

## FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS MULTIFONDOS

Autorizado mediante resolución SGV-R-1870 del 30 de mayo del 2008 por la Superintendencia General de Valores.

### ENTIDAD COMERCIALIZADORA:



San José, Marzo 2026.

“El representante legal de Multifondos de Costa Rica, S.A., SFI, 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 a los lineamientos establecidos por la normativa”. “Multifondos 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 destalle 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”**

## Índice

|  |          |
|--|----------|
| <b>PROSPECTO FONDO DE INVERSIÓN DE .....</b>                                 | <b>3</b> |
| <b>DESARROLLO DE PROYECTOS MULTIFONDOS .....</b>                             | <b>3</b> |
| 1. Descripción del Fondo.....  | 3        |
| 2. Política de inversión .....   | 5        |
| 3. Disposiciones operativas.....   | 13       |
| 4. Descripción del proyecto .....  | 15       |
| 5. Riesgos del Fondo.....  | 26       |
| 6. Títulos de participación del Fondo .....                                  | 40       |
| 7. Reglas para suscripciones y reembolsos de participaciones .....           | 45       |
| 8. Comisiones y costos.....  | 47       |
| 9. Información a los inversionistas .....                                    | 50       |
| 10. Información sobre la Sociedad Administradora y su Grupo Financiero ..... | 51       |
| 11. Anexos.....  | 54       |

## PROSPECTO FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS MULTIFONDOS

### 1. Descripción del Fondo

| Perfil del inversionista  |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Está dirigido a inversionistas físicos o jurídicos con conocimiento del mercado inmobiliario y de valores.</li> <li>• Con un horizonte de inversión a largo plazo.</li> <li>• Plazo mínimo recomendado de permanencia dos años.</li> <li>• Que desee participar de una cartera inmobiliaria por desarrollar, dispuesto a asumir riesgos por su participación indirecta en el mercado inmobiliario y que a su vez pretende obtener una plusvalía por la revalorización de los inmuebles (la cual puede ser positiva, nula o negativa).</li> <li>• Que posea la capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.</li> <li>• Que no requieren de un ingreso periódico cierto, porque este fondo es de crecimiento y los rendimientos se hacen efectivos en el momento de la redención parcial o total de la inversión y serán el resultado de la variación que sufra el precio de la participación en el mercado secundario, dadas las condiciones de mercado de ese valor y de los que componen la cartera del fondo.</li> <li>• Con conocimientos y experiencia previa en el mercado inmobiliario costarricense o con asesoría en inversiones inmobiliarias en el territorio nacional.</li> <li>• Que no requieren liquidez, al ser un fondo cerrado, no recompra las participaciones de los inversionistas. Todos aquellos inversionistas que deseen reembolsar sus participaciones deberán acudir al mercado secundario para vender su participación, salvo en los casos en que, conforme a la normativa vigente, se establezcan las condiciones de iliquidez de mercado y el procedimiento aplicable para la recompra de participaciones, previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas y aprobación de la SUGEVAL.</li> </ul> |  |

| Tipo de Fondo  |         |  |                         |
|--|---------|--|-------------------------|
| <b>Por su naturaleza</b>   | Cerrado | <b>Por su objetivo</b>                   | Crecimiento             |
| <b>Por el Mercado en que invierte</b>                            | Local   |  |                         |
| <b>Moneda para la suscripción o reembolso de participaciones</b> | Dólares | <b>Por la especialidad de su cartera</b> | Desarrollo de proyectos |

| Gestor del Portafolio, Custodia y Calificación de riesgo |  |
|--|--|
| Nombre del Gestor del fondo                              | Ruth Ester Murillo Umaña   |
| Nombre del Gestor Suplente del fondo                     | Ana Lorena Segura Morales  |
| Política de retribución al gestor del fondo              | No aplica porque este cargo no es asumido directamente por el fondo.   |
| Entidad de Custodia                                      | Mercado de Valores de CR S.A., Puesto de bolsa.  |
| Agente de pago   | Mercado de Valores de CR S.A., Puesto de bolsa.  |
| Calificación de riesgo                                   | <p><b>B.cr (EST).</b> Emisores o emisiones calificados en <b>b.cr</b> con una calidad crediticia débil en comparación con otras entidades y transacciones locales y que podrían estar próximos al incumplimiento, con fuertes perspectivas de recuperación.</p> <p>Una perspectiva estable indica una baja probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo.</p> <p>Evaluación de riesgo de mercado: <b>MRA4.cr</b></p> <p>Los fondos evaluados en <b>MRA4.cr</b> tienen una sensibilidad alta a los cambios en las tasas de interés y otras condiciones del mercado.</p> <p>Calificación otorgada por Moodys Local CR Calificadora de Riesgo, Sociedad Anónima.</p> <p>La periodicidad de actualización de la calificación es semestral, la puede consultar en las siguientes páginas 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>.</p> |
| Número de Cédula como contribuyente                      | 3-110-537429   |

| Modelo de Negocio del Fondo de Inversión                 |   |
|--|---|
| Descripción del modelo de negocio del fondo de inversión | <p>El fondo de inversión gestiona activos financieros con el objetivo de procurar preservar el capital, dentro de un perfil de rentabilidad de mediano y largo plazo.</p> <p>De acuerdo al modelo de negocio se clasifican los activos financieros del fondo según su objetivo dentro de la cartera:</p> <p><b>Mantener los activos para obtener flujos de efectivo contractuales y venderlos.</b> Los activos financieros cuyo objetivo es mantenerlos para generar los flujos contractuales de pago de intereses y principal, y</p> |

tenerlos disponibles para la venta. Estos activos se clasifican bajo la categoría de valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI).

**Mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales:** 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. 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. Debe existir evidencia de la necesidad de reclasificación.

**Mantener los activos para obtener los flujos de efectivo por la venta:** Los activos financieros se mantienen con el objetivo de cobrar flujos de efectivo a través de la venta de los activos. Estos activos se clasifican bajo la categoría de valor razonable con cambios en resultados.

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).

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 los mismos, por ende, dichas variaciones se verán reflejadas en aumentos o disminuciones en el valor total de la participación del fondo.

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.

| Monto autorizado   |                        |   |                          |
|--|------------------------|---|--------------------------|
| <b>Monto de la Emisión</b>   | US<br>\$100,000.000,00 | <b>Plazo máximo para la colocación</b>                                  | Al vencimiento del fondo |
| <b>Valor nominal de la participación</b>   | US \$50.000,00         | <b>Vencimiento del fondo</b>  | 27-06-2038               |
| <b>Número de participaciones autorizadas</b>   | 2.000                  | <b>Código ISIN</b>  | CRMULTIL0166             |
| <b>Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo</b> |                        | Multifondos de CR, S.A, SFI estima que debe colocar 200 participaciones |                          |

## 2. Política de inversión

| Política de Inversión de activos financieros                |   |                                |                                |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Tipo  | Detalle   | Porcentaje mínimo de inversión | Porcentaje máximo de inversión |
| <b>Moneda de los valores en que está invertido el fondo</b> | Dólares estadounidenses   | 100%                           | 100%                           |
| <b>Gestión de inversiones sostenibles o responsables</b>    | No hay políticas ni lineamientos sobre la gestión de inversiones sostenibles o responsables |                                |                                |
| <b>Tipos de valores</b>                                     | Efectivo  | 0%                             | 20% del activo total           |
|   | Valores de deuda  | 0%                             | 20% del activo total           |
|   | Valores accionarios   | n/a                            | 0%                             |
|   | Participaciones de fondos de inversión  | n/a                            | 0%                             |
|   | Productos estructurados   | n/a                            | 0%                             |
|   | Valores de procesos de titularización   | n/a                            | 0%                             |

|   |  |   |                      |
|---|--|---|----------------------|
| <b>Países y/o sectores económicos</b>   | Sector público de Costa Rica (deben contar con garantía directa del Estado y que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios)  | 0%  | 20% del activo total |
| <b>Condiciones para valores de renta fija</b>   | <b>Duración de la cartera de renta fija en días</b>  | 1   | 360                  |
|   | <b>Duración de la cartera de renta fija en promedio días</b>   |   | 180                  |
| <b>Concentración máxima en un solo emisor</b>   | 20% del activo total   |   |                      |
| <b>Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedor a plazo</b>  | 20% del total de activos   | <b>Concentración máxima en valores extranjeros</b>                  | 0%                   |
| <b>Concentración máxima en una emisión</b>  | 10% del activo total   | <b>Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda</b> | No hay política      |
| <b>Valores cuyo emisor sea una entidad o empresa integrante o vinculada al grupo o conglomerado financiero de la sociedad administradora.</b> | <b>Porcentaje mínimo de inversión</b>  | <b>Porcentaje máximo de inversión</b>                               |                      |
|   | 0%   | 20%   |                      |
| <b>Otras políticas de inversión</b>   | Política de gestión de los depósitos a la vista: El fondo podrá mantener efectivo en cualquier entidad financiera del Sistema Financiero costarricense, autorizadas y supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). |   |                      |

| <b>Política de Inversión de proyectos de desarrollo</b> |  |
|---|--|
| <b>Descripción del proyecto</b>                         | <p>En la sección 4. Descripción del prospecto, se describen las principales características del proyecto a desarrollar.</p> <p>El Proyecto Zen Condominium Tamarindo consiste en un proyecto basado en la construcción de 286 unidades residenciales con sus</p> |

facilidades, distribuidas en cinco fases constructivas. Se construirán residencias individuales y varios edificios de unidades habitacionales, que tendrán entre 5 y 7 niveles. El total de habitantes en ocupación máxima del Proyecto se estima entre 1,100 y 1,300 personas, para una densidad entre 126 y 149 hab/ha.

Plano de Conjunto



Nota: Plano de Conjunto sujeto a cambios con respecto planos finales presentados a instituciones estatales

Fuente: Ingenya & Zen Developers

El Proyecto a nivel de conceptualización se espera ser desarrollado bajo la filosofía ZEN, una ideología oriental que busca el crecimiento humano en armonía con la naturaleza, por lo que se espera cuente con conceptos de desarrollo de bajo impacto, como por ejemplo baja cobertura de construcción, siembra de árboles nativos de la zona, áreas comunes con jardines, entre otros.

En el Anexo 1 se detalla la infraestructura esperada a desarrollar por fase constructiva y con base en los datos presentados, se concluye que la cobertura de construcción del Proyecto es de un 31 % del área total de la propiedad aproximadamente.

El Proyecto se espera que cuente con una serie de servicios y amenidades las cuales incluirían:


| Servicios Potenciales                                 | Amenidades Potenciales                  |
|---|---|
| Instalaciones subterráneas para los servicios básicos | Área ZEN de relajación con vista al mar |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | Área de estacionamiento centralizada                 | Área de SPA y gimnasio                            |
|  | Disponibilidad de golf carts para transporte interno | Cancha de tenis                                   |
|  | Seguridad 24 horas                                   | Casas club y áreas de piscinas                    |
|  | Servicio de alquiler de bicicletas                   | Centro de Negocios                                |
|  | Lockers para tablas de surf                          | Área de juego para niños                          |
|  | Servicio de transporte a playas                      | Aproximadamente tres millas de senderos naturales |
|  | Administración de propiedad y <i>pool rental</i>     | Lago Artificial                                   |

Nota: Estimación de Servicios y Amenidades del Proyecto. Servicios y Amenidades finales sujetas a cambios

Fuente: Zen Developers

El Proyecto buscará establecerse en el mercado residencial mediante la combinación de cinco elementos. El diseño final y las características eventuales de los edificios residenciales del Proyecto dependerán del criterio del desarrollador y dependerán de las condiciones del mercado residencial.



El diagrama muestra un círculo con cinco segmentos que apuntan hacia el centro. En el centro hay un logo que dice 'ZEN Condominium' con el subtítulo 'Your Ocean Community'. Los segmentos están numerados del 1 al 5:

- 1. Precios Accesibles
- 2. Arquitectura Contemporánea
- 3. Tema Central Zen
- 4. Vistas al Mar
- 5. Soluciones "Llave en Mano"

1. **Precios Accesibles:** Las unidades residenciales del Proyecto tendrán precios de venta comparables con otros Proyectos en la zona. La variedad de áreas de las unidades permite manejar precios de diferentes rangos. Las unidades que se han

|  |  |
|--|--|
|  | <p>conceptualizado tipo Studio (unidades de un cuarto, un baño) se espera tengan áreas entre los 66 m<sup>2</sup> y los 72 m<sup>2</sup>. Estas unidades se estima que tendrán un precio de arranque entre US\$130,000 y US\$175,000 dependiendo de su ubicación en el Edificio. El segundo tipo de apartamentos que se han conceptualizado son unidades de 103 m<sup>2</sup> (dos cuartos, dos baños) que tendrán precios entre US\$190,000 y US\$240,000. Los penthouses – el tercer tipo de apartamentos conceptualizados en edificio – son unidades que se espere cuentan con 128m<sup>2</sup> de área techada, con el adicional de una terraza y jacuzzi privado.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. <b>Arquitectura Contemporánea:</b> Zen Condominium ha sido conceptualizado como un Proyecto de arquitectura contemporánea, alejándose del concepto predominante mediterráneo y colonial. En el diseño se espera predominará el uso de ventanales para aprovechar al máximo las vistas.</li> <li>3. <b>Tema Central:</b> Zen Condominium es un desarrollo inmobiliario bajo el tema <i>wellness</i> (bienestar). La industria <i>wellness</i> a nivel mundial ha tomado importancia significativa y en EEUU se proyecta que se convierta en una industria de US\$1 trillón para el 2010<sup>1</sup>. El Proyecto se concibió como un <i>wellness community</i> y que se espera cuente con amenidades que soportan dicho concepto. Entre estas podrán existir actividades como yoga, deporte, servicio de masaje y senderos naturales, así como las típicas amenidades de piscina, SPA y casa club.</li> <li>4. <b>Vistas al Mar:</b> Zen Condominium tendrá en un número significativo de sus unidades residenciales vistas al mar. Desde ciertas áreas de la propiedad del Proyecto se tienen vista panorámica hacia Playa Langosta, Tamarindo, Grande y Conchal.</li> <li>5. <b>Soluciones “Llave en Mano”:</b> Todas las unidades de Zen Condominium se espera sean vendidas acabadas, amuebladas y equipadas. Esto podrá incluir cama, sala, comedor, muebles de cocina y baños, etc., así como los electrodomésticos principales como refrigeradora, cocina, aire acondicionado y una TV Plasma. El diseño final y las características eventuales de las unidades residenciales del Proyecto dependerán del criterio del</li> </ol> |
|--|--|

