantidad de meses que se le dará a los clientes para completar el pago de la prima, lo cual depende del mes en que se realice la preventa, tanto para las unidades que se venden de manera previa o posterior a la terminación de la construcción del proyecto. A continuación, se presenta una tabla con los supuestos utilizados para el cálculo de los pagos o cuotas de primas. Todo lo prevenido antes del mes de julio 2024 inclusive, corresponden a variables reales y a partir de agosto 2024 hasta enero 2026, son supuestos utilizados en la proyección de ventas.

Mes de Preventa	Cantidad de unidades habitacionales prevenidas	Preventa mensual de Unidades Habitacionales (En US\$)	Cantidad de Parqueos Vendidos	Preventa mensual de Unidades Habitacionales más Parqueos (En US\$)	Plazo para la prima (meses)	Monto de la cuota mensual de la prima (En US\$)
jul-22	20	2 754 722	7	2 929 722	28	15 694,94
ago-22	7	957 343	2	1 007 343	28	5 396,48
sep-22	6	640 147	3	715 147	28	3 831,14
oct-22	4	480 894	2	530 894	28	2 844,07
nov-22	4	465 032	1	490 032	28	2 625,17
dic-22	2	256 981	1	281 981	28	1 510,61
ene-23	4	599 889	3	674 889	28	3 615,47
feb-23	15	1 865 047	6	2 015 047	26	11 625,27
mar-23	7	816 787	1	841 787	26	4 856,46
abr-23	17	2 074 134	4	2 174 134	26	12 543,08
may-23	5	613 447	3	688 447	26	3 971,81
jun-23	10	1 193 129	4	1 293 129	24	8 082,06
jul-23	12	1 555 238	2	1 605 238	24	10 032,74
ago-23	3	433 596	3	508 596	24	3 178,72
sep-23	10	1 488 225	2	1 538 225	24	9 613,91
oct-23	7	879 440	2	929 440	20	6 970,80
nov-23	9	1 183 455	5	1 308 455	20	9 813,41
dic-23	10	1 195 721	7	1 370 721	20	10 280,40
ene-24	13	2 102 578	7	2 277 578	20	17 081,84
feb-24	13	1 951 464	10	2 201 464	20	16 510,98
mar-24	12	1 915 890	7	2 090 890	20	15 681,67
abr-24	2	270 648	2	320 648	20	2 404,86
may-24	6	875 913	4	975 913	18	8 132,61
jun-24	6	969 351	4	1 069 351	18	8 911,26
jul-24	13	1 931 754	10	2 181 754	18	18 181,28
ago-24	9	1 412 105	3	1 487 105	16	13 941,61
sep-24	9	1 577 893	3	1 652 893	16	15 495,87

<sup>37</sup> Las bodegas no se prevenen por lo que no se estimaron flujos de cuotas de primas relacionados con las bodegas. El ingreso por la venta de las bodegas está en el rubro de las formalizaciones de unidades habitacionales, bodegas y parqueos desde el mes de noviembre 2025 a marzo del 2026.

Mes de Preventa	Cantidad de unidades habitacionales prevendidas	Preventa mensual de Unidades Habitaciona les (En US\$)	Cantidad de Parqueos Vendidos	Preventa mensual de Unidades Habitaciona les más Parqueos (En US\$)	Plazo para la prima (meses)	Monto de la cuota mensual de la prima (En US\$)
oct-24	9	1 532 572	3	1 607 572	16	15 070,99
nov-24	9	1 565 954	3	1 640 954	14	17 581,65
dic-24	9	1 240 534	3	1 315 534	14	14 095,01
ene-25	9	1 382 154	3	1 457 154	14	15 612,36
feb-25	9	1 655 304	3	1 730 304	12	21 628,80
mar-25	9	1 705 131	3	1 780 131	12	22 251,63
abr-25	9	1 226 315	3	1 301 315	12	16 266,44
may-25	9	1 576 804	3	1 651 804	10	24 777,06
jun-25	9	1 374 809	3	1 449 809	10	21 747,13
jul-25	9	1 139 722	3	1 214 722	10	18 220,82
ago-25	9	1 439 282	2	1 489 282	8	27 924,03
sep-25	9	1 349 357	2	1 399 357	8	26 237,94
oct-25	9	1 316 256	2	1 366 256	8	25 617,30
nov-25	9	1 221 571	2	1 271 571	6	31 789,27
dic-25	9	1 306 029	1	1 331 029	6	33 275,74
ene-26	7	1 171 633	1	1 196 633	6	29 915,82
Total	377	54 664 247	148	58 364 247		

En el archivo de Excel que se anexó, se encuentra una hoja que se denomina Cálculo de la prima, donde se detalla el cálculo de las cuotas de las primas por mes. Dichas primas por reglamento del Ministerio de Economía Industria y Comercio deben ser depositados en un fideicomiso de administración de primas que es administrado por Banco Improsa. No obstante, de acuerdo con el reglamento el responsable del plan de inversión, que en este caso en específico será el Fondo<sup>38</sup>, podrá solicitar desembolsos de esas primas, los cuales ingresarán al flujo de caja del Fondo, a partir del momento en que el avance de obra alcance los siguientes niveles: 10%, 30%, 50%, 70%, 90% y 100%. Al respecto, se presenta una tabla con los meses en los que el proyecto espera alcanzar esos niveles de avance de obra y por ende este sería el mismo porcentaje que se aplicará para obtener el respectivo desembolso proveniente del Fideicomiso de administración de primas y en el archivo en Excel en la fila 63 se muestra el monto correspondiente para cada período.

% de Avance de Obra	Período
30%	Agosto 2024
50%	Octubre 2024
70%	Febrero 2025
90%	Agosto 2025
100%	Septiembre 2025

<sup>38</sup> A partir del momento que adquiera el proyecto

Los desembolsos que girará el Fideicomiso de Primas a favor del Fondo se calculan utilizando la siguiente fórmula: (*Sumatoria de todas las primas pagadas por los promitentes compradores multiplicada por el porcentaje de avance de obra que lleve el proyecto en cada uno de los períodos respectivos*).

Dado que el Fondo espera adquirir el proyecto en diciembre del 2024 y que el proyecto requiere los flujos provenientes de los desembolsos de primas en agosto 2024 y en octubre del 2024, equivalentes al 30% y 50% de avance de obra, respectivamente, el Fondo deberá registrar un ingreso diferido por el monto total de desembolsos que haya realizado el Fideicomiso antes de diciembre 2024, al momento de adquirir el proyecto. De acuerdo con las proyecciones financieras del proyecto, la sumatoria de estos dos desembolsos se estima en US\$1.421.832 (un millón cuatrocientos veintiún mil ochocientos treinta y dos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica).

Cada vez que el Fondo reciba desembolsos provenientes del Fideicomiso de Primas se registrarán en una cuenta de ingreso diferido, de manera que esta cuenta irá aumentando, hasta que se logre completar el cien por ciento de los desembolsos de las primas depositadas en el Fideicomiso de Primas, lo cual se espera lograr en septiembre 2025. Posteriormente, se iniciará el proceso de formalización de ventas, momento en el cual la cuenta del ingreso diferido irá disminuyendo de conformidad, el ingreso anticipado se convierte en un ingreso corriente generado al momento de ejecutar la formalización y traspaso de las unidades habitacionales y parqueos prevendidos.

b) Ingreso por formalizaciones: corresponde al 85% restante del valor acordado con el promitente comprador y es el momento en el cual se espera traspasar la finca filial al comprador y, por lo tanto, se produciría una disminución en el inventario de unidades habitacionales y parqueos que constituyen la cuenta de Edificio Construido. Dicho ingreso se proyecta a partir del mes de octubre del 2025. Es importante señalar que todas las unidades habitacionales y parqueos prevendidas entre julio 2022 y febrero del 2024, se espera que sean formalizadas en los primeros cinco meses de la etapa operativa, la cual se estima que iniciará en octubre 2025<sup>39</sup>. El monto total de estas formalizaciones equivale a US\$ 21.574.927,50, monto el cual se dividió entre cinco, dando como resultado US\$4.314.985,50, monto que se incluye en las formalizaciones del mes de octubre, noviembre y diciembre 2025, así como en los meses de enero y febrero del 2026. A su vez, a partir del mes de noviembre del 2025 también se incluye la formalización de aquellas unidades habitacionales y apartamentos, cuyo promitente comprador terminó de pagar la última cuota y completó el monto de la prima. De esta misma manera se procedió a estimar las formalizaciones para cada uno de los meses siguientes, por lo tanto, en el caso de las formalizaciones de todas las preventas que se realicen a partir del mes de marzo del 2024 en adelante se proyectan en el flujo de caja a partir del momento en que se cancele la última cuota del plan de pagos de la prima. Para mayor detalle, en el archivo Excel que se anexó a este prospecto, en la hoja denominada cálculo de las formalizaciones se presenta el detalle del monto que se formalizará cada mes y de la fecha de la preventa correspondiente.