<sup>1</sup> Paul Zane Pilzer: *The Wellness Revolution: How To Make a Fortune in the Next Trillion Dollar Industry*

|   |  |
|---|--|
|   | <p>desarrollador y dependerán de las condiciones del mercado residencial.</p> <p>Registro de la Propiedad: La propiedad donde se desarrollará el Proyecto cuenta con un frente de 282 metros lineales de calle pública, mide 8.7 hectáreas y corresponde al Folio Real número 133800-000, con plano catastrado G-96039-93, tal y como se refleja en el Estudio Registral presentado como Anexo 3 de este documento.</p>  |
| <p><b>Ubicación geográfica</b></p>                                  | <p>Santa Rosa, distrito Veintisiete de Abril, cantón Santa Cruz, provincia Guanacaste Costa Rica.</p>  |
| <p><b>Tipos de activos que pueden formar parte del proyecto</b></p> | <p>El fondo podrá adquirir activos que formen parte del proyecto de las siguientes formas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Adquirir directamente terrenos</b> (esta inversión está incluida dentro del 80% que corresponde a la cartera inmobiliaria del Fondo) en los que, en conjunto con otras empresas financieras o desarrolladoras por medio de contratos específicos con contratistas, subcontratistas, consultores y empresas especializadas en el campo, realizará las gestiones y actividades necesarias para diseñar, estructurar, desarrollar y comercializar un inmueble, cuyo objetivo final es generar plusvalías.</li> <li>2. <b>Adquirir inmuebles en cualquier etapa de desarrollo</b> con el objetivo de concluir este de forma exitosa, por medio de contratos específicos con contratistas, subcontratistas, consultores y empresas especializadas en el campo, para luego comercializarlo y lograr una ganancia por la plusvalía lograda. Asimismo, los inmuebles podrán ser arrendados a terceros, con la autorización del Comité de Inversiones, lo cual se comunicará mediante Hecho Relevante.</li> <li>3. <b>Adquirir acciones de sociedades de propósito específico</b> propietarias de terrenos o inmuebles en cualquier etapa de desarrollo con el objetivo de concluir este de forma exitosa, en los que, en conjunto con otras empresas financieras o desarrolladoras, por medio de contratos específicos con contratistas, subcontratistas, consultores y empresas especializadas en el campo, realizará las gestiones y actividades necesarias para diseñar, estructurar, desarrollar y comercializar un inmueble.</li> <li>4. Los bienes inmuebles a desarrollar podrán ser de tipo turístico, residencial, comercial, industrial, de oficina o de infraestructura pública, los cuales podrán encontrarse en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión, venta, o arrendamiento.</li> <li>5. Adquirir directamente terrenos que podrá mantener en inventario para obtener una plusvalía.</li> </ol> <p>Este Fondo no establece límites desarrollo de proyectos en la</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | participación de negocios conjuntos con otras empresas financieras o desarrolladoras.  |
| <b>Otras políticas de inversión</b>   | Los inmuebles que se adquieran en propiedad a nombre del fondo deberán estar libres de derechos de usufructo, uso y habitación. Las empresas pertenecientes al GFMV, podrán ser proveedores de servicios financieros de los fondos. No obstante, lo anterior, dichos servicios deberán prestarse en condiciones competitivas, de mercado y de la más alta calidad. Los directores, gerentes y colaboradores pertenecientes al GFMV, no podrán fungir como proveedores de bienes y servicios a los fondos.  |
| <b>Compañías y profesionales contratados para el desarrollo del proyecto</b>  |  |
| <b>Criterios de selección de las entidades a contratar para el desarrollo</b> | <p>El Fondo procederá, en relación con los procesos técnicos y de debida diligencia, actividades y áreas críticas relacionados con los procesos de desarrollo de proyectos, a contratar los servicios de los técnicos, contratistas, consultores y empresas especializadas para que ejecuten actividades como: estudios preliminares, arquitectura, diseño, presupuestos, inspección, vigilancia, construcción, equipamiento, gerencia técnica y comercialización que involucra el proceso de desarrollo de proyectos.</p> <p>Estas empresas, deben ser de reconocida trayectoria y estar adscritas a las Cámaras, Colegios o Asociaciones profesionales respectivas, cuyo personal también deberá estar inscrito en los colegios profesionales. Además, deberán ser seleccionados a través de un proceso formal de concurso privado o en su defecto por su especialización y experiencia en un determinado proyecto, en el que se valorarán las ofertas recibidas a criterio del Comité de Inversiones del Fondo.</p> <p>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.</p> <p>Las personas físicas y/o jurídicas contratadas 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>Las empresas contratadas deberán presentar al Desarrollador informes periódicos de su actuación.</p> <p>En caso de un eventual conflicto de interés al realizar transacciones o</p> |

|  |  |   |         |
|--|--|---|---------|
|  | servicios entre los proveedores a contratar para el desarrollo, tendrán sin excepción alguna que realizar la revelación en forma clara, suficiente y oportuna.   |   |         |
| <b>Esquema de financiamiento</b>   |  |   |         |
| <b>Nivel máximo de endeudamiento del fondo</b>   | 60%<br><i>(Incluye adquisición de activos inmobiliarios y financiamiento de las necesidades transitorias de liquidez)</i>  | <b>Moneda de contratación de las deudas del fondo</b> | Dólares |
| <b>Fuentes de financiamiento del proyecto</b>  | <p>Las formas de financiamiento que puede utilizar el Fondo son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Financiamiento bancario: por la situación actual del proyecto todavía no se ha solicitado el financiamiento bancario y por lo tanto no se cuenta con las condiciones de una operación de crédito.</li> <li>2. Reinversión de preventas, ventas o alquileres</li> <li>3. Créditos comerciales de bienes y servicios de proveedores</li> <li>4. Recompras</li> </ol>   |   |         |
| <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 C.R. 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>Ningún funcionario, director, empresa o socio del Grupo Financiero Mercado de Valores C.R. podrá participar como socio externo de los proyectos que desarrolle el fondo. Multifondos de Costa Rica, S.A., SFI 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,</b>          | <p>Los socios, directores, miembros del Comité de Inversiones de Fondos No Financieros y colaboradores de Multifondos y del GRUPO FINANCIERO DE MERCADO DE VALORES están inhibidos de adquirir directa o indirectamente activos del Fondo; se entenderá que existe una adquisición indirecta cuando el socio, director, miembro de comité de inversiones de Fondos no Financieros o colaborador sea a su vez dueño de un porcentaje accionario mayor a un veinticinco por</p>  |   |         |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>directores, empleados o entidades del grupo de interés económico de la sociedad.</b></p> | <p>ciento de la persona jurídica adquirente de esos valores. Los socios, directores, miembros del Comité de Fondos no Financieros y colaboradores de Multifondos y del GRUPO FINANCIERO DE MERCADO DE VALORES están inhibidos de vender directa o indirectamente valores propios al Fondo; se entenderá que existe una venta indirecta cuando el socio, director, miembro del comité 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., SFI 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 el fondo adquiera y construya, para su posterior venta, o arrendamiento. De tal manera que, si vende a los fondos de Inversión inmobiliarios administrados por Multifondos de Costa Rica, S.A., SFI, lo deberá hacer salvaguardando los intereses de los inversionistas de ambos fondos.</p> |
|--|---|

### Lineamientos sobre la etapa de desinversión

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Mecanismos cuando el fondo de inversión inicie su etapa de desinversión del proyecto o se presente su terminación anticipada</b></p> | <p>El Fondo podrá liquidar sus participaciones de forma total, hasta que se realice la venta el proyecto en su totalidad.</p> |
|--|---|

### Política de Inversión de activos inmobiliarios

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Tipo de inmuebles</b></p>                          | <p>De naturaleza habitacional, turístico, oficentros, locales comerciales, plantas industriales, infraestructura pública y gubernamental, bodegas.</p>  |
| <p><b>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</b></p> | <p>Criterios posibles de diversificación: La sociedad administradora podrá considerar como criterio de diversificación la zona geográfica, o el destino del inmueble (local comercial, oficina, condominio, casa, departamento o bodega).</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | Los bienes inmuebles que adquiera el Fondo deberán poseerse en concepto de propiedad y libres de derechos de usufructo, uso y habitación.   |
| <b>Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino</b>   | 100%  |
| <b>Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora</b> | <p>Multifondos de CR, S.A., SFI y las entidades que forman parte del Grupo Financiero, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 5% de los ingresos mensuales del fondo. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante.</p> <p>En estos casos, para evitar el conflicto de interés y poder garantizar independencia y un trato justo para el Fondo, el contrato de arrendamiento que se firme contará con el formato, condiciones y cláusulas estándar que normalmente utiliza Multifondos con otro tipo de inquilinos, en aspectos tales como: precio, plazo, fecha y forma de pago, depósito en garantía, mantenimiento y reparaciones, pago de servicios, responsabilidades de la arrendataria, terminación anticipada, entre otras, garantizando de esta manera que no se otorgará un contrato en condiciones desventajosas para el Fondo con relación a otras opciones del mercado. El precio del contrato será definido con base en los estudios de mercado para ese tipo de inmueble realizados por una empresa independiente al grupo de interés económico de la sociedad administradora. Dichos estudios serán actualizados al menos cada dos años para evaluar la validez del precio pactado o si es necesario realizar un ajuste al mismo.</p> |
| <b>Otras políticas de inversión</b>  | No hay otras políticas de inversión   |

### 3. Disposiciones operativas

| <b>Disposiciones operativas</b>                                     |  |
|---|--|
| <b>Política para la administración de atrasos en los alquileres</b> | <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> </ol> |

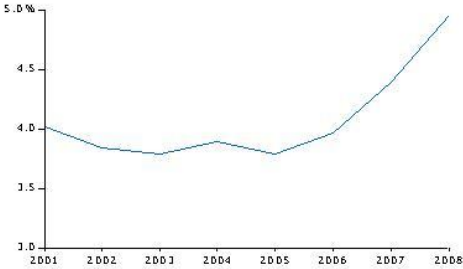
|  |   |
|--|---|
|  | <ol style="list-style-type: none"> <li>3. A partir de los (45) días de retraso en el pago se envía una segunda una nota de cobro administrativo requiriendo al inquilino que se ponga al día con su cuenta.</li> <li>4. A los (60) días de retraso el Administrador debe contactar al 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 coordinar el envío de una nota de cobro judicial de parte del abogado.</li> <li>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.</li> <li>8. <b><u>Registro contable:</u></b><br/>Mensualmente se deben revisar las cuentas por cobrar determinando aquellos inquilinos cuyo retraso supere el monto que mantiene en depósitos en garantía.</li> </ol> <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>Todas las propiedades se aseguran desde el momento en que son adquiridas por el fondo, al valor de reposición que se indique en los informes de valoraciones vigentes. El tipo de coberturas que Multifondos contratará son las de modalidad: todo riesgo daño físico directo, responsabilidad civil y pérdida de rentas según las políticas</p>   |

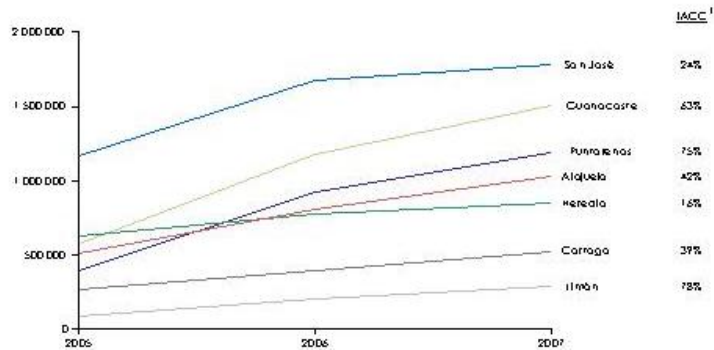
|  |  |
|--|--|
|  | <p>internas. La selección de las compañías de seguros se lleva a cabo de acuerdo con aspectos que puedan demostrar solidez y trayectoria.</p>  |
| <p><b>Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles</b></p> | <p>Multifondos podrá efectuar reparaciones, remodelaciones, mejoras, ampliaciones e inversiones a los inmuebles de los fondos no financieros que administra, de acuerdo con el estado de estos, las necesidades de sus arrendatarios o la estrategia de los fondos, con el objetivo de lograr mantener o mejorar el nivel de los inmuebles y de ocupación de los fondos.</p> <p>Los administradores de inmuebles o quien corresponda presentarán a la administración las solicitudes de trabajos requeridos a realizar según los fundamentos técnicos (cuando aplica, por ejemplo, en casos de trabajos electromecánicos y estructurales) 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.</p> <p>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 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.</p> <p>Las reparaciones son registradas como un gasto, provisión, gasto anticipado, cargo diferido o bien cubiertas por la reserva patrimonial del fondo. 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.</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 de los administradores del inmueble 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> |
| <p><b>Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas</b></p> | <p>No hay políticas ni lineamientos sobre la creación y uso de reservas.</p>  |

#### 4. Descripción del proyecto

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Descripción del Proyecto</b></p> <p><i>“Este apartado en su mayoría ha sido elaborado con la información correspondiente a la fecha de incorporación del proyecto al fondo de inversión, es decir 22 de julio del 2008, por lo que se encuentra actualizado a esa fecha.”</i></p> |   |
| <p><b>Nombre del Proyecto</b></p>   | <p>Proyecto Zen Condominium Tamarindo</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Periodo en que se estima desarrollar el proyecto</b></p> | <p>La fecha original estimada de arranque de construcción estaba prevista para el primer trimestre del 2009, no obstante, el Comité de Inversiones ha decidido durante los últimos años posponer la realización del proyecto, basados en los resultados económicos nacionales y mundiales, así como, el estudio de mercado de la zona de influencia del proyecto, el cual ha sido realizado anualmente desde el 2009 a la fecha. Se estima que el proyecto inicie en cuanto los estudios de mercado anuales revelen un ambiente atractivo para el desarrollo de la obra.</p>  |
| <p><b>Aspectos de mercado y técnicos del proyecto.</b></p>     | <p><b>1. Estudio de Mercado inicial</b></p> <p>a. <b>Análisis de Demanda:</b> La inversión extranjera directa en Costa Rica creció de US\$653 millones en el 2005 a US\$1,410 millones en el año 2006. De este total, US\$350 millones se destinaron al sector inmobiliario. Esto se reflejó en el incremento de la relación entre el Producto Interno Bruto (PIB) de la Construcción y el PIB total.</p> <p style="text-align: center;">Figura 1: Relación PIB Construcción/PIB Total</p>  <p style="text-align: center;">Nota: Datos al primer trimestre del 2008<br/>Fuente: Cámara Costarricense de Construcción</p> <p>En esos años Costa Rica tuvo un importante desarrollo de proyectos especialmente en las zonas costeras del Pacífico. Este crecimiento se justificó por varios factores, entre los que se pudieron destacar: la estabilidad política de Costa Rica, el posicionamiento turístico logrado, el desarrollo de proyectos hotelero-residenciales de alto renombre y la creciente demanda por residencias.</p> <p style="text-align: center;">Figura 2: M<sup>2</sup> de Construcción Tramitados en Permisos por Provincia</p> |



Tasa Anual de Crecimiento Compuesto  
Fuente: Cámara Costarricense de Construcción

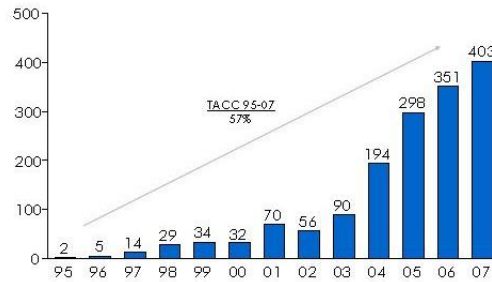
A través de entrevistas con corredores de bienes raíces de la zona y con los proyectos directamente, se contó con datos sobre el comportamiento de las ventas de la competencia directa en la zona. El promedio de ventas de dichos proyectos en el 2007 fue entre 2 y 3 unidades residenciales al mes, indicador que demostró la fuerza del mercado inmobiliario en la zona geográfica específica.

En el 2008, como indicador del proceso exitoso de colocación de las primeras 92 unidades residenciales, se contaba con más de un 65% de las unidades de la primera etapa del Proyecto, ya reservadas<sup>2</sup>. De esta forma se demostró la demanda sólida que existía a esa fecha, por las unidades residenciales del Proyecto.

- b. **Análisis de Potenciales Compradores:** El Proyecto se espera enfoque su estrategia de mercadeo a dos segmentos o nichos de mercado. El primero de ellos es el turismo norteamericano conocido localmente como “turismo inmobiliario”, que ingresa a través el Aeropuerto Daniel Oduber Quirós de Liberia y que busca una opción accesible para su casa de vacación en Costa Rica. Dicho mercado meta potencial venía mostrando un claro crecimiento de 57% del año 1995 al 2007.

Figura 3: Llegada de Turistas por Aeropuerto Daniel Oduber (miles de turistas)

<sup>2</sup> Existe el riesgo de la no materialización de dichas reservas.



Fuente: CATURGUA

Un 34% de dicho mercado meta potencial manifestaba interés en comprar producto inmobiliario en la zona de Guanacaste, y un 34% mencionaba que tenía inclinación por condominio.

Cuadro 1: Resultados de Estudio de Mercado CATURGUA

| Interés de Compra<br>Producto Inmobiliario |     |
|--|-----|
| Si Compraría                               | 27% |
| Tal Vez Compraría                          | 7%  |
| Ya Compró                                  | 3%  |
| No Compraría                               | 63% |

| Interés de Compra<br>Tipo de Producto Inmobiliario | Visitante           |            |       |
|--|---------------------|------------|-------|
|  | 1 <sup>er</sup> vez | Recurrente | Media |
|  | Finca               | 21%        | 33%   |
| Lote   | 21%                 | 28%        | 24%   |
| Condominio   | 38%                 | 28%        | 34%   |
| Casa   | 20%                 | 11%        | 16%   |

Fuente: CATURGUA

El segundo nicho de mercado meta del Proyecto eran los profesionales que estaban migrando desde la Gran Área Metropolitana, especialmente San José, hacia las zonas costeras de Guanacaste donde se presentaba el boom inmobiliario.

El desarrollo de proyectos hotelero, comercial y residencial presenciado en las zonas costeras de Guanacaste había demandado trabajadores calificados con el fin de atender las necesidades de dichos Proyectos (arquitectos, ingenieros, banqueros, administradores, abogados, entre otros).

Debido a esta demanda laboral, los ejecutivos que se movilizaban a la zona de Guanacaste encontraban un faltante de residencias.

- c. **Análisis de la Competencia:** Zen Condominium competía principalmente en lo que se denomina el “Anillo de Influencia” o los alrededores inmediatos de Playa Tamarindo. El Proyecto se encuentra ubicado en Huacas, en el distrito noveno de Tamarindo, del cantón tercero de Santa Cruz, de la provincia de Guanacaste.

Es una zona que había tenido un desarrollo importante de proyectos residenciales del 2005 al 2007, así como de varias facilidades como centros comerciales, bancos, restaurantes, oficinas, supermercados, farmacias, servicios médicos varios, entre otros. Algunos de los proyectos residenciales que representaban competencia directa para Zen Condominium incluyen: The Oaks, La Meridiana, Los Alcázares, El Sandal y Palmas de Tamarindo.

## 2. Aspectos Técnicos

a. **Aspectos Constructivos y Acabados:** Para toda la actividad constructiva se espera utilizar materiales y herramientas que se consideran óptimos para el tipo de Proyecto tal y como se muestran en el Anexo 2.

b. **Áreas de Construcción, Terreno y Parqueos:** El Proyecto se espera esté sometido a un régimen condominal, creando fincas filiales independientes que brinden flexibilidad para la venta. En total se espera se creen 286 unidades residenciales. El terreno donde se construirá el inmueble tiene un área de 87,133 m<sup>2</sup> según plano catastro No. G-96039-93. El área de construcción aproximada total, conceptualizada incluyendo infraestructura y edificios, es de 45,149 m<sup>2</sup>. El área de parqueos para automóviles, bicicletas y carros de golf para la circulación interna es de 7,937 m<sup>2</sup>. La huella constructiva es de 27,360 m<sup>2</sup>. El área final de construcción del Proyecto dependerá del desarrollador, las características de mercado y cualquier otro factor que se considere relevante al momento de desarrollar el Proyecto.

Las áreas comunes generales y restringidas esperadas del Proyecto se espera estén conformadas por los accesos, oficinas administrativas, casas club, lagos artificiales, senderos, cancha de tenis, parqueos, ductos, pasillos, elevadores, paredes estructurales, servicios sanitarios, tanque de agua, cuartos mecánicos, eléctricos, comunicaciones, cuarto de máquinas, bodegas, casetas de guarda, áreas verdes exteriores, entre otros.

### c. Programación de Obra:

- **Método Constructivo:** Según estimaciones preliminares la obra podría tener un movimiento de tierra de aproximadamente 50,000 m<sup>3</sup>. Para las casas ubicadas en la zona de pendientes más fuertes, a construir en la etapa 4, con el fin de realizar el menor movimiento de tierra posible, se está evaluando de

|   |  |
|---|--|
|   | <p>forma preliminar el uso de pilares sobre placas aisladas en la parte más baja del terreno.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Necesidad de Recursos:</b> Recurso Humano: Para la construcción se requerirá de un volumen de mano de obra estimado en 200 plazas fijas y 300 en momentos pico, en una construcción por etapas. Para albergar dicho volumen de mano obra se estima instalar un campamento, mismo que posteriormente sería destinada a estacionamiento.</li> </ul>  |
| <p><b>Identificación del profesional responsable del estudio de factibilidad financiera</b></p> | <p>Multifondos de CR, S.A., SFI contrató los servicios de un profesional independiente de la SAFI y de los participantes contratados para el desarrollo del proyecto y sus respectivos grupos económicos. Ernst &amp; Young realizó el proceso de asesoría en estructuración, aplicación de procedimientos de due diligence y valoración financiera del proyecto de Condominios ZEN.</p>   |
| <p><b>Plan de Inversión</b></p>   | <p><b>1. Estrategia para Captación de Recursos:</b></p> <p>A continuación, se presenta el plan de inversión y la estructura de financiamiento del proyecto, en el momento en que el proyecto se reactive esta información podría tener variaciones según las negociaciones con las entidades bancarias y con la variación de los costos.</p> <p>De acuerdo al prospecto, el Fondo de Inversión de Desarrollo de proyectos Multifondos, puede captar hasta \$100,000,000.00 (cien millones de dólares), y proyecta captar los recursos para este Proyecto mediante la emisión de participaciones, por financiamiento mediante un crédito bancario y por las preventas de las unidades residenciales.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Emisión de Participaciones:</b> El Fondo de Inversión de Desarrollo de proyectos Multifondos inició con una emisión de \$5,000.000,00 (cinco millones de dólares) equivalentes a 100 participaciones de \$50.000 (cincuenta mil dólares) cada una que colocó por medio de ventanilla. Queda a conveniencia de la administración la estructura de la emisión y los cambios en las captaciones.</li> <li><b>Financiamiento Bancario:</b> Cuando se tome la decisión de iniciar el proyecto se retomarán las negociaciones con entidades financieras para obtener el financiamiento requerido.</li> <li><b>Pre-Venta:</b> El Proyecto inició en enero del 2008 un esfuerzo de preventa mediante la metodología de reservaciones con un</li> </ol> |

desembolso de US\$5,000 reembolsables, cumpliendo las expectativas del Equipo Desarrollador y del Fondo de Inversión de Desarrollo de proyectos Multifondos. La prima correspondiente para formalizar la venta era de un 20% y se utilizaría como recurso para el desarrollo del Proyecto. El saldo (80%) sería cancelado por los clientes contra entrega. Para la venta de las unidades habitacionales se tenía abierto un fideicomiso con Stewart Title para el manejo de los depósitos de los compradores. Dicho fideicomiso tenía la cuenta en un banco del Sistema Bancario Nacional.

## 2. Resumen de Costos por Actividad

Cuadro 2: Desglose de Costos

| US\$'000                  |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Costos de Construcción    |                 |
| Residencial               | 27,038.0        |
| Infraestructura           | 4,917.0         |
| Soft Costs <sup>1</sup>   | 2,698.0         |
| Gastos Generales y        |                 |
| Administrativos           | 600.0           |
| Honorarios Desarrollador  | 1,600.0         |
| Honorarios de Mercadeo    | 2,893.0         |
| Comisiones de Venta       | 3,268.0         |
| Otros Cargos <sup>2</sup> | 1,618.0         |
| <b>Total de Costos</b>    | <b>44,632.0</b> |

<sup>1</sup> Incluye diseño de planos, permisología, material de mercadeo, asesoría legal y contabilidad

<sup>2</sup> Incluye honorarios sobre valuación de activos, comisión administrativa, impuestos bienes inmuebles, calificadora de riesgo

Nota: Los costos finales del Proyecto podrían ser diferentes a los aquí presentados

Fuente: Due diligence. Ernst & Young

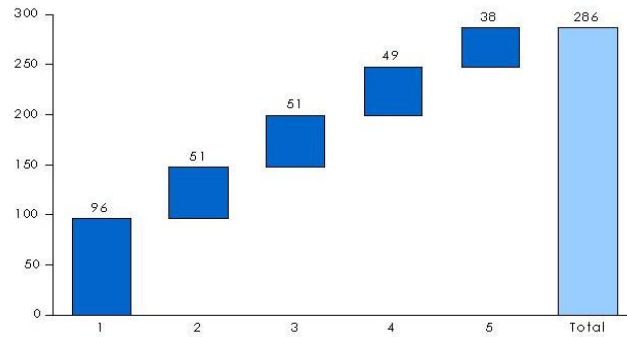
### Estudio de factibilidad financiera y flujos de caja del proyecto

#### 1. Programa de Pre-Venta

El Desarrollador basado en sus estimaciones y las condiciones del mercado del momento, las cuales pueden cambiar, estimaba que podrían vender las unidades del Proyecto en 60 meses. El objetivo era utilizar la modalidad de preventa bajo un sistema de reservación

como la forma de realizar las ventas de las unidades residenciales del Proyecto.

Figura 4: Evolución Estimada de Ventas de Unidades por Año



Fuente: Multifondos de Costa Rica, SFI

Nota: Las ventas reales pueden variar de la Evolución Estimada de Ventas de Unidades por Año

## 2. Información Financiera Proyectada

El total de ventas proyectado del Proyecto se estima en US\$57.9 millones distribuido en el horizonte del Proyecto. Tal y como se mostraba en el Cuadro 2 de este documento, el total de costos está estimado en US\$44.6 millones. En el Cuadro 3 se detalla el Estado de Resultados proyectado, incluyendo las otras partidas como gastos e ingresos financieros y el impuesto sobre la renta.

Cuadro 3: Estado de Resultados Proyectado

| US\$'000                                | Años     |          |          |          |          | Total    |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|   | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        |          |
| <b>Ingresos</b>                         |          |          |          |          |          |          |
| Ventas                                  | 1,400.0  | 17,530.0 | 12,766.0 | 13,225.0 | 12,933.0 | 57,854.0 |
| <b>Egresos</b>                          |          |          |          |          |          |          |
| Costos de Construcción Residencial      | 717.0    | 8,873.0  | 5,904.0  | 6,024.0  | 5,520.0  | 27,038.0 |
| Infraestructura                         | 123.0    | 1,475.0  | 1,475.0  | 1,475.0  | 369.0    | 4,917.0  |
| Soft Costs <sup>1</sup>                 | 90.0     | 1,079.0  | 1,079.0  | 450.0    | 0.0      | 2,698.0  |
| Gastos Generales y Administrativos      | 120.0    | 120.0    | 120.0    | 120.0    | 120.0    | 600.0    |
| Honorarios Desarrollador                | 320.0    | 320.0    | 320.0    | 320.0    | 320.0    | 1,600.0  |
| Honorarios de Mercadeo                  | 70.0     | 877.0    | 638.0    | 661.0    | 647.0    | 2,893.0  |
| Comisiones de Venta                     | 949.0    | 618.0    | 618.0    | 626.0    | 457.0    | 3,268.0  |
| Otros Cargos <sup>2</sup>               | 300.0    | 180.0    | 411.0    | 336.0    | 391.0    | 1,618.0  |
| Utilidad antes de impuestos e intereses | -1,289.0 | 3,988.0  | 2,201.0  | 3,213.0  | 5,109.0  | 13,222.0 |
| Gastos Financieros                      | 99.0     | 381.0    | 359.0    | 487.0    | 465.0    | 1,791.0  |
| Ingresos Financieros                    | 147.0    | 526.0    | 512.0    | 707.0    | 1,230.0  | 3,122.0  |
| Impuesto Sobre la Renta                 | 70.0     | 877.0    | 638.0    | 661.0    | 647.0    | 2,893.0  |
| Utilidad neta                           | -1,311.0 | 3,256.0  | 1,716.0  | 2,772.0  | 5,227.0  | 11,660.0 |

Las distribuciones del Proyecto se estiman en US\$11.7 millones, después de cancelar todos los costos, intereses e impuestos. En el Cuadro 4 se detallan las fuentes y usos del Proyecto.

#### Cuadro 4: Fuentes & Usos proyectado

| US\$'000                |                 |
|-------------------------|-----------------|
| <b>Fuentes</b>          |                 |
| Ventas                  | 57,854.0        |
| Ingresos financieros    | 3,122.0         |
| Préstamo Bancario       | 7,500.0         |
| <b>Total de Fuentes</b> | <b>68,476.0</b> |
| <b>Usos</b>             |                 |
| Costos totales          | 49,316.0        |
| Pago de la deuda        | 7,500.0         |
| <b>Total de Usos</b>    | <b>56,816.0</b> |
| <b>Distribuciones</b>   | <b>11,660.0</b> |

Nota: Los resultados finales del Proyecto pueden variar de los aquí presentados

Fuente: Due diligence. Ernst & Young

### 3. Tasa Interna de Retorno (TIR)

La rentabilidad estimada del Proyecto – representada por la Tasa Interna de Retorno (TIR) - para los inversionistas es del 18.46% anual. Es importante recalcar que la rentabilidad del Proyecto está sujeta a variaciones en factores externos, tales como tipo de cambio, tasa de interés, atrasos en la ejecución de la obra, incrementos en los costos de construcción y la absorción del producto por el mercado. La rentabilidad final del Proyecto puede variar de los resultados aquí presentados.

De acuerdo con la debida diligencia realizada por Ernst & Young se identificaron varias tasas de descuento con el fin de corroborar los resultados esperados. En el Cuadro 5 y 6 se muestran la comparación de las tasas de descuento y el valor presente.

Cuadro 5: Comparación de tasas

| Tasa de descuento | Valor con Distribución |               |               |
|-------------------|------------------------|---------------|---------------|
|                   | Período                | Final         |               |
| Max Zen           | 35,20%                 | 3.500         | 2.582         |
| Valoración        | 18,96%                 | 5.425         | 4.896         |
| Mín Zen           | 16,04%                 | 6.052         | 5.542         |
| <b>IRR</b>        |                        | <b>22,23%</b> | <b>18,46%</b> |

Fuente: Due diligence. Ernst & Young

Cuadro 6: Valoración de Fondo

| Currency: \$000                | Initial Investment | FY08B | FY09F | FY10F | FY11F | FY12F         |
|--------------------------------|--------------------|-------|-------|-------|-------|---------------|
| Equity Investment              | (5.000)            |       |       |       |       |               |
| Distributions                  |                    | 0     | 0     | 0     | 0     | 11.663        |
| <b>Total Investor Cashflow</b> | <b>(5.000)</b>     | -     | -     | -     | -     | <b>11.663</b> |
| <b>Present Value</b>           | <b>4.896</b>       | -     | -     | -     | -     | <b>4.896</b>  |
| <b>IRR</b>                     | <b>18,46%</b>      |       |       |       |       |               |

Fuente: Due diligence. Ernst & Young

## Autorizaciones y permisos

A continuación, se describen los permisos y autorizaciones necesarias para llevar a cabo la totalidad del proyecto:

*Permisos obtenidos:*

**Municipalidad de Santa Cruz:** Dicha propiedad no se encuentra dentro de los límites del área contemplada por el Plan Regulador costero de Playa Tamarindo, ni por otros de este sector, según consta en oficio US-TAMARINDO-080-2007, emitido por la Municipalidad de Santa Cruz. Por lo tanto, su utilización no está sujeta a los lineamientos urbanísticos establecidos en dichos instrumentos. Asimismo, a la fecha ya se tramitó y se aprobó un permiso para

movimiento de tierras en la propiedad. El permiso de construcción No. 055-2008 (Anexo 4) se utilizó para la habilitación de un camino interno de la propiedad hasta un mirador que permite contemplar la vista al mar.