<sup>39</sup> Una vez que se haya finalizado la etapa de construcción del Edificio.

Adicionalmente en el monto de las formalizaciones se incluye el ingreso proveniente de las ventas de las bodegas, para lo cual se utilizó como supuesto que las bodegas se venden en 5 meses, iniciando en el mes de noviembre del 2025 y concluyendo en el mes de marzo 2026. Por lo tanto, el monto total de la venta de las bodegas estimado en US\$118.320 se divide entre cinco partes iguales. Dicho detalle también se encuentra en archivo de Excel que se anexó a este prospecto.

- c) Precio negociado de las unidades habitacionales y cantidad de unidades vendidas por mes: Estas son dos variables que explican la proyección de ingresos de cada mes en el flujo, tanto de primas como de formalizaciones. Por una parte, se tomaron en cuenta los precios que ya han sido acordados con los promitentes compradores de las 217 unidades habitacionales existentes y 102 parqueos al 31 de julio del 2024. A su vez, se estiman los ingresos de las primas y formalizaciones de 160 unidades habitacionales, 46 parqueos y 37 bodegas que aún faltan por vender, para lo cual se utilizaron los siguientes supuestos en tres escenarios diferentes, a saber:
- a. En el escenario conservador o que se considera más probable, se utilizó el precio de lista de las unidades habitacionales y se estimó que se podrán prevender 9 unidades habitacionales por mes, a partir de agosto 2024 hasta diciembre 2025 y en enero del 2026 se estima que se podrán prevender las 7 unidades restantes para completar las 160 unidades que se encuentran disponibles para vender. En el caso de los parqueos, se utilizó como supuesto un precio estándar de US\$25.000 por parqueo y que se podrán prevender 3 parqueos por mes, a partir de agosto 2024 hasta julio 2025; así como una cantidad de 2 parqueos por mes desde agosto 2025 hasta noviembre del mismo año y una cantidad de 1 parqueo por mes en diciembre del 2025 y en enero del 2026, para completar el total de 46 parqueos que se encuentran disponibles para la venta. En el caso de las bodegas, se espera formalizar la venta de las mismas en 5 meses de manera equitativa desde noviembre 2025 hasta marzo 2026. El precio de venta de las bodegas es de \$1.000 por metro cuadrado. Tanto las unidades habitacionales como los parqueos y bodegas se pueden vender de forma separada.
  - b. En el escenario pesimista, se utilizó como supuesto un descuento sobre el precio de lista de cada una de las unidades habitacionales equivalente al 3%<sup>40</sup> y se proyectó que se podrían prevender: 7 unidades por mes en el período comprendido de agosto 2024 hasta mayo 2026; y 6 unidades en el mes de junio 2026, cuando se finalizarían las preventas de las 160 unidades habitacionales disponibles para vender. En el caso de los parqueos, se utilizó como supuesto un precio estándar de US\$25.000 por parqueo y se estima que se podrán vender dos parqueos por mes desde agosto 2024 hasta junio 2026, cuando se termina de completar el total de parqueos que se encuentran disponibles para vender. Con referencia a la estimación de venta de las bodegas se utilizó el mismo supuesto del escenario conservador.

<sup>40</sup> Se incorporó en este escenario un descuento que se podría aplicar en los precios de lista de las unidades habitacionales que aún están en el inventario, suponiendo que por cuestiones de mercado se debe bajar el precio de las unidades habitacionales para alcanzar la venta de 7 unidades por mes.

- c. En el escenario optimista, se aplicó un incremento en los precios de lista de unidades habitacionales del 4%<sup>41</sup> y se espera prevender 11 unidades por mes, a partir de agosto 2024 hasta septiembre 2025 y las 6 unidades restantes en octubre 2025. En el caso de los parqueos, se utilizó como supuesto un precio estándar de US\$25.000 por parqueo y se espera prevender 4 parqueos en el mes de agosto 2024 y 3 parqueos por mes a partir de septiembre 2024 hasta octubre 2025, cuando se completa la preventa de los 46 parqueos que se encuentran disponibles para vender. Con referencia a la estimación de venta de las bodegas se utilizó el mismo supuesto del escenario conservador.
- d. Para asignar la fecha estimada de preventa de cada una de las unidades habitacionales disponibles para vender, se utilizó la fórmula de aleatorio en Excel en donde al azar se le dio un número a cada una de las unidades disponibles, luego se ordenó de menor a mayor y esto generó la estimación del orden en el que se estiman se irán vendiendo cada una de las unidades del inventario. En el modelo financiero adjunto en la hoja de Excel denominada precios de referencia, podrá encontrar los precios de lista de cada una de las unidades habitacionales que se están vendiendo.

A continuación, se presenta un resumen de los principales supuestos de precio y cantidad de las unidades habitacionales, parqueos y bodegas, utilizados en la proyección de ingreso por ventas y primas, en el escenario conservador:

(Datos en dólares de los Estados Unidos)					
Unidades Habitacionales	Cantidad de unidades	Cantidad de metros cuadrados	Precio por m <sup>2</sup>	Precio promedio por unidad	Monto de venta total
Prevendidas	217	9 225	3 195	135 810	29 470 823
En Inventario	160	7 793	3 233	157 459	25 193 424
<b>Total</b>	<b>377</b>	<b>17 018</b>	<b>3 212</b>	<b>144 998</b>	<b>54 664 247</b>

Parqueos	Cantidad de unidades	Cantidad de metros cuadrados	Precio <sup>42</sup> por m <sup>2</sup>	Precio promedio por unidad	Monto de venta total
Prevendidas	102	1 459	1 748	25 000	2 550 000
En Inventario	46	658	1 748	25 000	1 150 000
<b>Total</b>	<b>148</b>	<b>2 116</b>	<b>1 748</b>	<b>25.000</b>	<b>3 700 000</b>

<sup>41</sup> Se incorporó en este escenario un incremento en los precios de lista de las unidades habitacionales, suponiendo que el proyecto tiene muy buena absorción y que los compradores están dispuestos a pagar un mayor precio por estas unidades.

<sup>42</sup> A manera de referencia se incluye el dato del precio por metro cuadrado de los parqueos, aunque los parqueos no se venden por metro cuadrado, sino más bien por unidad, de acuerdo con la práctica comercial del mercado inmobiliario de torres habitacionales.

Bodegas	Cantidad de unidades	Cantidad de metros cuadrados	Precio por m <sup>2</sup>	Precio promedio por unidad	Monto de venta total
En Inventario	37	118,32	1 000	3 197,84	118 320,00
<b>Gran Total<sup>43</sup></b>					<b>58 482 567</b>

- d) Venta y alquiler de locales comerciales: Los locales comerciales se supone que se alquilarán a partir del mes de octubre del 2025 y su venta se proyectó para el mes de julio del 2026 en el escenario base, a un precio de US\$1.000.000. En el escenario optimista los locales comerciales se esperan vender en el mes de julio 2026 al mismo precio que en el escenario base y en el escenario pesimista se espera que sean vendidos en el mes de septiembre 2026 a un precio de US\$950.000.
- e) Otros ingresos financieros: Son los ingresos que se derivan de los intereses que se espera obtener por la inversión de corto plazo del dinero disponible en caja, necesaria para manejar la liquidez del fondo. Se estimó en los tres escenarios mencionados anteriormente, una tasa de interés neta del 1,75% anual.