**Secretaría Técnica Nacional (SETENA):** El Proyecto cuenta con la viabilidad ambiental debidamente otorgada por la Secretaría Técnica Nacional, según Resolución 1822-2008-SETENA con fecha 24 de junio de 2008 (Anexo 5).

**Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos:** El Proyecto cuenta con el Plano de Conjunto aprobado mediante Contrato 450513. Los Edificios de la Fase 1 están en proceso de aprobación de acuerdo al Contrato 451340.

**Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados:** Mediante Certificado de Compromiso emitido por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados con fecha de 14 de julio de 2008, el Proyecto se garantiza de la disponibilidad del recurso hídrico. (Anexo 6)

**Ministerio de Salud:** Ya se obtuvo el Permiso de Ubicación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (Anexo 7) otorgado por el Ministerio de Salud mediante el Oficio RCH-ORSA-283-2008.

**Ministerio de Obras Públicas y Transporte:** El Departamento de Previsión Vial del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT) indicó que la propiedad no se encuentra afectada por Proyecto Vial del Ministerio, oficio DPV-OF-2557-07. Esto se encuentra en el Anexo 8 de este documento.

**Ministerio del Ambiente y Energía:** La Secretaría Ejecutiva del Sistema Nacional de Áreas de Conservación certificó mediante oficio SINAC-DS-OFAU-C-1926-2007 (Anexo 9) que la propiedad se encuentra fuera de cualquier área silvestre protegida. Por otra parte, no existen en la propiedad flujos base, nacimientos de agua, ni cauces de dominio público.

*Permisos pendientes:*

**Planos Constructivos:** Los planos constructivos de la infraestructura total y la Fase 1 Residencial del Proyecto han sido diseñados en su totalidad. El proceso de permisología no ha sido completado aún y en caso de retomar el inicio de obras del proyecto, se debe solicitar nuevamente.

|  |   |
|--|---|
|  | La documentación de los permisos puede ser consultada por el público en los anexos de este documento o en las oficinas de Multifondos.  |
| <b>Contratos que den origen a flujos</b>   | A la fecha no se cuenta con contratos que den origen a flujos.  |
| <b>Mecanismo mediante el que se encuentra legitimado el fondo de inversión para utilizar los terrenos en los que se desarrolla el proyecto</b> | Todos los inmuebles del proyecto se adquieren en propiedad a nombre del fondo con la cédula jurídica 3-110-537429 y libres de derechos de usufructo, uso y habitación.  |
| <b>Valuación de activos adquiridos y pasivos asumidos</b>  | <p>El valor estimado del proyecto es de \$784.000,00 (setecientos ochenta y cuatro mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América), según avalúo comercial de la empresa denominada LOGAN VALUATION, aplicado al 21 de agosto del 2024. LOGAN VALUATION es una empresa dedicada a realizar en forma independiente avalúos sobre bienes inmuebles.</p> <p>El informe se encuentra disponible en Sugeval y en las oficinas de Multifondos.</p>  |
| <b>Patrocinador del proyecto</b>   | No aplica   |
| <b>Participantes designados para el desarrollo del proyecto</b>  | <p>A continuación, los participantes contratados para el desarrollo del proyecto:</p> <p>Cabe destacar que los mecanismos de rendición de cuentas que tienen cada uno de los participantes, se contemplan, dentro de los criterios de selección que aplica Multifondos a la hora de escoger a dichas entidades los cuales fueron revelados en la sección 2. Políticas de inversión, en Criterios de selección de las entidades a contratar para el desarrollo.</p> <p><b>Empresa Desarrolladora: ZEN Developers:</b> Experiencia: Los socios de la empresa desarrolladora han acumulado en conjunto más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario. La experiencia incluye desarrollos en el sector residencial, comercial y centros corporativos. Responsabilidades: gestionar, administrar, coordinar, supervisar y monitorear todas las actividades y estrategias para el desarrollo del Proyecto. Elaborar y ejecutar el plan de comercialización y ventas. Afiliaciones: ZEN Developers es una empresa de desarrollo de proyectos de proyectos independientes, cuya actividad específica no requiere necesariamente de la afiliación o inscripción formal a entidades estatales o privadas. La empresa, sin embargo, si cuenta con afiliación a la Cámara Costarricense de la Construcción.</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>Diseño e Inspección: Ingenya S.A:</b> Experiencia: Desde su fundación, los profesionales de Ingenya han brindado servicios de consultoría en más de 300 Proyectos comerciales, turísticos, industriales y residenciales. Responsabilidades: Ingenya está a cargo del diseño de los planos constructivos en todas las disciplinas del Proyecto: Arquitectura, Ingeniería Civil, Estructural y Electromecánica. Asimismo, será la responsable de brindar la inspección de la obra constructiva. Afiliaciones: Ingenya está afiliada al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, bajo el número de registro CS-02667. Asimismo, la empresa está afiliada a la Cámara Costarricense de Consultores en Arquitectura e Ingeniería, a la Cámara de Industrias y a la Cámara de Representantes de Exportadores.</p> <p><b>Asesoría en Permisología y Trámites Estatales: SB Consultoría en Condominio:</b> Experiencia: SB Consultoría ha asesorado a más de 100 proyectos en el país aportando toda su experiencia acumulada de 20 años para la debida aprobación de los trámites estatales. Responsabilidades: Diseño, asesoría y consultoría en Condominios.</p> <p><b>Construcción:</b> A la fecha no se ha elegido a la compañía constructora del Proyecto. La escogencia de la misma será a través de un cartel de licitación en donde se escogerá conforme a los criterios de selección establecidos en el prospecto.</p> <p><b>Seguimiento ambiental: ECOTEC:</b> Experiencia: Empresa costarricense fundada en 1984 con amplia experiencia en el sector ambiental. Han asesorado proyectos inmobiliarios en Costa Rica, incluyendo estudios de impacto y proyectos de desarrollo en el área terrestre y marina. Responsabilidades: Realizar la regencia ambiental para el Proyecto, además de inspeccionar quincenalmente, elaborar informes con la periodicidad que indica SETENA y brindar el soporte en general en cuanto a la atención de consultas en materia ambiental y toma de decisiones ante indicaciones de las autoridades ambientales durante todo el proceso de construcción, y de ser requerido, también durante la operación del Proyecto.</p> <p><b>Seguro de Título (Title Insurance): Stewart Tittle CR:</b> Experiencia: Empresa multinacional con amplia experiencia en el sector inmobiliario como asegurador de títulos de propiedad. Responsabilidades: Ofrecer un servicio opcional de seguro de título a los compradores de las unidades residenciales.</p> <p><b>Protección en Registro de la Propiedad: Private Property Registry:</b> Experiencia: PPR nace en el 2007 en Costa Rica como respuesta efectiva a una de las más importantes demandas de los</p> |
|--|--|

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
|                                 | ciudadanos: la protección ante eventuales fraudes sobre los bienes inmuebles que están debidamente inscritos. Responsabilidades: Ofrecer un servicio opcional de monitoreo diario del título de propiedad en el Registro Nacional de la Propiedad.  |
| <b>Comercialización y venta</b> | El Fondo de Inversión Desarrollo de Proyectos Multifondos y Zen Developers, junto a su equipo de venta respectivo, desarrollarán el plan de comercialización del Proyecto. Se espera, que además del esfuerzo de venta del mismo Fondo y la empresa desarrolladora, se promoverá la participación de diferentes corredores de bienes raíces o empresas especializadas en el campo, con preferencia en aquellos que tengan experiencia en la colocación de productos inmobiliarios de similares características. |

## 5. Riesgos del Fondo

### Señor Inversorista:

***“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:

| Tipos de riesgo                               |   |
|---|---|
| Tipo  | Descripción   |
| <b>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>Riesgo de liquidez</b>                     | Es el riesgo ligado a la falta de demanda de un valor y como consecuencia a su dificultad de venta y a la probabilidad que por motivos de las condiciones de oferta y demanda en el mercado, el fondo se pueda enfrentar a los siguiente: 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, 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 puedan accederse, debido a la renuencia del intermediario financiero a otorgar su desembolso. Estas situaciones de iliquidez exponen al Fondo a encontrarse en incapacidad material |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>para hacer pagos relacionados con los avances de obra y las 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>  |
| <b>Riesgos de crédito o no pago</b>          | <p>Se refiere a la posibilidad de incumplimiento de pago de un emisor en la fecha y condiciones pactadas, tratándose del no pago de intereses, principal de la inversión o ambos. En caso de que un emisor deje de pagar sus obligaciones y la negociación de sus valores sea suspendida, los fondos de inversión deben proceder a registrar toda la pérdida o ganancia que surja del cambio de valor del activo en el período que ocurra, según lo establece la Norma de Información Financiera Internacional 39.</p>   |
| <b>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>  |
| <b>Riesgos de las operaciones de reporto</b> | <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> |
| <b>Riesgos operativos</b>                    | <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.</p>  |
| <b>Riesgos legales</b>                       | <p>Multifondos o el Fondo de Inversión pueden ser sujetos de demandas legales provenientes de la actividad del fondo y de sus proyectos. 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 otra normativa aplicable a los fondos de inversión, así como en los regímenes fiscales y disposiciones de política monetaria de los Bancos Centrales de</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | 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 activos del fondo, por lo tanto, en el precio de la participación, pudiendo el inversionista enfrentarse a pérdidas en el valor de su inversión.  |
| <b>Riesgo por desinscripción del fondo de inversión</b>                          | 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 del inmueble no puede ser claramente establecido, por lo que los inversionistas tendrían que esperar a que la venta se realice antes de recibir su dinero. |
| <b>Riesgo sistémico</b>  | 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, 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.  |
| <b>Riesgo no sistémico</b>   | 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.  |
| <b>Riesgo de iliquidez de los títulos de participación</b>                       | 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 de tiempo 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.  |
| <b>Riesgo por rendimientos variables</b>   | 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.  |
| <b>Riesgo por cambio en el tratamiento tributario de los fondos de inversión</b> | 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.  |
| <b>Riesgo de moneda de redención de participaciones</b>   | 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.  |
| <b>Riesgo por procesos judiciales y administrativos contra la Sociedad Administradora y el Fondo de Inversión</b> | 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 activos inmobiliarios y el arriendo de inmuebles por cuenta de los Fondos de Inversión Inmobiliarios que administra, 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, en razón de la supervisión que es objeto por la SUGEVAL, Contraloría General de la República, 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. |
| <b>Riesgo de custodia</b>   | 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.   |
| <b>Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por Multifondos de CR, S.A., SFI</b>              | Multifondos de CR, S.A., SFI 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 CR, S.A., SFI para la colocación y selección de los bienes inmuebles, así como su perfil.   |

|   |  |
|---|--|
| <b>Riesgo por concentración de valores</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>Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables</b> | La aplicación incorrecta de la normativa contable puede incidir positiva o negativamente en el valor de los activos financieros del portafolio, obligando a realizar reclasificaciones o ajustes contables para reflejar su verdadero valor, por ende, pueden tener efectos en el valor de la participación.   |
| <b>Riesgo de valoración de activos a costo amortizado</b>   | 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.  |
| <b>Riesgo por una incorrecta estimación del valor de deterioro de los activos</b>                                   | 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.   |
| <b>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. |
| <b>Riesgos propios de activos inmobiliarios</b>   |  |
| <b>Riesgo de siniestros</b>   | Se refiere a los riesgos propios de los activos inmobiliarios y que son asociados con siniestros naturales y artificiales tales como incendio, terremoto, huracán conmovión civil o daños de personas malintencionadas.  |
| <b>Riesgo de desocupación</b>   | El fondo inmobiliario está expuesto a la desocupación de los inmuebles. Además, un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario de inmueble 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, al igual que en los casos en que el fondo compre un inmueble que no está arrendado.            |
| <b>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.   |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Riesgo de concentración por inquilino</b></p>  | <p>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</p>  |
| <p><b>Riesgo de discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos</b></p>         | <p>Multifondos de CR, Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., tomará las decisiones de inversión en los diferentes inmuebles, según las políticas del Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes inmuebles, por lo que dichas decisiones podrían afectar los rendimientos del fondo.</p>  |
| <p><b>Riesgo por el arrendamiento de inmuebles a un nivel inferior al de mercado</b></p>                 | <p>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.</p>   |
| <p><b>Riesgo de estimación del valor de los inmuebles</b></p>  | <p>Dado que las normas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros, en este caso los proyectos terminados, según lo señala las Normas Internacionales de Información financiera, indican que los inmuebles se deben valorar no solo a la fecha de compra de un inmueble sino anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, periodos prolongados de desocupación o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca podrían producir una reducción en el valor en libros de dicho activo o activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el periodo fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de inversión. El valor de los inmuebles depende principalmente de las condiciones del mercado inmobiliario, por lo que el precio de las participaciones del Fondo puede afectarse negativamente al darse condiciones económicas adversas o cambios en el potencial de desarrollo esperado de la zona donde se ubica el inmueble</p> |
| <p><b>Riesgo por concentración geográfica</b></p>  | <p>Como el proyecto se encuentra en una misma zona geográfica genera un riesgo, ya que si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica, como podría ser pero no limitado a, pérdida de la plusvalía del sector, abandono de la infraestructura de la zona, pérdida de demanda por desarrollos en la Zona, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo de proyectos de la zona, podría generar una eventual pérdida de valor de la cartera del Fondo, disminuyendo también el valor del patrimonio de los inversionistas.</p>  |
| <p><b>Riesgo por valoraciones de las propiedades del fondo y por pérdida de valor en el inmueble</b></p> | <p>Debido a que los fondos de inversión inmobiliarios 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</p>  |