Para cada uno de los escenarios, se presenta una tabla resumen con las principales variables que se utilizaron para la estimación del ingreso:

Variables:	Escenarios		
	Optimista	Conservador	Pesimista
Variación en el precio de las unidades habitacionales que están en inventario	+4%	0%	-3%
Cantidad de unidades que se espera prevender por mes	11	9	7
Precio de venta de los locales comerciales	\$1.000.000	\$1.000.000	\$950.000
Ingresos totales por la venta de las unidades habitacionales, bodegas, parqueos y locales comerciales	\$60.490.304	\$59.482.567	\$58.676.764

## II. Costos y gastos relacionados con el desarrollo del Proyecto:

<sup>43</sup> Este total se refiere al ingreso total por ventas de unidades habitacionales, parqueos y bodegas que aparece en el Estado de Resultados Proyectado. No obstante, se debe considerar que dicho monto difiere del ingreso proyectado en el Flujo de Efectivo en US\$1.421.832, lo cual se explica por el ingreso diferido que se espera registrar al momento de adquirir el proyecto, derivado de los desembolsos del fideicomiso de primas que el proyecto planea utilizar en el mes de agosto 2024 y octubre 2024.

Representan aquellos costos y gastos que son necesarios para la completitud de la construcción del edificio, compra del terreno, inscripción del condominio y demás actividades necesarias para cumplir con el plan de inversión del fondo. Se presentan los principales supuestos de cada uno de los costos y gastos asociados al proyecto que se incluyeron en el flujo de caja:

- a) Costo del terreno y valor del edificio en construcción: Para la adquisición del terreno y del proyecto en construcción será necesario realizar un primer pago a Desarrollo Cielo Escalante por un monto de US\$8.900.000 y se deberá asumir los pasivos del proyecto entre los que se encuentran: a) el saldo del crédito bancario con corte a la fecha de adquisición del proyecto por parte del fondo, el cual se estima que será de US\$20.836.500 a finales de diciembre 2024 y b) saldo del ingreso diferido producto de la solicitud de los desembolsos que haya girado el Fideicomiso de Primas a favor del proyecto antes de la fecha de adquisición del proyecto por parte del Fondo, lo cual se estima que será de US\$1.421.832. Adicionalmente, se capitalizarán los costos iniciales los cuales ascienden a US\$545.842. Al sumar estos rubros se obtiene el valor de las obras en proceso del Balance General Inicial, considerando un valor de terreno de US\$3.909.481, dando como resultado un valor estimado de obras en proceso de US\$27.794.693. A continuación, se presenta un desglose de este cálculo. partidas que conforman parte del activo del Fondo.

<b>Conformación del Valor del Terreno y las Obras en Proceso Inicial</b>	
Valor de compra	8 900 000
Pasivos	22 258 332
Deuda Bancaria	20 836 500
Ingreso Diferido	1 421 832
Costos iniciales capitalizables	545 842
<b>Total</b>	<b>31 704 174</b>
Menos: Valor del Terreno	3 909 481
Obras en Proceso	27 794 693

- b) Costo directo del edificio: corresponde al costo que deberá invertir el fondo en la construcción del edificio hasta completar los acabados finales ofrecidos a los promitentes compradores, así como el equipamiento y mobiliario de las áreas comunes y de las amenidades. Los flujos corresponden a los desembolsos que se deben realizar a los diferentes proveedores del proyecto, dentro de los que se encuentra el contrato con la constructora Van de Laet y Jiménez (VYJ), el cual es un contrato llave en mano, por lo que no se esperan variaciones significativas en el precio de materiales y mano de obra. Dicha información fue proporcionada por CORE como desarrolladora del Proyecto, de acuerdo con la programación inicial y cronograma de obra. Tomar en consideración

que a pesar de que la construcción se espera que finalice en el mes de septiembre del 2025, se proyectó una salida de efectivo por US\$4.350.000, correspondiente al último pago que se le realizará a la constructora, el cual debe realizarse 90 días posteriores a que el Fondo haya recibido de forma provisional<sup>44</sup> el proyecto.

- c) Anteproyecto, diseño e inspección: corresponden a los costos estimados que deberá incurrir el Fondo principalmente para la inspección y supervisión de la obra constructiva. Los montos de los pagos y los meses de pago fueron proporcionados por CORE, y adicionalmente, dichos rubros fueron validados por el Fondo en la debida diligencia técnica.
- d) Permisos, licencias y administración: estos rubros ya fueron erogados por el propietario inicial del proyecto y, por lo tanto, ya se encuentran incorporados en el valor de las obras en construcción.
- e) Consultorías y estudios: corresponden a los costos en consultoría que deberá incurrir el Fondo, las cuales están asociadas en estos momentos al proceso y trámite de inscripción del Edificio en régimen condominal. Ya se cuenta con el proveedor que está llevando a cabo este proceso. Las salidas de efectivo correspondiente a esta partida fueron proporcionadas por CORE como desarrollador del proyecto.
- f) Gasto de mantenimiento: Este rubro está compuesto por: 1) gastos de impuestos territoriales, póliza de incendio y riesgos naturales del edificio; 2) agua y electricidad de las unidades habitacionales cuyo traspaso de la propiedad se encuentre pendiente y de áreas comunes; 3) cuotas condominales de las fincas filiales pendientes de traspasar y 4) gastos de reparaciones menores sobre los acabados de las unidades habitacionales en los casos que no aplique la garantía del proveedor, pero que son esenciales para la entrega al cliente. Por lo tanto, se estimó un gasto de mantenimiento anual en el escenario conservador de US\$582.234, los cuales se van erogando conforme a la programación que nos brindó Desarrolladora Core. Dicho gasto al inicio será más grande y conforme se vayan traspasando y vendiendo las unidades habitacionales, va a tender a disminuir, porque las cuotas de mantenimiento del condominio de las unidades ya vendidas serán responsabilidad del nuevo propietario.
- g) Gastos de mercadeo: Los gastos de mercadeo corresponden a todos aquellos gastos necesarios para la implementación de la estrategia de mercadeo, publicidad y comercialización de las unidades habitacionales, parqueos y locales comerciales del Edificio Secr Escalante, tales como: pautas comerciales, renders, material para la venta, activaciones o eventos para promocionar la venta, entre otros. Los gastos relacionados con mercado fueron proporcionados por Desarrolladora CORE de acuerdo con su experiencia en este tipo de proyectos.
- h) Servicio de asesores en ventas: se estima que el Fondo deberá tercerizar el servicio de asesores en ventas, para lo cual contratará a Desarrollo Cielo Escalante, quien actualmente posee el equipo de asesores que ha logrado alcanzar un nivel de preventas

<sup>44</sup> La fecha estimada para la recepción provisional del proyecto es en agosto 2025.

mayor al 50% de las unidades vendidas, adicionalmente este equipo de asesores ya conoce el script de venta del proyecto. La proyección de este gasto está compuesta por un componente fijo y otro variable. El monto mensual fijo dependerá de la base salarial y la cantidad de asesores que brinden el servicio, y el componente variable corresponde a una comisión de ventas del 1,30% sobre el precio pactado con el cliente.