|  |  |
|--|--|
|  | componen la cartera del proyecto, conllevando a un deterioro en el valor de la participación.  |
| <b>Riesgo por la adquisición de activos muy especializados construidos por el fondo para su alquiler o venta</b> | Dada la discrecionalidad con que cuenta la Sociedad Administradora de Fondos de inversión, existe el riesgo que se seleccionen bienes inmuebles que brinden una solución inmobiliaria especializada a determinados inquilinos, es decir que los usos alternativos de estos bienes inmuebles son reducidos, y requieren de inquilinos que presenten necesidades similares a las de los anteriores inquilinos, lo cual, puede dificultar el alquiler o venta. Si los inmuebles no son ocupados por el promitente arrendatario a quien se le brindó la solución constructiva a la medida, o medie una causal de terminación anticipada del contrato de arrendamiento, podría eventualmente presentarse un perjuicio económico relevante para los inversionistas.  |
| <b>Riesgos propios de desarrollo de proyectos</b>  |  |
| <b>Carácter estimatorio de las proyecciones financieras</b>  | 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.  |
| <b>Riesgo de siniestros</b>  | Se refiere a los riesgos propios de los activos que se encuentran en proceso de construcción y que son asociados a siniestros naturales como incendios, terremotos, huracanes o artificiales como terrorismo, daños de personas malintencionadas.  |
| <b>Riesgo de localización</b>  | Hace referencia al riesgo asociado a la ubicación geográfica donde se desarrolla el proyecto o se ubica un 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>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 |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>con los avances de obra y las 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>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 de los proyectos como están planteados, o un aumento en sus costos de realización. El inversionista se enfrenta al riesgo de administración de proyectos por parte de profesionales especialistas, así como al riesgo de coordinación y control en el desarrollo por parte de la SAFI.</p> |
| <p><b>Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria</b></p> | <p>La no colocación del proyecto a tiempo o la desocupación de inmuebles forma 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</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>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>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 necesitan para el avance de las obras por parte de las instituciones gubernamentales debido a que podrían omitirse aspectos relevantes dentro del proyecto, y que podrían afectar el traspaso de los bienes inmuebles a favor del Fondo, ya que pueden haber terceros que pretendan derechos sobre los mismos, o bien que dichas fincas contengan gravámenes que impidan la materialización del traspaso en forma definitiva o que lo retrasen significativamente. A pesar de que la compraventa de bienes inmuebles por parte del Fondo se materializan contra el pago del precio pactado por la propiedad, es factible que el traspaso registral de la titularidad del bien inmueble a favor del Fondo se retrase significativamente, lo cual podría incidir directa o indirectamente sobre el desempeño del Fondo y afectar por ende al inversionista, debido a que estos posibles eventos pueden impedir la culminación de los proyectos como están planteados, o bien representar un aumento en sus costos de realización por las posibles disputas legales que se ventilarían ante las autoridades competentes.</p> |
| <p><b>Riesgo de discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos</b></p> | <p>Multifondos de Costa Rica, S.A., SFI, a su entera discreción, tomará las decisiones de inversión en los diferentes proyectos a ser adquiridos, pudiendo ser estos desarrollos de proyectos inmobiliarios, en observancia de lo dispuesto en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de inversión, las políticas del Comité de inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que dichas decisiones podrían afectar los rendimientos del Fondo; considerando la complejidad de los proyectos, el grado de avance de la obra, y la participación activa que debe tener Multifondos de Costa Rica, S.A., SFI en estos, puede llegar a comprometer su capacidad de gestión de otros proyectos en ejecución. Además, la amplitud de las políticas de inversión, en cuanto al tipo y grado de avance que podrían tener los proyectos a invertir, incrementan la relevancia del riesgo por la discrecionalidad de las decisiones de la Sociedad Administradora.</p>   |
| <p><b>Riesgos por variación en los costos de los proyectos 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</p>  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>los costos de mano de obra por escasez de la misma, cambios en las normas de construcción para el país que obliguen a realizar rectificaciones en las obras, entre otros. Estos factores pueden modificar la estructura financiera del proyecto y por lo tanto alterar el flujo de ingresos proyectado del mismo, lo que puede afectar en forma negativa el rendimiento final o la realización de beneficios a distribuir entre los inversionistas.</p>   |
| <p><b>Riesgo de continuidad de los proyectos 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.</p>  |
| <p><b>Riesgos atribuibles a la falta de experiencia en la inversión de desarrollos inmobiliarios</b></p>  | <p>A pesar de que Multifondos de Costa Rica, S.A., SFI se apoyará a la hora de tomar decisiones de inversión, gestiones y demás actividades involucradas con el desarrollo del proyecto, en los criterios, opiniones y estudios de sus asesores, especialistas, contratistas, subcontratistas, consultores y empresas especializadas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, no deja de ser muy reciente la actividad de inversión en Costa Rica en este tipo de proyectos por parte de 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, se calculen en forma errónea, o bien, no correspondan al periodo utilizado para medir las bondades financieras de los proyectos seleccionados.</p>  |
| <p><b>Riesgos asociados a la utilización de mecanismos de inversión indirecta en los proyectos (sociedades de propósito específico)</b></p>                   | <p>Debido a que el fondo puede ser copropietario de un proyecto, o bien, adquirir acciones directamente de sociedades de propósito específico que sean propietarias de terrenos o de inmuebles en cualquier etapa de desarrollo, para realizar en conjunto con otras empresas financieras o desarrolladoras, las gestiones y actividades necesarias para diseñar, estructurar, desarrollar y comercializar un proyecto inmobiliario, se da la posibilidad que este tipo de relación contractual le puedan provocar al fondo eventos de riesgos de diferente naturaleza, tales como: a) fiscal, es decir, que la empresa con la que se realiza la alianza arrastre cargas fiscales no honradas, b) que el gobierno corporativo que se origina en este tipo de sociedad le genere mayores facultades en la toma de decisiones a la otra empresa, dándole mayor poder o influencia dentro del grupo c) que no se definan correctamente las garantías de la contraparte y con ello no se le puede obligar a cumplir con las obligaciones y compromisos</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | adquiridos a la otra empresa con la que se constituye la sociedad de propósito específico.  |
| <b>Riesgos concernientes al proceso de debida diligencia y de inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público</b> | <p>En el proceso de debida diligencia que se realiza sobre las propiedades que se adquieran o en aquellos proyectos en los que pretende participar, podría omitirse aspectos relevantes en torno a estas, y que podrían afectar el traspaso de los bienes inmuebles a favor del Fondo, ya que puede haber terceros que pretendan derechos sobre los mismos, o bien que dichas fincas contengan gravámenes que impidan la materialización del traspaso en forma definitiva o que lo retrasen significativamente.</p> <p>A pesar de que, la compraventa de bienes inmuebles 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 posibles disputas legales que se ventilarían ante las autoridades competentes.</p> |
| <b>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.   |

## Administración de los riesgos

**Riesgo de tasas de interés y de precio:** 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.

**Riesgo de liquidez:** 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.

**Riesgo de crédito o no pago:** 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 realiza un seguimiento periódico de las inversiones del fondo con el fin de definir políticas y nuevas estrategias de inversión en instrumentos financieros.

**Riesgo cambiario:** 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.

**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 realizan estas operaciones posee mecanismos de control, cuidando las contrapartes de las operaciones, el respaldo patrimonial con el que cuentan, 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. El Comité de Inversiones velará para que la estrategia de financiamiento del fondo sea diseñada de manera que ante riesgos sistémicos evite sobrepasar los límites establecidos. El Grupo Financiero cuenta con una política de recompras donde se definen los puntos mencionados y el Proceso de Riesgos verifica su cumplimiento.

**Riesgo operativo:** 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.

**Riesgo legal:** 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 para 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.

**Riesgo por desinscripción del fondo del registro nacional de valores e intermediarios:** Multifondos velará para 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.

**El riesgo sistémico:** La sociedad administradora y el Comité de Inversiones 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.

**El riesgo no sistémico o riesgo diversificable:** 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 a lo establecido en el prospecto.

**El riesgo de iliquidez de los títulos de participación:** Multifondos y el comité de inversiones 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. Adicionalmente, conforme a la normativa vigente, los fondos cerrados pueden realizar la recompra de participaciones en situaciones de iliquidez de mercado, previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas y de la SUGEVAL, siguiendo el procedimiento establecido.

**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, reservas para la capitalización de mejoras, análisis de las condiciones del mercado inmobiliario y cláusulas en los contratos de arrendamiento.

**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.

**Riesgo por la moneda de redención de las 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.

**Riesgo por procesos judiciales y administrativos en contra de 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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**Riesgos por conflictos de interés entre fondos administrados por Multifondos de CR, S.A., SFI:** Para disminuir el impacto de este riesgo, la sociedad administradora cuenta con una política para el manejo de conflictos de interés y normas éticas 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

**Riesgo de concentración de valores:** La sociedad administradora debe velar por una adecuada diversificación de la cartera de títulos valores, el comité de inversiones realiza un seguimiento periódico de las inversiones del fondo con el fin de definir políticas y nuevas estrategias de inversión en instrumentos financieros. Multifondos SAFI cuenta con el apoyo de la Unidad de Gestión de Riesgos para medir y gestionar este riesgo.

**Riesgos por la ocurrencia de siniestros:** Todos los activos que formen parte del proyecto, así como los inmuebles adquiridos o 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.

**Riesgo de desocupación de los inmuebles:** Para gestionar este riesgo, se trabajará en una adecuada diversificación de inmuebles e inquilinos por actividad y zonas geográficas, 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.

**Riesgo por la concentración de inmuebles:** La sociedad administradora debe velar por un proceso de debida diligencia que permita evaluar a profundidad las adquisiciones tomando en cuenta variables como ubicación en zonas de alta plusvalía, estado del inmueble, antigüedad de la construcción y posibilidades de recolocación de los espacios. En caso de estructurar fondos concentrados, el prospecto deberá indicarlo claramente y deberá ser revelada dicha información al inversionista.

**Riesgo por la concentración de arrendatarios:** Para minimizar este riesgo, la sociedad administradora debe asegurarse de mantener una adecuada diversificación de la cartera de inquilinos identificando diferentes sectores de arrendamiento. Asimismo, se verificará porque estos no tengan actividades productivas similares.

**Riesgo por la discreción de la sociedad administradora para la compra de los bienes inmuebles:** Las inversiones en inmuebles por parte del fondo deben ser justificadas mediante un análisis detallado realizado por profesionales expertos en el sector inmobiliario. Toda adquisición de activos debe ser aprobada por el Comité de Inversiones, Multifondos debe asegurarse de que en la integración de los órganos de decisión se cuente con al menos un miembro capacitado.

**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, con la periodicidad que se estime necesaria, las condiciones de arrendamiento de los distintos sectores de la economía para establecer benchmarks que permitan darles seguimiento a las tendencias del mercado y una mejor toma de decisiones.

**Riesgo por concentración geográfica:** La sociedad administradora debe asegurarse de contratar una adecuada debida diligencia que permita evaluar a profundidad las adquisiciones tomando en cuenta variables como ubicación en zonas de alta plusvalía, estado del inmueble, antigüedad de la construcción y posibilidades de recolocación de los espacios de los activos administrados, Multifondos y el Comité de Inversiones evalúan los aspectos anteriormente señalados.

**Riesgo por valoraciones de las propiedades del fondo:** Multifondos velará porque los profesionales encargados de las valoraciones de los inmuebles cuenten con la capacitación necesaria para realizar estas funciones, todos los criterios técnicos que inciden en la valoración de un inmueble serán estudiados, evaluados y aprobados por el Comité de Inversiones.

**Riesgo por pérdida de valor en el inmueble:** 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.

**Riesgo por adquisición de inmuebles construidos para fines muy especializados o en lugares no aptos:** Para minimizar este riesgo, Multifondos contará con asesores especializados en el área de bienes raíces. Previo a la incorporación de un inmueble, el Comité de Inversiones evaluará: las características, opciones de recolocación del inmueble y grado de especialización.

**Riesgo por localización:** Para gestionar eficazmente este riesgo, la sociedad administradora debe contar con estudios previos a la realización del proyecto, estos estudios deben incluir análisis de factibilidad, estudios de mercado y demás aspectos técnicos que serán evaluados por el Comité de Inversiones, Comité Técnico respectivo del proyecto y la Gerencia de Multifondos.

**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 para que se tomen las medidas que se consideren pertinentes.

**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 del mismo. Para realizar este análisis, se contará con un Comité Técnico, el cual, está conformado por expertos en el desarrollo de proyectos 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 los mismos. Cualquier retraso, imprevisto o limitante que impacte la realización del proyecto deberá ser evaluado por el Comité de Inversiones o el Gerente de la SAFI para determinar si corresponde el plan de acción previamente establecido.

**Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria:** 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.

**Riesgo por 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.

**Riesgos por variación en los costos de los proyectos 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.

**Riesgo de continuidad de los proyectos de desarrollo por un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación:** El Comité de Inversiones, 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 las obras. En caso de que se considere oportuno suspender un proyecto, se deberá convocar a la Asamblea de Inversionistas para tomar una decisión al respecto.

**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 esta forma, Multifondos velará por la adecuada administración del fondo y que los miembros del comité de inversiones cuenten con la capacitación necesaria para la gestión del proyecto.

**Riesgos asociados a la utilización de mecanismos de inversión indirecta en los proyectos (sociedades de propósito específico):** Multifondos contará con el apoyo de especialistas en materia legal, los cuales asesorarán e informarán sobre todos aquellos aspectos relevantes que podrían afectar negativamente este riesgo, como puede ser el impacto relacionado con aspectos

de orden impositivo. La sociedad administradora debe establecer un procedimiento para el seguimiento de este tipo de estructura jurídica en caso de ser utilizada.

**Riesgo por atraso en la inscripción de los bienes en el Registro Público:** 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 velará por que se cumpla con todos los requisitos de inscripción establecidos por la ley.

**Riesgo de los eventuales retrasos, imprevistos, y limitantes en general, que puedan presentarse en la ejecución de los proyectos:** Para atenuar este riesgo y de conformidad con la normativa vigente, Multifondos definirá en la etapa de desarrollo de los estudios preliminares del proyecto una sección donde se incluya la identificación de todos los riesgos que pueden incidir negativamente en el desarrollo del mismo. Para realizar este análisis, la sociedad administradora contará con un Comité Técnico, el cual, está conformado por expertos en el desarrollo de proyectos 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 los mismos. Cualquier retraso, imprevisto o limitante que impacte la realización del proyecto deberá ser evaluado por el Comité de Inversiones o el Gerente de la SAFI para determinar si corresponde el plan de acción previamente establecido.

**Carácter estimatorio de las proyecciones financieras:** Para administrar este riesgo la administración contrata a profesionales en el campo para que preparen un due diligence, para los cuales utilizan la información histórica y además la información más actualizada del mercado.

**Otros riesgos:** La formulación de la estrategia de diversificación del portafolio de inversiones inmobiliarias tendrá lugar a partir de la evaluación de aspectos tales como la situación del mercado inmobiliario en el país, los sectores económicos más dinámicos del país, las tendencias constructivas y arquitectónicas vigentes, entre otros aspectos. Para esto, se podrán contratar las empresas de comercialización para el mercadeo, promoción y correduría de bienes raíces de acuerdo a los principios establecidos en este prospecto. Multifondos de Costa Rica, S.A., SFI procederá, en relación con los procesos técnicos y de debida diligencia, a contratar a los técnicos, contratistas, consultores y empresas especializadas para que ejecuten actividades como: estudios preliminares, financieros, legales, ingenieriles, arquitectura, diseño, presupuestos, inspección, vigilancia, construcción, equipamiento, gerencia técnica y comercialización que involucra el proceso de desarrollo de proyectos.

El Fondo contará con asesores legales de alto nivel que cuentan con la experiencia necesaria para realizar el proceso de debida diligencia sobre las características y condiciones de las propiedades que se adquieran o en aquellos proyectos en los que pretende participar, todo con el fin de reducir el riesgo de que estos no presenten contingencias o problemas de inscripción en el Registro Público.

## 6. Títulos de participación del Fondo

| Valores de Participación |   |
|--------------------------|---|
| <b>Características</b>   | <i>“Las participaciones de los inversionistas en cualquier fondo estarán representadas por los certificados de participación, denominadas</i> |

|   |   |
|---|---|
|   | <i>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>  | US \$50.000   |
| <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., SFI.”</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 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>  |
| <p><b>Metodología para la valoración de los inmuebles terminados del fondo de inversión</b></p> | <p>Los bienes inmuebles terminados deben valorarse al momento de su adquisición y venta, y al menos una vez al año mientras permanezcan en la cartera del fondo, para lo cual se suele considerar la fecha de compra de cada inmueble. Los activos inmobiliarios serán sometidos a una sola valoración cuyo propósito es estimar el valor razonable del inmueble según la definición establecida en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), específicamente la NIIF 13 “Medición del Valor Razonable”. La estimación de valor razonable según las NIIF representa la necesidad de considerar la aplicación de uno o más enfoques de valoración como lo son el enfoque de ingresos, el enfoque de mercado y el enfoque de costos.</p> <p>Esta valoración será preparada por expertos independientes de Multifondos y podrá reflejar, 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, con el fin de determinar un valor, de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF, que será utilizado para el respectivo registro en los estados financieros del Fondo.</p> <p>El alcance de la valoración y la emisión del informe, realizado por el profesional o la firma de profesionales contratados por Multifondos deberán cumplir con los Estándares Internacionales de Valuación</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés).</p> <p>Los informes de las valoraciones estarán a disposición del inversionista en las oficinas de Multifondos de Costa Rica S.A., SFI y en las oficinas de la Sugeval.</p>   |
| <p><b>Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo</b></p>                          | <p><i>Anual</i></p>  |
| <p><b>Metodología para la valoración de los activos del fondo de inversión (proyectos de desarrollo)</b></p> | <p>Un proyecto de desarrollo implica la ejecución de las siguientes actividades:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conceptualización del proyecto: corresponde al diseño, desarrollo de planos constructivos, estudios de mercado, financieros, técnicos y legales sobre la viabilidad del proyecto, adquisición del terreno y obtención de permisos requeridos para iniciar la etapa de construcción.</li> <li>2. Construcción del producto inmobiliario: consiste en las actividades de construcción, supervisión, y fiscalización de la obra.</li> <li>3. Creación de valor: corresponde a las actividades de ocupación del producto inmobiliario a sus usuarios finales, sea por venta total o parcial del activo construido.</li> <li>4. Realización de valor: corresponde a la venta del producto inmobiliario desarrollado en su condición de negocio en marcha. Esa venta puede realizarse a fondos inmobiliarios tradicionales o a inversionistas individuales o institucionales.</li> </ol> <p>El nivel de riesgo y por consiguiente la expectativa de rendimiento de los inversionistas del fondo, varían al concluir cada una de las etapas antes mencionadas. Con el fin de cumplir con el objetivo antes planteado, y determinar el valor de los activos a incorporar en el fondo, Multifondos de Costa Rica, S.A., SFI utilizará el método denominado valor residual, el cual combina los siguientes elementos: valor de la venta del producto, estatus actual del proyecto adquirido, presupuesto de costos y gastos, estructura financiera y tasa de descuento.</p> <p>En atención a lo anterior se establece el valor o precio de adquisición del proyecto como el valor presente (a la tasa de descuento establecida por el modelo) de la diferencia entre el valor esperado de venta del producto inmobiliario y los egresos necesarios para que el activo se encuentre en condiciones de venta.</p> |

De igual forma, cabe mencionar que Multifondos de Costa Rica, S.A., SFI contará con la siguiente información, a fin de adoptar la decisión de invertir parcial o totalmente en un proyecto de desarrollo:

1. Anteproyecto
2. Estudios de mercado, factibilidad financiera, legal, ambiental y técnica
3. Estimación del valor del terreno preparado por un perito autorizado
4. Plan maestro de construcción, así como el dictamen de un perito autorizado sobre el mismo
5. Flujo de caja proyectado
6. Proyecciones financieras
7. Rentabilidad proyectada
8. Propuesta de porcentaje de inversión respecto al capital necesario para el desarrollo de la obra
9. Estructura de asesores para la gestión del proyecto
10. Cronograma de desembolsos y desarrollo de obra
11. Medidas de protección propuestas en caso de ser socio minoritario
12. Plan de comercialización
13. Información y experiencia del desarrollador de los proyectos
14. Cualquier otra información que sea requerida por el Comité de Inversiones

**Valor de los proyectos de desarrollo en proceso:** Multifondos de Costa Rica, S.A., SFI procederá a valorar el portafolio de proyectos de desarrollo a una fecha determinada, según lo establecido para estos efectos en las Normas Internacionales de Información Financiera. Dicha valoración aplicará para la contabilidad del fondo y en lo que corresponda para determinar el precio de referencia de las participaciones como valor de referencia.

Las plusvalías o minusvalías que se determinen en la valoración de los proyectos se consideran para efectos informativos, y no deben ser registradas como ajuste 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.

Multifondos de Costa Rica, S.A., SFI remitirá a la Superintendencia General de Valores junto con el informe trimestral del avance de obras de cada proyecto inmobiliario que forme parte de la cartera del Fondo, 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. Esta metodología complementaria, establece un valor de consulta

|   |   |
|---|---|
|   | <p>adicional prospecto 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. 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., SFI, así como, en la SUGEVAL.</p> <p>Esta metodología deberá considerar lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión del presupuesto de avance de construcción expresando costos unitarios de obras terminadas.</li> <li>• Actualización del valor del terreno con referencias de mercado recientes.</li> <li>• Cualquier ajuste que por índices inflacionarios del sector construcción afecten los costos directos del proyecto.</li> <li>• Ajustes que afecten en forma material y significativa los costos directos e indirectos del proyecto de desarrollo, tales como, precios y disponibilidad de materiales, mano de obra y cambios en los procesos de conceptualización y diseño arquitectónico.</li> <li>• Ajustes que incidan en la apreciación de la obra en desarrollo tales como; factores comerciales y constructivos.</li> <li>• Valor de los bienes inmuebles sin desarrollar: La valoración no puede tener una antigüedad superior a tres años, respecto a la última fecha de valoración. La valoración será preparada por un experto independiente de Multifondos de CR, S.A. SFI. El profesional se registrará como proveedor autorizado previamente de acuerdo con el procedimiento interno de adquisición de bienes y servicios. El enfoque por utilizar será según la naturaleza del bien inmueble y el criterio de experto del perito valuador.</li> </ul> |
| <p><b>Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo (proyectos en desarrollo)</b></p> | <p><i>Trimestral</i></p>  |
| <p><b>Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación</b></p>                              | <p>Mercado secundario de la Bolsa Nacional de Valores de CR, S.A.</p>   |

| <p align="center"><b>Asamblea de Inversionistas</b></p> |  |
|---|--|
| <p><b>Reglas para la convocatoria</b></p>               | <p>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</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>financieros anuales auditados del fondo y en caso de que aplique, la estrategia para la atención futura de las 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.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Las convocatorias para asamblea se harán mediante una publicación en un diario de circulación nacional, quince días hábiles antes de que se efectúe la asamblea, no contándose dentro de tal plazo, ni el día de la 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 convocatoria a asamblea dentro de los quince días hábiles siguientes a aquél en que hayan recibido la solicitud.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>8. Las Asambleas de Inversionistas se regirán por lo establecido en el prospecto, por la Ley Reguladora del Mercado de Valores, por las disposiciones de la Superintendencia General de Valores y</li> </ol> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | supletoriamente por las disposiciones del Código de Comercio referente a las Asambleas en las Sociedades Anónimas.  |
| <b>Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum</b>             | En primera convocatoria formarán quórum tres cuartas partes de las participaciones y en segunda convocatoria formarán quórum cualquier número de participaciones que concurran. |
| <b>Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea</b> | Más de la mitad de los presentes.   |

## 7. Reglas para suscripciones y reembolsos de participaciones

| Suscripción y reembolso de participaciones   |   |  |                                     |
|--|---|--|-------------------------------------|
| <b>Monto mínimo de inversión</b>   | US \$50.000,00<br>(1 participación)   | <b>Monto mínimo de aportes adicionales</b> | US \$50.000,00<br>(1 participación) |
| <b>Saldo mínimo</b>  | Una participación   |  |                                     |
| <b>Casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones</b> | <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 del fondo.</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, excepto cuando dicho cambio ocurra entre entidades del mismo grupo o conglomerado financiero.</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</p> |  |                                     |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>estos casos el fondo liquidará mediante el mecanismo de liquidez aprobado por la asamblea.</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 SFI, S.A.</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 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> |

| <b>Distribución de beneficios periódicos</b>  |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <b>Periodicidad de distribución</b>   | El fondo no distribuye sus beneficios |
| <b>Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios</b> | n/a                                   |
| <b>Fecha de pago de los beneficios</b>  | n/a                                   |

|   |   |
|---|---|
| <b>Determinación del beneficio a distribuir</b> | n/a   |
| <b>Otras políticas</b>                          | <p>En aquellos casos de excepción, en que se considere distribuir la totalidad o parte de los rendimientos generados por el proyecto, el Fondo procederá a solicitar la autorización por medio de Asamblea de Inversionistas y la distribución de rendimientos debe efectuarse a más tardar cuarenta y cinco días hábiles después de liquidado el proyecto de desarrollo.</p> <p>La distribución se efectuará después de rebajar los gastos en que se deban incurrir y se paguen los impuestos correspondientes por parte del Fondo, este distribuirá los rendimientos netos producto de la liquidación del proyecto de desarrollo, incluyendo las plusvalías y minusvalías que correspondan originadas de dicha venta y de los alquileres arrendados en proceso de colocación, así como, los rendimientos de los títulos valores, dicha distribución se hará en caso de que existan utilidades que distribuir a nivel del Fondo, con base en los estados financieros auditados.</p> <p>La distribución de los rendimientos se efectuará a través del custodio Mercado de Valores de CR. Por consiguiente, es importante mencionar que el fondo solo procederá a la distribución de los rendimientos netos que se generen al liquidarse el proyecto. La fecha de corte para determinar los inversionistas que tienen derecho a los rendimientos serán los registrados al día de la liquidación de la participación.</p> |

## 8. Comisiones y costos

| <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., SFI cobrará una única comisión de administración, la cual consta de dos componentes, uno fijo, que se calculará en función del activo neto y otro variable, en función de los rendimientos del fondo. 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 vigencia.</p> <p><b>Comisión sobre Activos Netos:</b> Multifondos de Costa Rica, S.A., SFI cobrará una única comisión anual máxima de administración de hasta un 10% sobre el valor de los activos netos del fondo. Esta comisión se calcula en forma diaria, se devenga y cobra mensualmente y no podrá variarse dentro del límite máximo establecido en plazos inferiores a un mes, además tanto el monto</p> |

inicial como el de las sucesivas modificaciones serán informadas mediante hecho relevante. Los cálculos de comisiones serán de acuerdo con los lineamientos dictados al efecto por la Superintendencia General de Valores. No existe una 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 secundario involucra una comisión de intermediación imputable al inversionista, cobrada por el puesto de bolsa que realiza la transacción. Esta comisión se establece por libre acuerdo entre las partes (el puesto de bolsa y el cliente).

**Comisión sobre los Rendimientos:** Multifondos de Costa Rica, S.A., SFI cobrará una comisión fija anual sobre los rendimientos, una vez deducido el componente de la comisión de administración que se cobra sobre los activos netos. Dicho cálculo se considerará en el valor del activo neto del Fondo y, por ende, en el valor de participación. Esta comisión se calculará diariamente y se cobrará mensualmente cuando los rendimientos anualizados de los últimos treinta días del fondo superen el 18% y se aplicará, sobre el exceso de este porcentaje un 10% fijo. El porcentaje de comisión fija antes indicado se calculará sobre el rendimiento del fondo mencionado anteriormente (una vez deducida la comisión sobre los activos netos). Los cálculos de comisiones serán de acuerdo con los lineamientos dictados al efecto por la Superintendencia General de Valores.

Ejemplo: Si el rendimiento anualizado neto sobre los activos de los últimos treinta días del fondo fuese del 28%, sobre el exceso del 18% se calcula la comisión sobre rendimientos del 10%, resultando para este caso de un 1%, por lo que el rendimiento neto final para el inversionista es del 27%.

Es importante señalar que no existe comisión por la compra ni por la venta de las participaciones del Fondo; sin embargo, es posible que el inversionista deba enfrentar un costo externo adicional en el momento en que decida adquirir o vender participaciones en el mercado secundario, 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.

## Costos que asume el fondo de inversión

Los costos en los que puede incurrir el Fondo por los proyectos inmobiliarios que desarrollará se clasifican en las siguientes categorías:

### Costos Preliminares:

- Elaboración de anteproyectos y planos constructivos.
- Estudios preliminares de proyectos.
- Estudios topográficos e hidrológicos.
- El pago de estudios de impacto ambiental y de las regencias ambientales.
- Estudios y análisis de mercado, viabilidad financiera y económica de los proyectos a desarrollar.
- Gastos por permisos de construcción.
- Gastos legales, topográficos y administrativos de segregación de propiedades.
- Gastos legales y administrativos de sometimiento a régimen de condominio.
- Gastos legales a cargo del Fondo en transacciones de compra y venta de inmuebles.
- Comisiones de correduría de bienes raíces.

### Costos operacionales:

- Honorarios de asesoría técnica de la empresa que desempeñará la función de administración y desarrollo del proyecto inmobiliario.
- Servicios públicos, tales como, luz, agua, teléfono, servicios de conexión a través de Internet.
- 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, reparación y construcción del bien inmueble, así como cualquier cuota ordinaria y extraordinaria, esto, de conformidad con los presupuestos aprobados.
- Los costos de los materiales de construcción, suministros y herramientas, así como los costos de transporte de los mismos, necesarios para la ejecución de los planes y programas de construcción y mantenimiento preventivo previsto por inmueble, de conformidad con los presupuestos aprobados.

### Costos por impuestos:

- Impuestos municipales, así como las tasas por los servicios de recolección de basura, alumbrado público, y cualquier otra, que sean correspondientes a los inmuebles del Fondo.
- Retención de los impuestos que corresponda al Fondo, para su posterior traslado, o enteramiento al Fisco,

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>Costos por Seguros</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seguros de todo riesgo de construcción para el desarrollo de obras de infraestructura.</li> <li>• Seguros (coberturas de incendio, rayo, terremoto, inundación y otros que requieran los inmuebles del Fondo).</li> </ul> <p><b>Costo por Mercadeo y Ventas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gastos de mercadeo, publicidad y comercialización del proyecto del Fondo.</li> </ul> <p><b>Otros Costos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Honorarios de auditores externos, de valuadores, así como de la entidad calificador de riesgo del fondo; y aquellos que se paguen a asesores legales, fiscales, inmobiliarios y financieros.</li> <li>• Gastos financieros y comisiones, producto del apalancamiento autorizado de conformidad con la regulación vigente en la materia,</li> <li>• Los honorarios a los valuadores, por las valoraciones que realicen a las propiedades e inspecciones de construcción.</li> <li>• Gastos de la estructuración financiera.</li> <li>• Gastos legales de litigios por defensa del fondo.</li> <li>• Cargos por servicios de custodia. Los costos relacionados con la custodia de títulos y/o valores que conforman la cartera de inversiones, del efectivo del Fondo y de la administración de los derechos patrimoniales de los valores en custodia serán asumidos por el fondo, según lo que la entidad de custodia contratada por Multifondos de Costa Rica, S.A., SFI, cobre por dicho servicio.</li> <li>• 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.</li> </ul> <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> |
|--|--|

## 9. Información a los inversionistas

| Información periódica que los inversionistas pueden consultar |              |   |
|---|--------------|---|
| Información   | Periodicidad | Lugares para consulta o medios para su difusión   |
| Estados de cuenta   | "Mensual"    | 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   |
| <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. Sitio web <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.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>“Anual”</i>                                     | Sitio web <a href="http://www.mvalores.fi.cr">www.mvalores.fi.cr</a> , informe trimestral del fondo y en el sitio web <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.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>                                     | Sitio 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>                                    | Sitio 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>Valoraciones 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  |

## Régimen fiscal que le aplica al fondo

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.