- i) **Gastos legales:** este rubro corresponde a los gastos por servicios legales y servicios administrativos relacionados con la administración de los siguientes fideicomisos: fideicomiso de administración de primas y fideicomiso de garantía del crédito del Banco Nacional, los cuales deberá asumir el Fondo, desde el momento que inicie operaciones. Adicionalmente, se estiman gastos legales menores que requiera el fondo. Al inicio de operaciones se supone un gasto mensual de US\$3.600 hasta septiembre del 2025 y a partir de octubre 2025 se estiman gastos legales por US\$7.500. En el último mes de agosto 2026 se estima un gasto adicional de US\$13.579, para cubrir gastos legales adicionales relacionados con la liquidación y cierre del Fondo.
- j) **Asesoramiento estratégico en el manejo y gestión de la marca y posicionamiento del Edificio:** Se refiere al gasto relacionado con el asesoramiento estratégico para el manejo y gestión de la marca del edificio SECRT Escalante y de las atenciones que se les brindarán a los compradores de las unidades habitacionales al momento de la entrega de las unidades. Este gasto se prevé en los primeros meses de operación del Edificio, es decir de septiembre 2025 a diciembre 2025.
- k) **Income Fee:** Este rubro corresponde a una comisión del 3% sobre el precio pactado de venta, que se le pagará al desarrollador por uso de marca, gestión y manejo de los asesores de ventas, asesoramiento en la determinación de precio de las unidades disponibles para la venta, servicio al cliente, manejo de cuentas por cobrar de las cuotas de las primas y acompañamiento en la formalización de la venta de cada unidad. Se deberá pagar el IVA sobre dicho rubro. Es importante, considerar que en el mes de febrero del 2026 se incluyó una disminución en el gasto del income fee por un monto de US\$211.158,78, debido a que ese monto no deberá ser pagado por el Fondo, porque fue pagado por anticipado por el proyecto antes de ser adquirido por el Fondo.
- l) **Developer Fee:** Corresponde a la comisión que cobra el desarrollador equivalente al 5% sobre el costo del proyecto, el cual resulta de la sumatoria de las siguientes partidas: (costo directo, anteproyecto, diseño e inspección, permisos, licencias y administración, consultorías y estudios, mantenimiento, mercadeo (solo aplica sobre el 66,73% de este gasto) y sobre los gastos de la asesoría en ventas). Dicho rubro incluye los servicios por la conceptualización del proyecto, servicios de administración de obra y de los diferentes contratos del proyecto, así como la ejecución y planeación de las actividades incorporadas en el cronograma. Dicho rubro deberá pagar el 13% de IVA.
- m) **Componente variable compra del proyecto:** Tal y como se explica en el **Apartado 4 Descripción del Proyecto** en la sección denominada: **Mecanismo mediante el que se encuentra legitimado el fondo de inversión de Desarrollo de Proyectos para**

**utilizar los terrenos en los que se desarrolla el proyecto**, el componente variable corresponde al 90% que se aplicará sobre el exceso de la utilidad operativa mínima esperada, por lo que a continuación se presenta el presupuesto de esa utilidad mínima esperada y los rubros que la componen:

Ingresos	US \$ 58 805 223
Ingreso por primas de reserva de apartamentos no reembolsables	8 645 536
Ingreso por formalización de venta de apartamentos, bodegas y parqueos	49 109 692
Ingreso por ventas de locales	1 000 000
Ingreso por alquiler de locales	49 995
Gastos del Proyecto	US\$ 50 675 223
Terreno	3 909 481
Adquisición activos	27 248 255
Costo Directo (Edificio)	14 751 117
Anteproyecto Diseño e Inspección	78 819
Permisos Licencias y Administración	-
Consultorías y Estudios	48 150
Gastos: Mantenimiento	582 234
Gastos: Mercadeo	151 045
Servicio de Asesores en Ventas	828 484
Gastos: Legales	128 479
Asesoramiento estratégico	154 646
Income Fee (% Ingresos)	1 734 158
Developer Fee (% Costos)	1 060 355
Utilidad operativa mínima esperada del Proyecto	US\$ 8 130 000

Tal y como se muestra en el presupuesto anterior, los gastos inherentes a la operativa y administración del Fondo se excluyen del cálculo de la utilidad operativa que se utilizará para determinar el componente variable que se le deberá pagar al vendedor del proyecto y tampoco se considera el gasto de impuesto de renta ni el gasto de intereses del crédito bancario.

Para determinar el componente variable se calcula la diferencia entre la utilidad operativa resultante del proyecto y la utilidad operativa mínima esperada. Esa diferencia o exceso sobre la utilidad operativa mínima se multiplicará por el 90%. Por ejemplo, en el caso específico del escenario base, la utilidad operativa esperada es de US\$ 8.821.518, dando como resultado un exceso sobre la utilidad operativa mínima esperada de US\$691.518, monto que al multiplicarse por el 90% se obtiene un componente variable equivalente a US\$622.366.

Es importante mencionar, que, de conformidad con lo establecido en el contrato de opción de compra del proyecto, dicho componente variable deberá estimarse en julio del 2025, con la información de ingresos y gastos que corresponda del cierre de junio del 2025. En ese momento, el Fondo a nivel de balance general deberá registrar en el pasivo una provisión del componente variable que deberá reconocer al vendedor del proyecto y a su vez, deberá capitalizar el monto estimado del componente variable en las obras en proceso, que se encuentran en el activo del Fondo.

Por otra parte, debido a que se realizarán pagos parciales del componente variable al vendedor del proyecto, los cuales dependerán del porcentaje de área vendida que se vaya logrando, en el Flujo de Caja Proyectado del Fondo se estimaron los pagos parciales de manera mensual, los cuales iniciarán en el mes de noviembre del 2025 y se proyecta que finalicen en el mes de agosto del 2026, cuando se espera tener vendidos el 100% de los metros cuadrados vendibles del proyecto. Para el cálculo de cada uno de los pagos parciales primero se obtiene el porcentaje de área vendida<sup>45</sup>, la cual se multiplica por el componente variable estimado y al monto resultante se multiplica por el 95% para retener el 5%. Cada vez que se realice un pago parcial del componente variable al vendedor, se disminuirá la provisión que se registró en el pasivo del Fondo. Una vez vendidos todos los metros cuadrados disponibles, se calculará la utilidad operativa final del proyecto, utilizando los mismos rubros de ingresos y gastos supra mencionados. La retención del 5% podrá ser utilizada para compensar cualquier pago en exceso realizado al vendedor y el remanente deberá ser liberado en los próximos quince días. El saldo resultante, de existir, será pagado al vendedor.

### III. Gastos administrativos del Fondo de Desarrollo:

- a) Calificación de riesgo: se considera un costo por calificación de riesgo inicial de \$12 mil anuales, los cuales son pagaderos de manera semestral. Sobre estos rubros se aplica una tasa de incremento anual equivalente a 2,5% en el escenario optimista, 3,0% en el escenario conservador y 3,50% en el escenario pesimista.
- b) Auditoría externa: se estimó un gasto para los servicios de auditoría externa que requerirá el Fondo anualmente equivalente a US\$6.000, pagaderos en tres partes iguales en los meses de marzo, septiembre y diciembre de cada año. No obstante, durante el período 2026, se consideró el rubro anual, distribuido en dos pagos, uno en marzo y el otro en agosto. Se supuso un incremento anual en el costo, que se aplica igual que en el rubro anterior dependiendo del escenario.

---

<sup>45</sup> Para el caso específico de la estimación del pago parcial en los flujos de caja proyectados del Fondo, se utilizó el porcentaje de ventas realizadas (ingresos por ventas de cada mes entre el total del ingreso por ventas esperado), el cual se multiplica por el monto del componente variable estimado y se multiplica por el 95% para retener el pago del 5% acordado.

- c) Valoraciones anuales: se proyecta un costo semestral por valoraciones equivalente a US\$10.000. A este rubro se le aplicarán incrementos anuales de la misma forma que el rubro anterior.
- d) Director de proyecto: se incluye el costo de servicio de director del proyecto durante el período de construcción y hasta el mes de septiembre del 2025, el cual se estima en un costo mensual de US\$12.250. No se aplicaron incrementos anuales. Dicho participante es distinto al desarrollador del proyecto y fungirá como supervisor de parte de Multifondos de Costa Rica S.A, S.F.I, para llevar un control y seguimiento de todos los aspectos técnicos del proyecto, como expertos en procesos de construcción.
- e) Comisión de administración de Multifondos: para efectos de las proyecciones del flujo de caja se contempla una comisión máxima por la administración del Fondo equivalente dos por ciento (2.00%) sobre los activos netos del Fondo, pagadero mensualmente. A esta comisión se le debe agregar el impuesto al valor agregado del trece por ciento (13%).
- f) Reintegro de gastos de las debidas diligencias técnica y legal: El Fondo reintegrará a Multifondos los gastos que ha incurrido en los estudios de debida diligencia técnica y legal, los cuales se estiman en US\$43.561, los cuales se pagarán al inicio de operación del Fondo.
- g) Gastos relacionados con la debida diligencia legal, estudios y traspaso de la propiedad: Se estiman que dichos rubros rondan los US\$195.599, los cuales servirán para cubrir los honorarios de abogado, así como el gasto de la garantía de cumplimiento bancaria asociado al contrato con la constructora, que el Fondo le solicitó agregar a la constructora. Estos rubros se deberán pagar al momento de adquirir la propiedad del proyecto.
- h) Estructuración del Fondo: Se proyecta que el Fondo deberá pagar a Grupo Financiero Mercado de Valores S.A. la suma de US\$200.000 por concepto de estructuración del Fondo de Desarrollo. Dicha suma se pagará cuando el Fondo inicie operaciones o después de la colocación de la primera emisión de participaciones del Fondo.

#### IV. Otros gastos:

- a) Gastos por interés asociado al crédito bancario: En las proyecciones financieras de cada uno de los escenarios de sensibilidad, se estimó la tasa de interés contemplada en el contrato de préstamo con el Banco Nacional de Costa Rica que el Fondo gestionará la novación de deudor, equivalente al 7,25% y comisiones de desembolso y de formalización equivalente al 0,50%.
- b) Impuestos: de acuerdo con la normativa vigente, el tratamiento fiscal que tienen los Fondos de Inversión requiere el pago de un doce por ciento (12%) sobre los ingresos brutos y de un quince por ciento (15%) sobre las ganancias de capital generadas por la venta de activos.

## V. Reserva de Liquidez asociada con la deuda bancaria:

El Fondo de Inversión una vez que realice la novación de deudor con el Banco Nacional deberá constituir la reserva de liquidez que se estipula en el Fideicomiso de Garantía con el Banco Nacional, por un monto estimado de US\$755.323, equivalente a seis meses de intereses. Es por esta razón que una vez que el Fondo inicie operaciones debe constituir esta reserva (fecha estimada 31 de diciembre 2024).

En el punto **g) Reserva de Liquidez** del apartado denominado **Fuentes de Financiamiento del Proyecto** de la **Sección 2.2 Política de Inversión de Proyectos de Desarrollo** de este prospecto se explica con mayor detalle dicha reserva.

Cabe aclarar que esta reserva de liquidez fue constituida por el propietario inicial del Proyecto (Desarrollo Cielo Escalante S.A.) antes de que el Banco le girará el primer desembolso para financiar el proyecto. Por lo tanto, cuando se realice la novación de deudor el Fondo deberá constituir la reserva de liquidez asociado con el préstamo bancario y consecuentemente el Banco liberará los recursos económicos de la reserva inicial a favor de Desarrollo Cielo Escalante S.A. Dicha reserva deberá ser por un monto equivalente a seis meses de intereses de la deuda bancaria.

Por otra parte, el Banco Nacional del monto de la reserva, rebajará el monto de los intereses de cada mes. Adicionalmente, el monto de la reserva deberá ser revisada y restituida cada 4 meses. Por lo tanto, en la modelación de los flujos se consideró que, en el mes de diciembre, cuando se realice la novación del deudor, el Fondo deberá constituir la reserva de liquidez, equivalente al gasto por intereses de los próximos seis meses. Esta reserva de liquidez formará parte del activo del Fondo. Como esta reserva se considera un medio de pago, podrá disminuir cada vez que el Banco Nacional rebaje de ahí el monto correspondiente al gasto por intereses de cada mes y a su vez, dicha reserva podrá aumentar cada cuatro meses, cuando el Fondo vuelva a restituir el monto inicial de la reserva<sup>46</sup>.

Se estima que el saldo de la deuda no aumentará cuando el Fondo se encuentre en operación, para que los niveles de endeudamiento del Fondo no superen el 60%, por esta razón, se proyecta que la reserva de liquidez no aumentará con el transcurso del tiempo, sino que se mantiene igual o disminuye.

Por otra parte, en la proyección del flujo, se estimó que el monto de la reserva ingresará nuevamente al Fondo en abril del 2026 cuando la deuda con el Banco Nacional haya sido cancelada como supuesto conservador, a pesar de que, de acuerdo con lo estipulado en el Fideicomiso de Garantía, dicha reserva se devolverá una vez que se termine la construcción del edificio.

---

<sup>46</sup> En el flujo de caja se incluyeron las salidas de efectivo correspondientes a cuatro meses de intereses asociados a la deuda bancaria que se pagan por adelantado por medio de la restitución de la reserva de liquidez. El gasto por intereses se registrará de manera mensual en el Estado de Resultados.

Se incluye en este Anexo el flujo de caja proyectado de acuerdo con los supuestos antes dichos, así como el balance general y estado de resultados.

## Análisis de sensibilidad


En la modelación financiera se elaboraron tres diferentes escenarios, donde se variaron los supuestos de las principales variables que producen un efecto significativo en la rentabilidad esperada del Fondo como lo son el precio pactado de venta (precio de lista de las unidades habitacionales menos un descuento); así como también la cantidad de unidades que se logran prevender en promedio por mes.

A continuación, se presenta una tabla resumen con los supuestos que se modifican en cada escenario, así como el resultado obtenido en la rentabilidad esperada.

Variables:	Escenarios		
	Optimista	Conservador	Pesimista
Descuento sobre el precio de lista de las 189 unidades que aún están pendientes de prevender	+4%	0%	-3%
Cantidad de unidades que se espera prevender por mes	11	9	7
Precio de venta de los locales comerciales	\$1.000.000	\$1.000.000	\$950.000
Ingresos totales por la venta de las unidades habitacionales, bodegas, parqueos y locales comerciales	\$60.490.304	\$59.482.567	\$58.676.764
Tasa de interés del crédito bancario	7,25%	7,25%	7,25%
Porcentaje de incremento gastos administrativos del Fondo	2,50%	3,00%	3,50%
Utilidad neta	\$4.364.189	\$4.205.909	\$3.979.124
Tasa interna de retorno esperada para el inversionista	15,03%	14,11%	13,10%

**Cabe resaltar que estas proyecciones son de carácter estimatorio y no implican el ofrecimiento de un rendimiento garantizado para el inversionista que adquiere participaciones del Fondo.**

## Anexo 1. A:

1	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Flujo de Caja Proyectado</b><ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Balance General</b></li><li>• <b>Estado de Resultados</b></li></ul></li></ul>	 FIDI%20MVCR%20- Modelo%20Financier
2	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Supuestos</b></li></ul>	<b>Dentro del Documento</b>

## ***Supuestos del Anexo 1.A Actualización de los estados financieros proyectados y flujo de caja, con fecha focal 30 de septiembre 2025.***

Esta actualización del flujo de caja parte del saldo de disponibilidades al 30 de septiembre del 2025, así como de los estados financieros del Fondo al 30 de septiembre de este año.

Es importante mencionar, que el Proyecto se encuentra con un nivel de avance de construcción del 98% y en el último trimestre del 2025 se espera iniciar con el proceso de formalización de las ventas.

Es importante considerar que, al 30 de septiembre del 2025, la cantidad de unidades preventidas es de 298, es decir un 79% con respecto al total; y la cantidad de parqueos asciende a 115 que representan un 78% del total de parqueos.

A continuación, se presentan los supuestos que se consideraron para la elaboración del Flujo de Caja, Balance General y el Estado de Resultados, a partir de octubre 2025 hasta el momento que se espera completar la venta de todas las unidades habitacionales, parqueos, bodegas y locales comerciales y exista la posibilidad de liquidar el Fondo.<sup>47</sup>

### **I. Ingresos:**

- a) Ingreso por primas: se refieren a los ingresos provenientes de las primas que se comprometen a pagar los promitentes compradores de las unidades habitacionales y

---

<sup>47</sup> Esta fecha se estima en diciembre 2026

parqueos<sup>48</sup>. Dicho porcentaje de prima se estimó que es de un 15% aproximadamente del precio negociado con el cliente. Para el cálculo de las cuotas de las primas se calculan dividiendo el monto total de la prima entre la cantidad de meses que se le dará a los clientes para completar el pago de la prima, lo cual depende del mes en que se realice la preventa, tanto para las unidades que se venden de manera previa o posterior a la terminación de la construcción del proyecto. A continuación, se presenta una tabla con los supuestos utilizados para el cálculo de los pagos o cuotas de primas.