## 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<br>Apartado postal: 6727-1000, San José, Costa Rica<br>Tel.: (506) 2201-2400<br>Fax: (506) 2201-8521<br>Email: <a href="mailto:merca@mvalores.fi.cr">merca@mvalores.fi.cr</a><br>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<br>Cristina Masís Cuevillas<br>Antonio Pérez Mora<br>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                      |
|  | Víctor Umaña Vargas  | Vocal                      |
|  | Juan Rafael Campos Monge   | Fiscal                     |
| <b>Comité de inversión</b>                   | <b>Pablo Vargas Morales</b><br>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               | Miembro de Junta Directiva |

|  |   |                              |
|--|---|------------------------------|
|  | <p>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>   |                              |
|  | <p><b>Manuel Antonio Pérez Mora</b><br/> 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 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>Gerente General</p>       |
|  | <p><b>Mauricio Adolfo Castro Hernández</b><br/> Ingeniero civil, Máster en Administración de Negocios. Con más de 30 años de experiencia en administración de Proyectos de construcción en Centros Comerciales en Panamá, Costa Rica, Nicaragua, Honduras, entre otros y 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> |

|   |      |
|---|------|
| <b>Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo</b> |      |
| <b>Auditor Externo</b>  | KPMG |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Asesores legales, analistas internacionales y otros profesionales</b></p> | <p><b>Legales:</b><br/>Lic. Guillermo Solórzano<br/>Lic. Gustavo Sauma</p> <p><b>Asesoría y valoraciones:</b><br/>Ernst &amp; Young S.A.<br/>Newmark Real Estate CR<br/>Logan Valuation<br/>ICICOR Costa Rica S.A.<br/>Krain Costa Rica</p> |
|---|---|

| <p align="center"><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. Estas políticas fueron aprobadas por la Junta Directiva del Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica del 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. 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: Detalle Estimado de Áreas del Proyecto

| Fase         | Unidades Residenciales | Infraestructura a construir         | Área Construcc. (m2) | Huella Construcc. (m2) |
|--------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------------|
| 1            | 96                     | Acceso con caseta de seguridad      | 200.0                | 200.0                  |
|              |                        | Oficina administrativa              | 20.0                 | 20.0                   |
|              |                        | Lockers para tablas de surf         | 50.0                 | 50.0                   |
|              |                        | Parqueo de bicicletas               | 40.0                 | 40.0                   |
|              |                        | Estacionamiento para automóviles    | 4,030.0              | 4,030.0                |
|              |                        | Estacionamiento para carros de golf | 150.0                | 150.0                  |
|              |                        | Planta de tratamiento               | 200.0                | 200.0                  |
|              |                        | 4 Edificios de siete pisos          | 9,024.0              | 1,504.0                |
|              |                        | Piscina con Casa Club               | 500.0                | 500.0                  |
|              |                        | Lago artificial                     | 770.0                | 770.0                  |
|              |                        | Senderos                            | 1,800.0              | 1,800.0                |
|              |                        | Calles de acceso                    | 4,555.0              | 4,555.0                |
|              |                        | Cancha de Tenis                     | 800.0                | 800.0                  |
| 2            | 48                     | Calles internas                     | 300.0                | 300.0                  |
|              |                        | 3 Edificios                         | 2,655.0              | 885.0                  |
| 3            | 48                     | Piscina con Casa Club 2             | 300.0                | 300.0                  |
|              |                        | 2 Edificios                         | 3,260.0              | 652.0                  |
|              |                        | Calles internas                     | 2,264.0              | 2,264.0                |
|              |                        | Estacionamiento para automóviles    | 3,717.0              | 3,717.0                |
| 4            | 22                     | Calles internas                     | 1,911.0              | 1,911.0                |
|              |                        | 22 casas                            | 1,562.0              | 1,122.0                |
|              |                        | Áreas de meditación                 | 100.0                | 100.0                  |
| 5            | 72                     | 3 Edificios                         | 6,541.0              | 1,090.0                |
|              |                        | Piscina 3                           | 400.0                | 400.0                  |
| <b>Total</b> | <b>286</b>             |                                     | <b>45,149.0</b>      | <b>27,360.0</b>        |

Nota: Áreas aproximadas, sujetas a cambios

Fuente: Ingenya & Zen Developers

## Anexo 2: Materiales y Herramientas Esperados a ser Utilizados en el Proyecto

|   | <b>ACTIVIDAD</b>     | <b>MATERIALES A UTILIZAR</b>   | <b>HERRAMIENTAS</b>  |
|---|----------------------|--|--|
| 1 | Movimiento de tierra | Agua para mitigar polvaredas y suavizar superficies, sacos de arena para la contención de aguas.   | Maquinaria pesada tipo backhoe, vagonetas, tanquetas de agua, bobcats. Maquinaria tipo demolidor neumático para romper piedra si es necesario, compactador brincón, herramienta menor tipo palas, picos, |
| 2 | Trazo                | Reglas y alfajillas de madera, clavos, cuerdas, agua.  | Herramienta menor.   |
| 3 | Cimentación          | Cemento, arena, piedra, agua, aditivos para concreto, madera para codal, varilla de acero.   | Herramienta menor, batidoras de concreto, mezcladoras de concreto CEMPASA y bomba de concreto, bombas de agua para achique de agua llovida.  |
| 4 | Formaleta estructura | Madera semidura, clavos, aditivos desmoldantes, alfajillas de arriostre.   | Herramienta menor, sierras radiales, taladros eléctricos.  |
| 5 | Chorrea estructural  | Cemento, arena, piedra, agua, aditivos para concreto, madera para codal, varilla de acero, agua.   | Herramienta menor, mezcladoras, etc. (ídem cimentación), Grúas para izaje de viguetas y otros elementos, batea de concreto.  |
| 6 | Entrepisos           | Viguetas prefabricadas, estereofón como soporte provisional, formaleta de madera, varilla, concreto (cemento, arena, piedra), agua.                            | Uso de grúa, herramienta menor, bateas de concreto y mismo equipo que las chorreas estructurales.  |
| 7 | Paredes              | Block de concreto, varilla, concreto y mortero de pega, agua, codales de madera, cubos de hule, carretillos, tablonés de albañilería para soporte del albañil. | Herramienta menor, batidoras de concreto, andamiaje.   |
| 8 | Repellos             | Mortero de repello, aditivos adhesivos (acryl y plasterbond), morteros especiales tipo "IMPERPLASTER", agua, reglas de madera para codal y nivel.              | Herramienta menor, carretillos, andamios, esmeril eléctrico para cortes de buques y reparaciones.  |

|    |                        |  |   |
|----|------------------------|--|---|
| 9  | Estructura de cubierta | Soldadura, elementos de acero tipo RT y perfilera en alma llena, andamiaje, varilla, angulares 2x2", tornillos   | Grúa principal para izaje de elementos preconstruídos, soldadoras, tecles, herramienta.   |
| 10 | Colocación de cubierta | Tornillos de techo con empaque de neopreno, láminas de hierro galvanizado corrugadas, aislante térmico de fibra de vidrio y aluminio con papel kraft, andamiaje y herramienta menuda.  | Herramienta menor.  |
| 11 | Colocación de teja     | Piezas de madera de 2x2", tejas, clavos o tornillos de fijación, alambre galvanizado, mortero de pega para solaqueo.   | Herramienta menor.  |
| 12 | Cielos rasos           | Lámina de yeso cartón (gypsum), perfilera de H.G., tornillos de fijación, descargas de salva para perforación de concreto, cinta de papel kraft, cinta de red plástica, pasta "gypsum compound system",  | Herramienta menor.  |
| 13 | Instalación eléctrica  | Cable eléctrico de diversas denominaciones, conductos tipo PVC o conduit, cinta adhesiva plástica, cajas de H.G., tomacorrientes y apagadores, tableros eléctricos de metal, lámparas de diverso tipo, transformadores de pedestal, tubería para canalización subterránea PVC SDR26, pararrayos, cable de cobre para tierra, tubería EMT, varilla y red para aterrizaje, cable telefónico y de T.V y central telefónica, cintas de precaución subterránea plásticas, planta de respaldo eléctrico. | Herramienta menor, grúa para izaje de material pesado para infraestructura, backhoe para excavaciones de zanjas para tubería subterránea, andamiaje, sierras, taladros. |
| 14 | Instalación mecánica   | Tubería PVC y Concreto, concreto armado de seguridad, lastre compactado bajo tuberías infraestructura, sistemas de bombeo, planta de emergencia con tanque de respaldo diesel, accesorios de baño (cacheras), sifones PVC y demás accesorios, cajas de registro de concreto, pozos pluviales y de registro de concreto y   | Idem Instalación eléctrica.   |

|    |                                   |  |  |
|----|-----------------------------------|--|--|
|    |                                   | tapas de hierro forjado, rejillas de hierro colado en tragantes pluviales, tapas y tragantes de bronce, pegamento PVC o epóxico, accesorios metálicos y tornillería para soporte de tuberías colgantes.  |  |
| 15 | Instalaciones prevención incendio | Idem mecánico, gabinetes contra incendio en cada piso, sistema de rociadores en todas las habitaciones y espacios del Proyecto, extintores independientes, hidrantes y sistemas de respaldo.   | Idem Instalación eléctrica.  |
| 16 | Enchapes                          | Piezas cerámicas, piezas de mármol y granito natural, mortero de pega, mortero de fragua cerámico, resina acrílica para mármol y granito, elementos metálicos de anclaje.  | Herramientas menores, cortadoras de cerámica, esmeril eléctrico.   |
| 17 | Colocación de piezas sanitarias   | Sello de cera, tornillos y accesorios de PVC y H.G., durethane (impermeabilizante epóxico), Sistemas de anclaje, tubería y figuras de PVC y pegamento epóxico.   | Herramienta menor.   |
| 18 | Ventanearía                       | Ventanearía de aluminio con vidrio, impermeabilizante epóxico (Durethane), tornillería de H.G., accesorios plásticos.  | Herramienta menor.   |
| 19 | Pintura                           | Pintura general acrílica, pintura de aceite donde necesario, pintura impermeabilizante epóxica en tanques de agua y sistemas de contención, pinturas o recubrimientos bituminosos en losas y muros.  | Herramienta menor (brochas, rodillos, espátulas), escaleras, andamios, compresores y aerógrafos, trapos y "mecha".   |
| 20 | Mobiliario                        | Mobiliario de madera en cocina, mobiliario y gabinetes de melamina en closets, cocinas y baños, rodapiés de madera, estanterías de madera en bodegas y cuartos de mantenimiento, mobiliario metálico pintado en zonas de maquinaria y mantenimiento. | Sierras radiales, sierras de banda, cuchillas, aplicadores de pegamentos, mascarillas (cinta adhesiva), plásticos para protección, aerógrafos para acabados, taladros. |

Nota: El diseño final y los acabados finales de los edificios residenciales del Proyecto dependerán del criterio del desarrollador y dependerán de las condiciones del mercado residencial

Fuente: ZEN Developers

## Equipo y maquinaria que se requerirá en el Proyecto

| ACTIVIDAD                       | HERRAMIENTAS  |
|---------------------------------|---|
| Maquinaria                      | Compresores de aire, volquetes, grúas, tractores, entre otros   |
| Herramienta eléctrica           | Taladros, caladoras, lijadora, cierras, cepillos eléctricos, esmeriladoras entre otros                        |
| Equipo de formaleta             | Andamios de carga, paneles, puntales, entre otros   |
| Equipo menor                    | Batidoras, bombas, cortadora de varilla, acetileno, soldadoras, roto martillos, <i>winchers</i> , entre otros |
| Equipo de oficina               | Computadoras, impresoras, cámaras, entre otros  |
| Equipo de seguridad ocupacional | Arneses, línea de vida, equipo de PP, entre otros   |

Fuente: Zen Developers

Anexo 3: Plano catastral y certificación registral



**Registro Nacional**  
Sistema de Información de Planos

3624620

**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA

**REPORTE DE ANOTACIONES ACTIVAS**

**PLANO: 5 - 96039 - 1993**

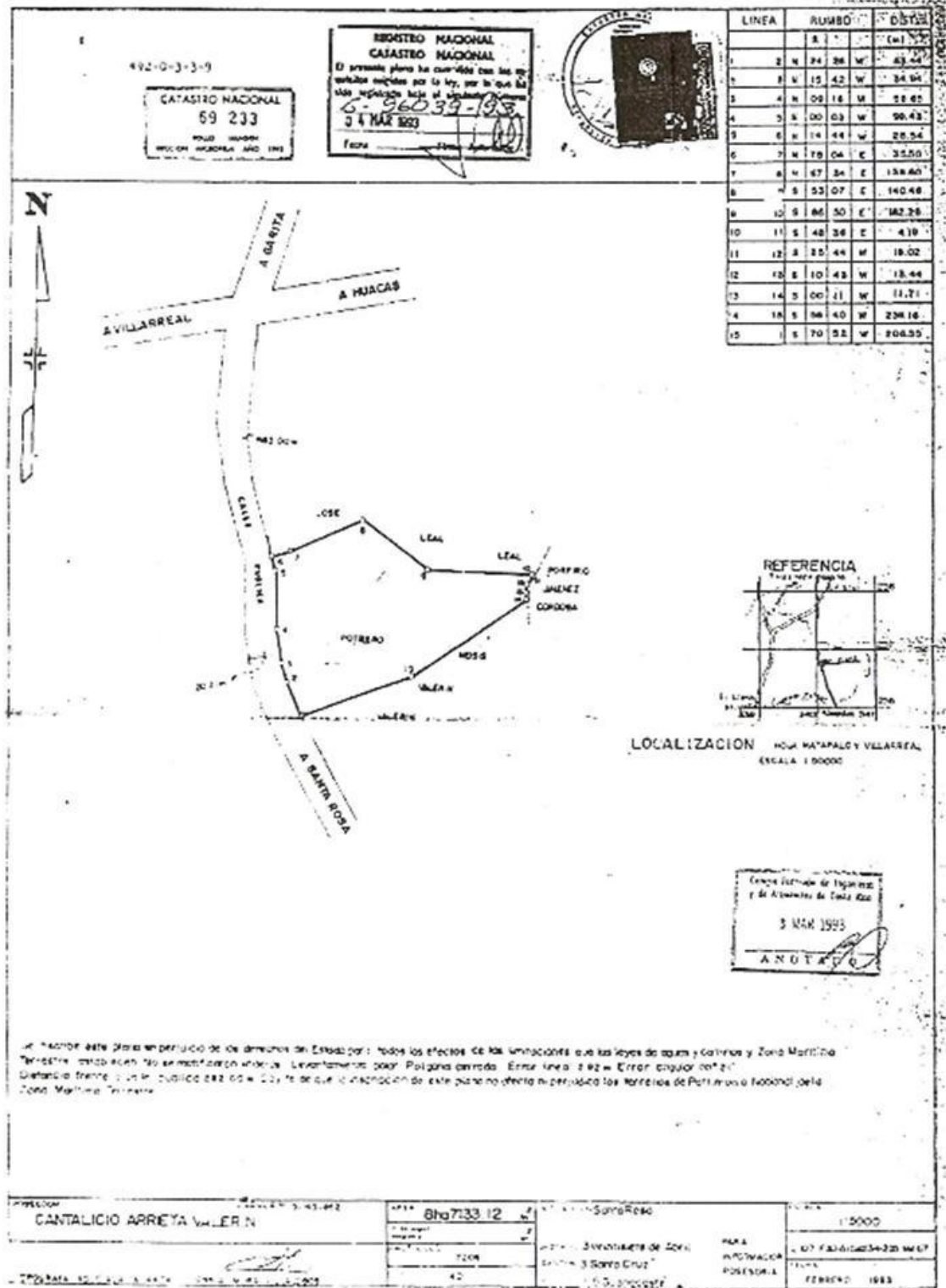
| FLUJO   | FASE       | ACTIVA | PLANO        | FECHA               | USUARI |
|---|------------|--------|--------------|---------------------|--------|
| PRESENTACION DE PLANOS  | DIGITACION | SI     | 5-96039-1993 | 23/10/2006 12:21:24 | SUARAU |
| *** PLANO A SER MODIFICADO POR LA PRESENTACION: 1-2142234<br>Id Anotación: 146973216  |            |        |              |                     |        |
| PRESENTACION DE PLANOS  | DIGITACION | SI     | 5-96039-1993 | 06/12/2006 13:08:09 | FRGUID |
| *** PLANO A SER MODIFICADO POR LA PRESENTACION: 1-2156191<br>Id Anotación: 149096710  |            |        |              |                     |        |
| PRESENTACION DE PLANOS  | DIGITACION | SI     | 5-96039-1993 | 10/03/2008 15:29:21 | EDJAEN |
| *** PLANO A SER MODIFICADO POR LA PRESENTACION: 1-2299429<br>Id Anotación: 170294768  |            |        |              |                     |        |
| *** NO TIENE ANOTACIONES REGISTRALES PENDIENTES ***   |            |        |              |                     |        |
| *** NO TIENE ANOTACIONES ***<br>EL REGISTRO INMOBILIARIO ADVIERTE QUE LAS ANOTACIONES<br>REGISTRALES ANTES DEL 25 DE MAYO DEL 2011<br>NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADAS POR ESTE MEDIO.ULTIMA LINEA *** |            |        |              |                     |        |