Mes de Preventa	Cantidad de Unidades Habitacionales Prevendidas	Preventa Mensual de Unidades Habitacionales (en US\$)	Cantidad de Parqueos Vendidos	Preventa Mensual de Unidades Habitacionales (en US\$) más parqueos	Plazo para la prima	Monto de la cuota mensual de la prima en US\$
jul-22	16	2,173,570	5	2,298,570	28	344,785
ago-22	7	932,343	2	982,343	28	147,351
sep-22	7	734,781	4	834,781	28	125,217
oct-22	4	480,894	2	530,894	28	79,634
nov-22	3	350,468	1	375,468	28	56,320
dic-22	2	256,981	1	281,981	28	42,297
ene-23	3	493,895	2	543,895	28	81,584
feb-23	8	921,742	2	971,742	26	145,761
mar-23	7	816,787	1	841,787	26	126,268
abr-23	15	1,839,582	3	1,914,582	26	287,187
may-23	5	613,447	3	688,447	26	103,267
jun-23	7	825,516	2	875,516	24	131,327
jul-23	11	1,432,471	1	1,457,471	24	218,621
ago-23	1	161,187	1	186,187	24	27,928
sep-23	6	862,883	2	912,883	24	136,932

<sup>48</sup> Las bodegas no se prevenden por lo que no se estimaron flujos de cuotas de primas relacionados con las bodegas. El ingreso por la venta de las bodegas está en el rubro de las formalizaciones de unidades habitacionales, bodegas y parqueos desde el mes de noviembre 2025 a marzo del 2026.

Mes de Preventa	Cantidad de Unidades Habitacionales Prevendidas	Preventa Mensual de Unidades Habitacionales (en US\$)	Cantidad de Parqueos Vendidos	Preventa Mensual de Unidades Habitacionales (en US\$) más parqueos	Plazo para la prima	Monto de la cuota mensual de la prima en US\$
oct-23	5	631,908	2	681,908	20	102,286
nov-23	11	1,457,862	7	1,632,862	20	244,929
dic-23	10	1,195,721	7	1,370,721	20	205,608
ene-24	11	1,630,683	6	1,780,683	20	267,102
feb-24	13	1,951,464	10	2,201,464	20	330,220
mar-24	10	1,617,303	7	1,792,303	20	268,846
abr-24	1	132,020	1	157,020	20	23,553
may-24	4	586,401	3	661,401	18	99,210
jun-24	4	706,740	4	806,740	18	121,011
jul-24	9	1,339,812	7	1,514,812	18	227,222
ago-24	2	552,797	3	627,797	16	94,170
sep-24	6	891,149	3	966,149	16	144,922
oct-24	14	2,295,754	5	2,420,754	16	363,113
nov-24	6	1,082,473	2	1,132,473	14	169,871
dic-24	4	714,824	0	714,824	14	107,224
ene-25	11	1,948,940	4	2,048,940	14	307,341
feb-25	8	1,280,789	3	1,355,789	12	203,368
mar-25	8	1,570,615	0	1,570,615	12	235,592
abr-25	5	920,762	1	945,762	12	141,864
may-25	9	1,355,688	0	1,355,688	10	203,353
jun-25	11	1,646,380	1	1,671,380	10	250,707

Mes de Preventa	Cantidad de Unidades Habitacionales Prevendidas	Preventa Mensual de Unidades Habitacionales (en US\$)	Cantidad de Parques Vendidos	Preventa Mensual de Unidades Habitacionales (en US\$) más parques	Plazo para la prima	Monto de la cuota mensual de la prima en US\$
jul-25	12	1,860,060	1	1,885,060	10	282,759
ago-25	14	2,716,120	4	2,816,120	8	422,418
sep-25	8	1,556,092	2	1,606,092	8	240,914
oct-25	7	995,838	3	1,070,838	8	160,626
nov-25	7	1,054,198	3	1,129,198	6	169,380
dic-25	7	1,013,705	3	1,088,705	6	163,306
ene-26	7	1,256,846	3	1,331,846	6	199,777
feb-26	7	1,181,158	3	1,256,158	4	188,424
mar-26	7	914,577	3	989,577	4	148,437
abr-26	7	1,303,515	3	1,378,515	4	206,777
may-26	7	1,158,725	3	1,233,725	4	185,059
jun-26	7	1,139,293	3	1,214,293	4	182,144
jul-26	7	1,071,815	2	1,121,815	4	168,272
ago-26	7	1,371,662	2	1,421,662	2	213,249
sep-26	2	267,653	2	317,653	2	47,648
<b>Totales</b>	<b>377</b>	<b>57,267,888</b>	<b>148</b>	<b>60,967,888</b>		<b>9,145,183</b>

En el archivo de Excel que se incluyó en el anexo 1.A, se encuentra una hoja que se denomina Cálculo de la prima, donde se detalla el cálculo de las cuotas de las primas por mes. Dichas primas por reglamento del Ministerio de Economía Industria y Comercio deben ser depositados en un fideicomiso de administración de primas que es administrado por Banco Improsa.

Es importante mencionar que el proyecto ya utilizó los desembolsos de las primas del Fideicomiso, cuando el avance de obra superó los niveles de avance de obra del 10%, 30%,

50%, 70%, 90%. Dichos desembolsos se reflejan en los estados financieros del Fondo en la cuenta de primas recibidas en el Pasivo del Balance General.

Se espera que en el mes de noviembre se pueda solicitar el desembolso por el 100% de las primas que están en el Fideicomiso cuando se logre concretar el 100% de avance de obra.

- b) Ingreso por formalizaciones: corresponde aproximadamente al 85% restante del valor acordado con el promitente comprador y es el momento en el cual se espera traspasar la finca filial al comprador y, por lo tanto, se produciría una disminución en el inventario de unidades habitacionales y parqueos que constituyen la cuenta de Edificio Construido. Dicho ingreso se proyecta a partir del mes de noviembre del 2025. Es importante señalar que todas las unidades habitacionales y parqueos preventadas entre julio 2022 y mayo del 2024, se espera que sean formalizadas en los primeros seis meses de la etapa operativa, la cual se estima que iniciará en noviembre 2025. El monto total de estas formalizaciones equivale a US\$ 20.245.205,29, cifra que se dividió entre seis, dando como resultado US\$3.374.200,88 por mes. Dicho monto se incluye en las formalizaciones del mes de noviembre y diciembre 2025, así como en los meses de enero, febrero, marzo y abril del 2026. A su vez, a partir del mes de diciembre del 2025 también se incluye la formalización de aquellas unidades habitacionales y apartamentos, cuyo promitente comprador se estima que terminó de pagar la última cuota y completó el monto de la prima. De esta misma manera se procedió a estimar las formalizaciones para cada uno de los meses siguientes, por lo tanto, en el caso de las formalizaciones de todas las preventas que se realicen a partir del mes de mayo del 2026 en adelante se proyectan en el flujo de caja a partir del momento en que se cancele la última cuota del plan de pagos de la prima. Para mayor detalle, en el archivo Excel del Anexo 1.A de este prospecto, en la hoja denominada cálculo de las formalizaciones se presenta el detalle del monto que se formalizará cada mes y de la fecha de la preventa correspondiente.

Adicionalmente en el monto de las formalizaciones se incluye el ingreso proveniente de las ventas de las bodegas, para lo cual se utilizó como supuesto que las bodegas se venden en 5 meses, iniciando en el mes de noviembre del 2025 y concluyendo en el mes de marzo 2026. Por lo tanto, el monto total de la venta de las bodegas estimado en US\$118.320 se divide entre cinco partes iguales. Dicho detalle también se encuentra en archivo de Excel que se anexó a este prospecto.

- c) Precio negociado de las unidades habitacionales y cantidad de unidades vendidas por mes: Estas son dos variables que explican la proyección de ingresos de cada mes en el flujo, tanto de primas como de formalizaciones. Por una parte, se tomaron en cuenta los precios que ya han sido acordados con los promitentes compradores de las 298 unidades habitacionales existentes y 115 parqueos al 30 de septiembre del 2025. A su vez, se estiman los ingresos de las primas y formalizaciones de 79 unidades habitacionales, 33 parqueos y 37 bodegas que aún faltan por vender, para lo cual se utilizaron los siguientes supuestos:
- a. Unidades habitacionales: se utilizó la velocidad de preventa de las unidades habitacionales a 7 unidades habitacionales por mes, considerando que este es

- el promedio histórico mensual de preventa que ha presentado el proyecto. Por lo tanto, a partir de noviembre del 2025 se proyectan prevender 7 unidades por mes hasta agosto del 2026 y 2 unidades en el mes de septiembre del 2026 para completar las 79 unidades que se encuentran disponibles o en inventario.
- Parqueos: se utilizó como supuesto el precio de US\$25.000 por parqueo y se estimó que se podrían prevender 3 parqueos por mes, a partir de octubre 2025 hasta junio 2026; así como una cantidad de 2 parqueos por mes desde julio 2026 hasta septiembre del mismo año.
  - Bodegas: se espera formalizar la venta de las mismas en 5 meses de manera equitativa desde noviembre 2025 hasta marzo 2026. El precio de venta de las bodegas es de \$1.000 por metro cuadrado. Tanto las unidades habitacionales como los parqueos y bodegas se pueden vender de forma separada.
  - Para asignar la fecha estimada de preventa de cada una de las unidades habitacionales disponibles para vender, se utilizó la fórmula de aleatorio en Excel en donde al azar se le dio un número a cada una de las unidades disponibles, luego se ordenó de menor a mayor y esto generó la estimación del orden en el que se estiman se irán vendiendo cada una de las unidades del inventario.
  - Para las unidades que se encuentran disponibles para la venta se utilizó un precio promedio por metro cuadrado de US\$3.118 aproximadamente.

A continuación, se presenta un resumen de los principales supuestos de precio y cantidad de las unidades habitacionales, parqueos y bodegas, utilizados en la actualización de la proyección de ingreso por ventas y primas al 30 de septiembre del 2025:

Unidades Habitacionales	Cantidad de unidades	Cantidad de metros cuadrados	(Datos en dólares de los Estados Unidos)		
			Precio por m <sup>2</sup>	Precio promedio por unidad	Monto de venta total
Prevendidas	298	12,936	3,443	149,459	44,538,904
En Inventario	79	4,082	3,118	161,126	12,728,984
<b>Total</b>	<b>377</b>	<b>17,018</b>	<b>3,365</b>	<b>151,904</b>	<b>57,267,888</b>

Parqueos	Cantidad de unidades	Cantidad de metros cuadrados	Precio <sup>49</sup> por m <sup>2</sup>	Precio promedio por unidad	
				Precio promedio por unidad	Monto de venta total
Prevendidas	115	1,630	1,748	25,000	2,550,000
En Inventario	33	486	1,748	25,000	1,150,000
<b>Total</b>	<b>148</b>	<b>2,116</b>	<b>1,748</b>	<b>25,000</b>	<b>3,700,000</b>

<sup>49</sup> A manera de referencia se incluye el dato del precio por metro cuadrado de los parqueos, aunque los parqueos no se venden por metro cuadrado, sino más bien por unidad, de acuerdo con la práctica comercial del mercado inmobiliario de torres habitacionales.

Bodegas	Cantidad de unidades	Cantidad de metros cuadrados	Precio por m <sup>2</sup>	Precio promedio por unidad	Monto de venta total
En Inventario	37	118,32	1 000	3 197,84	118 320,00
<b>Gran Total<sup>50</sup></b>					<b>61,086,208</b>

- d) Venta y alquiler de locales comerciales: Los locales comerciales se supone que se alquilarán a partir del mes de enero<sup>51</sup> del 2026 y su venta se proyectó para el mes de julio del 2026 en el escenario base, a un precio de US\$1.000.000.
- e) Otros ingresos financieros: Son los ingresos que se derivan de los intereses que se esperan obtener por la inversión de corto plazo del dinero disponible en caja, necesaria para manejar la liquidez del fondo. Se estimó una tasa de interés neta del 1,75% anual.

## II. Costos y gastos relacionados con el desarrollo del Proyecto:

Representan aquellos costos y gastos que son necesarios para la completitud de la construcción del edificio, compra del terreno, inscripción del condominio y demás actividades necesarias para cumplir con el plan de inversión del fondo. Se presentan los principales supuestos de cada uno de los costos y gastos asociados al proyecto que se incluyeron en el flujo de caja:

- a) Costo directo del edificio: corresponde al costo que le falta por invertir al fondo para completar la construcción del edificio, los acabados finales ofrecidos a los promitentes compradores, así como el equipamiento y mobiliario de las áreas comunes y de las amenidades. Los flujos corresponden a los desembolsos que se deben realizar a los diferentes proveedores del proyecto. Las facturas se presentan por mes vencido.
- b) Permisos, licencias y administración: se incorpora un monto en noviembre en caso de que surjan costos relacionados con las autorizaciones finales que debe recibir el proyecto.
- c) Consultorías y estudios: corresponden a los costos en consultoría que deberá incurrir el Fondo, las cuales están asociadas en estos momentos a la gestión ambiental del proyecto.
- d) Gasto de mantenimiento: Este rubro está compuesto por: 1) gastos de impuestos territoriales, póliza de incendio y riesgos naturales del edificio; 2) agua y electricidad de las unidades habitacionales cuyo traspaso de la propiedad se encuentre pendiente y de áreas comunes; 3) cuotas condominales de las fincas filiales pendientes de traspasar y 4) gastos de reparaciones menores sobre los acabados de las unidades habitacionales

<sup>50</sup> Este total se refiere al ingreso total por ventas de unidades habitacionales, parqueos y bodegas que aparece en el Estado de Resultados Proyectado.

<sup>51</sup> Ya existe un contrato de arrendamiento que se firmó en el mes de octubre, no obstante, se le otorgó al inquilino tres meses de gracia mientras remodela el local comercial.

en los casos que no aplique la garantía del proveedor, pero que son esenciales para la entrega al cliente. Por lo tanto, se estimó un gasto de mantenimiento anual en el escenario conservador de US\$582.234, los cuales se van erogando conforme a la programación que nos brindó Desarrolladora Core. Dicho gasto al inicio será más grande y conforme se vayan traspasando y vendiendo las unidades habitacionales, va a tender a disminuir, porque las cuotas de mantenimiento del condominio de las unidades ya vendidas serán responsabilidad del nuevo propietario.

- e) **Gastos de mercadeo:** Los gastos de mercadeo corresponden a todos aquellos gastos necesarios para la implementación de la estrategia de mercadeo, publicidad y comercialización de las unidades habitacionales, parqueos y locales comerciales del Edificio Secr Escalante, tales como: pautas comerciales, renders, material para la venta, activaciones o eventos para promocionar la venta, entre otros.
- f) **Servicio de asesores en ventas:** se estima que el Fondo deberá tercerizar el servicio de asesores en ventas, para lo cual contratará a Desarrollo Cielo Escalante, quien actualmente posee el equipo de asesores que ha logrado alcanzar un nivel de preventas del 79% de las unidades vendidas, adicionalmente este equipo de asesores ya conoce el script de venta del proyecto. La proyección de este gasto está compuesta por un componente fijo y otro variable. El monto mensual fijo dependerá de la base salarial y la cantidad de asesores que brinden el servicio, y el componente variable corresponde a una comisión de ventas del 1,30% sobre el precio pactado con el cliente. Dicho rubro depende del volumen de ventas formalizadas y el precio de negociación.
- g) **Gastos legales:** este rubro corresponde a los gastos por servicios legales y servicios administrativos relacionados con la administración de los siguientes fideicomisos: fideicomiso de administración de primas y fideicomiso de garantía del crédito del Banco Nacional, los cuales deberá asumir el Fondo, desde el momento que inicie operaciones. Adicionalmente, se estiman gastos legales menores que requiera el fondo para cubrir gastos legales que requiera para su gestión y formalización, así como para cubrir los costos por la administración del fideicomiso de garantía y de primas, los cuales se esperan liquidar en abril del 2026 y en noviembre del 2025, respectivamente.
- h) **Income Fee:** Este rubro corresponde a una comisión del 3% sobre el precio pactado de venta, que se le pagará al desarrollador por uso de marca, gestión y manejo de los asesores de ventas, asesoramiento en la determinación de precio de las unidades disponibles para la venta, servicio al cliente, manejo de cuentas por cobrar de las cuotas de las primas y acompañamiento en la formalización de la venta de cada unidad. Se deberá pagar el IVA sobre dicho rubro. Es importante, considerar que en el mes de noviembre del 2025 se incluyó una disminución en el gasto del income fee por un monto de US\$ 172.435.44 debido a que ese monto no deberá ser pagado por el Fondo, porque fue pagado por anticipado por el proyecto antes de ser adquirido por el Fondo.
- i) **Developer Fee:** Corresponde a la comisión que cobra el desarrollador equivalente al 5% sobre el costo del proyecto, el cual resulta de la sumatoria de las siguientes partidas: (costo directo, anteproyecto, diseño e inspección, permisos, licencias y administración, consultorías y estudios, mantenimiento, mercadeo (solo aplica sobre el 66,73% de este

gasto) y sobre los gastos de la asesoría en ventas). Dicho rubro incluye los servicios por la conceptualización del proyecto, servicios de administración de obra y de los diferentes contratos del proyecto, así como la ejecución y planeación de las actividades incorporadas en el cronograma. Dicho rubro deberá pagar el 13% de IVA. Es importante, considerar que en el mes de noviembre del 2025 se incluyó una disminución en este gasto por un monto de US\$ 193.744.43, debido a que ese monto no deberá ser pagado por el Fondo, porque fue pagado por anticipado por el proyecto antes de ser adquirido por el Fondo.

- j) Componente variable compra del proyecto: De conformidad con la proyección actualizada de ingresos y gastos se procedió a actualizar el componente variable, el cual está dando como resultado US\$ 647.981. En el archivo de Excel del Anexo 1.A se puede visualizar el cálculo del componente variable.

### III. Gastos administrativos del Fondo de Desarrollo:

- a) Calificación de riesgo: se considera un costo anual por calificación de riesgo inicial de US \$12.180, los cuales se espera pagar de forma semestral a partir de enero 2026.
- b) Auditoría externa: se estimó un gasto para los servicios de auditoría externa que requerirá el Fondo anualmente equivalente a US\$6.000, pagaderos en dos partes iguales en los meses de diciembre 2025 y enero 2026. Luego se incluyó dos pagos en agosto y noviembre 2026, considerando un incremento anual en el costo del 3%.
- c) Valoraciones anuales: se proyecta un costo anual por valoraciones en el mes de julio 2026 por un monto de US\$7.565.
- d) Director de proyecto: se incluye el costo de servicio de director del proyecto durante el período que resta de construcción e inspección de octubre y hasta el mes de diciembre del 2025, el cual se estima en un costo mensual de US\$10.114. No se aplicaron incrementos anuales.
- e) Comisión de administración de Multifondos: para efectos de las proyecciones del flujo de caja se contempla una comisión máxima por la administración del Fondo equivalente dos por ciento (2.00%) sobre los activos netos del Fondo, pagadero mensualmente. A esta comisión se le debe agregar el impuesto al valor agregado del trece por ciento (13%).
- f) Gastos relacionados con el traspaso de la propiedad: Se actualiza el rubro a US\$ 277.179, de los cuales US\$220.679 se deben pagar en octubre y el monto restante en noviembre del 2025.

### IV. Otros gastos:

- a) Gastos por interés asociado al crédito bancario: Se utilizó la tasa de interés vigente del 7,25% anual que es la establecida en el contrato de préstamo con el Banco Nacional de

Costa Rica. El gasto por interés se calculó partiendo del saldo de la deuda al 30 de septiembre 2025 equivalente a US\$23.424.569.

- b) Impuestos: de acuerdo con la normativa vigente, el tratamiento fiscal que tienen los Fondos de Inversión requiere el pago de un doce por ciento (12%) sobre los ingresos brutos y de un quince por ciento (15%) sobre las ganancias de capital generadas por la venta de activos.

## V. Reserva de Liquidez asociada con la deuda bancaria:

No hay cambios en el tratamiento de la reserva de liquidez que se explicó en los supuestos de las proyecciones del Anexo 1.

El saldo de la deuda no ha aumentado desde que el Fondo inició operaciones y los niveles de endeudamiento han estado por debajo del 60%.

Por otra parte, en la proyección del flujo, se estimó que el monto de la reserva ingresará nuevamente al Fondo en abril del 2026 cuando se espera que la deuda con el Banco Nacional haya sido cancelada.

Se incluye en este Anexo el Excel con el flujo de caja proyectado de acuerdo con los supuestos antes dichos, así como el balance general y estado de resultados.

## **Anexo 2: Listado del estado de los proveedores y actividades contratados del Proyecto Sectr Escalante.**

ÍTEM	EMPRESA	ACTIVIDAD	POSEE CONTRATO	ESTADO
1	Van Der Laat y Jiménez (VYJ).	Contratista general de construcción	Sí	En ejecución
2	OPB Arquitectos.	Diseño e Inspección arquitectónica	Sí	En ejecución
3	BA Ingeniería Estructural	Diseño e Inspección estructural	Existe oferta y orden de compra. Se está gestionando la formalización del contrato.	En ejecución.
4	Electrotec S.A.	Diseño e Inspección electromecánica	Existe oferta y orden de compra. Se está gestionando la formalización del contrato.	En ejecución.
5	Cuadrante Urbano.	Diseño e Inspección infraestructura	Se cuenta con oferta y de orden de compra.	En ejecución.
6	Euromobilia (muebles).	Suministro e instalación de muebles	Sí	En ejecución

ÍTEM	EMPRESA	ACTIVIDAD	POSEE CONTRATO	ESTADO
7	Euromobilia (puertas, piso, rodapié).	Suministro e instalación de puertas, piso, rodapié	Sí	En ejecución
8	DEHC.	Consultoría condominio y planos de catastro	Sí	En ejecución
9	LAND & BUSINESS LEGAL SERVICES, S.A.	Inscripción del condominio ante Registro (incluye reglamento del condominio)	Sí	En ejecución
10	SHPI.	Diseño de seguridad humana (cumplimiento de normativa de Bomberos)	Sí, existe oferta y orden de compra	En ejecución
11	MYV Soluciones Geotécnicas.	Estudios de suelos y geotécnicos	Sí. Existe oferta y orden de compra	En ejecución
12	MVM Instrumentación Geotécnica.	Estudios de suelos y geotécnicos	Sí. Existe oferta y orden de compra	En ejecución
13	Van Der Laat y Jiménez (VYJ)	Suministro e instalación de ventanería	Sí. Se firmó una adenda al contrato con Van Der Laat y Jiménez (VYJ).	En ejecución
14	Euromobilia	Suministro de cacheras	No	En ejecución
15	Euromobilia	Suministro de inodoros	No	En ejecución
16	Lafayette Lighting S.A.	Suministro de luminarias de pasillos, parqueos y apartamentos	No	En ejecución
17	Amenidades (varios) (proveedores).	Suministro e instalación de acabados en amenidades	No	En ejecución
18	Audio y Video Gurús de Costa	Suministro e instalación de sistema de sonido	No	En ejecución

ÍTEM	EMPRESA	ACTIVIDAD	POSEE CONTRATO	ESTADO
	Rica Sociedad Anónima.			
19	Cero Ruido.	Diseño acústico	Sí	Se recibió copia de oferta y de orden de compra.
20	DEPAT.	Regencia Ambiental del proyecto.	Sí	Se recibió copia de oferta y de orden de compra.