-1-

LINO ANDREY MONGE JIMENEZ - 05/10/2015 09:08:41

ABRIL 2012



**FIG. 5**  
**PLANO CATASTRADO DE LA FINCA DE SANTA ROSA**  
Adj. al Tomo I del Prospecto de la Finca Santa Rosa, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Zona Marítima Terrestre.  
G-96039-93



REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 133800—000

---

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 133800 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-VEINTISIETE ABRIL CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE  
GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : MAYELA LEAL OBANDO

SUR : NEISIS VALERIN VALERIN

ESTE : ANTONIO PORFIRIO JIEMENZ CORDOBA

OESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE A ELLA DE 282MTS LINEALES

MIDE: OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y TRES METROS CON DOCE DECIMETROS  
CUADRADOS

PLANO:G-0096039-1993

VALOR FISCAL: 1,313,032,500.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION DE DESARROLLO INMOBILIARIO MULTIFONDOS

CEDULA JURIDICA 3-110-537429

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS  
DOLARES

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0576-00098722-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03 DE SEPTIEMBRE DE 2008

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 523-18760-01-0004-001

AFECTA A FINCA: 5-00133800- -

INICIA EL: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2003

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 8-Julio-2016 a las 13.29.17  
horas

Emitido el 08-07-2016 a las 13:29 horas

## Anexo 4: Permiso de construcción No. 055-2008

MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ
TELEFONOS: 680-01-01 - 680-03-57
FAX: 680-06-29

OFICINA DE CATASTRO Y CONSTRUCCION
E INSPECCION MUNICIPAL

FECHA: 11/02/2008

Impuesto municipal: \*\*\*\*150,000.00
Multa permiso: \*\*\*\*150,000.00
Total del permiso: \*\*\*\*150,000.00

PERMISO DE CONSTRUCCION No. 005-2008
FINCA No: 133800- 0
No. PLANO: G -0096039-1993
Señor (A): HACIENDA GRUPO LOS CUATRO SA
Cédula No. 310142839 esta municipalidad.

Concede a usted permiso para:
MOVIMIENTO DE TIERRA

Dirección: 1 KM NORTE DE LA PLAZA DEPORTES SANTA ROSA

Siempre que se ajuste a la Ley y Reglamentos de construcción en vigencia
a las indicaciones que al respecto se le den, de lo contrario la Municipi-
alidad anulará este permiso.

Línea de construcción: Por estar el lote ubicado en la zona:
Sub-Zona: deberán respetarse los siguientes retiros mínimos:
Frontal: 0.00 Lateral: 0.00 Posterior: 0.00

Área de construcción: \*\*\*\*83,000.00
Valor de las obras: \$15,000,000.00

Indicaciones: Deberá de construir con materiales incombustibles las parre-
des colindantes con los predios vecinos, y en su lugar retirarse como
mínimo tres metros de ella.

Avisará cuando se inicie la construcción así mismo cuando se termine,
ajustándose de acuerdo con lo estipulado en los planos constructivos.
Cualquier modificación que sea efectuada en la obra sin el permiso res-
pectivo, será motivo para la suspensión de la misma.
No podrá mantener materiales en la vía por más de tres (3) días. Este
permiso caduca a los 3 meses de ser otorgado.

Signature of Jose Francisco Moreno Zapata



Signature of Gloribel Arredondo Ramos

JOSE FRANCISCO MORENO ZAPATA
INGENIERO MUNICIPAL

GLORIBEL ARREDONDO RAMOS
TRANITADO POR

Observaciones:

Página 45 de 59

Añadido al Prospecto del Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario 7

\*\*\*

---0055V \* 0312V VAVAV00

11/02 2008 15:58 FAX 600801011

## Anexo 5: Resolución 1822-2008-SETENA

Ministerio de Ambiente y Energía  
Secretaría Técnica Nacional Ambiental  
SETENA  
Teléfono: 2234-3367-2234-3368 Fax: 2225-8862  
Apartado Postal 6288-1000 San José

## Resolución N° 1822-2008-SETENA

EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y ENERGÍA, LA SECRETARÍA TÉCNICA NACIONAL AMBIENTAL, A LAS 09 HORAS 40 MINUTOS DEL 24 DE JUNIO DEL 2008.

### PROYECTO ZEN CONDOMINIUM EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° D1-0203-2008-SETENA

Conoce la Comisión Plenaria de esta Secretaría de la evaluación y aprobación del Formulario de Evaluación Ambiental D1, el Plan de Gestión Ambiental (PGA) y sobre el análisis de la información y documentación solicitada bajo la Resolución No. 1114-2008-SETENA, Declaración Jurada de Compromisos Ambientales e información complementaria, del proyecto **Zen Condominium**, presentado por el señor Marco Aurelio Zúñiga Ramírez, a nombre de la sociedad Zen Development Company Sociedad Anónima., expediente administrativo número **No. Exp: D1-0203-2008-SETENA**.

### RESULTANDO

**PRIMERO:** El día 22 de febrero del 2008, es recibido en esta Secretaría el Formulario de Evaluación Ambiental D1, el Plan de Gestión Ambiental (PGA), del proyecto: **Zen Condominium**., a nombre de la empresa Zen Development Company Sociedad Anónima, representada por el señor Marco Aurelio Zúñiga Ramírez, expediente número D1-0203-2008-SETENA.

**SEGUNDO:** Que mediante Resolución No. 1114-2008-SETENA, de fecha 29 de abril del 2008, se le comunica al desarrollador que hecho el análisis del Plan de Gestión Ambiental, aportado junto con el documento inicial de evaluación ambiental (D1), se ha determinado que cumplen, con lo solicitado en el Manual de Instrumentos Técnicos para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (Manual de EIA, parte II), por lo que procedente continuar con el procedimiento de evaluación ambiental, para la obtención de la declaratoria de viabilidad ambiental, se hace necesario solicitarle el cumplimiento de los siguientes requerimientos:

- a) Efectuar un depósito de **garantía ambiental**, por la suma \$ 208, 500. 00 (doscientos ocho mil quinientos dólares exactos o su equivalente en moneda nacional).
- b) Nombrar un **Responsable Ambiental**.
- c) Presentar ante la Unidad Legal de esta Secretaría, un libro de actas de 100 folios para habilitarlo como **Bitácora**.  
La anterior documentación deberá ser presentada por el desarrollador, un mes antes del inicio de actividades.
- d) Presentar en un plazo de treinta días, una **Declaración Jurada de Compromisos Ambientales**.
- e) **información complementaria**.

1



Resolución N° 1822-2008-SETEMA

**TERCERO:** En fecha 29 de mayo del 2008, se recibe en esta Secretaría parte de la documentación mencionada en el "resultando" segundo anterior; y la Declaración Jurada de Compromisos Ambientales y Información adicional, presentada por el señor Marco Aurelio Zúñiga Ramírez, a nombre de la sociedad Zen Development Company Sociedad Anónima.

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que se tiene por legitimado al señor Marco Aurelio Zúñiga Ramírez, para solicitar la evaluación ambiental a nombre de su representada Zen Development Company Sociedad Anónima.

**SEGUNDO:** Que el artículo 19 de la Ley Orgánica del Ambiente señala que: "Las resoluciones de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental deberán ser fundadas y razonadas. Serán obligatorias tanto para los particulares como para los entes y organismos públicos."

**TERCERO:** Que el artículo 6 de la Modificación del Artículo 45 al Reglamento General sobre los Procedimientos de EIA, del Decreto Ejecutivo No. 31940 MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC, indica sobre la Cláusula de Compromiso Ambiental Fundamental, lo siguiente: "La Presente Viabilidad (licencia) Ambiental se otorga en el entendido de que el desarrollador del proyecto, obra o actividad cumplirá de forma íntegra y cabal con todas las regulaciones y normas técnicas, legales y ambientales vigentes en el país y a ejecutarse ante otras autoridades del Estado Costarricense. El incumplimiento de esta cláusula por parte del desarrollador no sólo lo hará acreedor de las sanciones que implica el no cumplimiento de dicha regulación, sino que además, al constituir la misma, parte de la base fundamental sobre el que se sustenta la VLA, hará que de forma automática dicha VLA se anule con las consecuencias técnicas, administrativas y jurídicas que ello tiene para la actividad, obra o proyecto y para su desarrollador, en particular respecto a los alcances que tiene la aplicación del artículo 99 de la Ley Orgánica del Ambiente.

**CUARTO:** Que el artículo 17 de la Ley Orgánica del Ambiente señala que: "Las actividades humanas que alteren o destruyan elementos del ambiente o generen residuos, materiales tóxicos o peligrosos, requerirán una evaluación de impacto ambiental por parte de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental creada en esta ley. Su aprobación previa, de parte de este organismo, será requisito indispensable para iniciar las actividades, obras o proyectos. Las leyes y los reglamentosificarán cuales actividades, obras o proyectos requerirán la evaluación de impacto ambiental." En el presente procedimiento administrativo, se presentó el instrumento de evaluación ambiental **PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL (PGA), junto al Formulario de Evaluación Ambiental (D1)**, de acuerdo al Manual de Instrumentos Técnicos para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (Manual de EIA, parte II), los cuales fueron debidamente analizados por el Departamento de Gestión Institucional, se concluyó que cumplen con los términos de referencia y los requerimientos técnicos emitidos por esta Secretaría. En virtud de lo anterior, y de conformidad con las facultades de control y seguimiento establecido en el artículo 20 de la Ley Orgánica del Ambiente, que señala: "La Secretaría Técnica Nacional Ambiental establecerá instrumentos y medios para dar seguimiento al cumplimiento de las resoluciones de la evaluación de impacto ambiental. En los casos de violación de su contenido, podrá ordenar la paralización de las obras. El interesado, el autor del estudio y quienes lo aprueben serán, directa y solidariamente, responsables por los daños que se

2

02 3904

SECRETARÍA

00000000

2018/05/12

Resolución N° 1622-2008-SETENA

causen.\* Mediante **Resolución No. 1114-2008-SETENA**, les fueron solicitados los documentos señalados, en el resultando segundo anterior, los cuales, se han analizado y se ha determinado que los mismos cumplen, por lo que lo procedente en el presente caso es aprobar los documentos adicionales presentados y otorgar la viabilidad ambiental.

**POR TANTO  
LA COMISION PLENARIA RESUELVE:**

En sesión Ordinaria N° 097-2008 de esta Secretaría, iniciada el 23 de JUNIO del 2008, en el Artículo No. 22 acuerda:

**PRIMERO:** Se previene al desarrollador que debe cumplir con lo establecido en el Plan de Gestión Ambiental (PGA), la Declaración Jurada de Compromisos Ambientales y las matrices impacto ambiental, presentados junto al Formulario D1.

**SEGUNDO:** Se aprueba el documento: Declaración Jurada de Compromisos Ambientales y la información adicional.

**TERCERO:** Se le ordena al señor Marco Aurelio Zúñiga Ramírez, representante legal de la sociedad Zen Development Company Sociedad Anónima, del proyecto **Zen Condominium**, expediente administrativo No. Exp: D1-0203-2008-SETENA, a depositar el monto de garantía ambiental por la suma de \$ 208 500, 00 (doscientos ocho mil quinientos dólares exactos o su equivalente en moneda nacional), en la cuenta de Custodia de Valores No CV-7297-SETENA-MINAE, en el Banco Nacional de Costa Rica-San José. Se debe indicar el nombre del proyecto y el número de expediente y aportar a esta Secretaría el comprobante del depósito respectivo, el depósito debe ser por un periodo mínimo de un año, de acuerdo al artículo 21, de la Ley Orgánica del Ambiente. Nombrar un **Responsable Ambiental**, con su inscripción vigente en el Registro de Consultores de la SETENA, mediante el envío de una nota firmada por el propietario con la aceptación del profesional asignado y presentar un Libro de Actas de 100 folios para habilitarlo como **Bitácora**, la misma deberá permanecer en las instalaciones del proyecto durante el tiempo de vigencia de la regencia ambiental, **un mes antes, del inicio de las obras**, debiendo presentar los documentos indicados a esta Secretaría en ese mismo plazo. En caso de no presentar los documentos indicados en el tiempo establecido, se procederá a aplicar lo que establece la legislación vigente.

**CUARTO:** Con base en las características ambientales del AP y su interacción con las actividades que realizará el proyecto, se estableció la periodicidad de presentación de informes regenciales ante la SETENA, para periodos de cada dos meses durante la fase constructiva y cada seis meses durante la fase operativa. Los Informes regenciales deberán ser presentados en un plazo máximo de 10 días posteriores a la finalización del periodo que cubren. En el momento de iniciar actividades se inicia el periodo del primer informe de regencia ambiental. Para la elaboración de estos informes, de acuerdo al formato establecido por esta Secretaría, será responsabilidad del regente ambiental realizar el número de visitas necesarias, dependiendo de las características del proyecto. Con base en estos informes y al programa de monitoreo, la SETENA podrá ajustar el monto de garantía y dictar medidas de acatamiento obligatorio para mantener al proyecto, obra o actividad dentro de un margen de impacto ambiental controlado. El responsable y el

3

Resolución N° 1822-2008-SETENA

propietario deberán brindar apoyo a las labores de la SETENA, en las inspecciones que esta efectúa.

**QUINTO:** El incumplimiento de los requerimientos de esta Secretaría, así como de cualquiera de las obligaciones contraídas en la Declaración Jurada de Compromisos Ambientales, la matriz impacto ambiental y el Plan de Gestión Ambiental, junto con el Formulario D1, podrán ser sancionados de conformidad con lo establecido en el artículo 99 de la Ley Orgánica de Ambiente, así como la demás legislación vigente.

**SEXTO:** Se le comunica al interesado que, de conformidad con los artículos 17, 18 y 19 de la Ley Orgánica del Ambiente, se ha cumplido con el procedimiento de evaluación ambiental del proyecto que tiene las siguientes características: **Nombre Proyecto:** **Zen Condominium.** **Ubicación:** Provincia: Guanacaste. Cantón: Santa Cruz. Distrito: Veintisiete de Abril. Hoja Cartográfica: Matapalo y Villarreal. Esc. 1:50 000. Coordenadas: 259.500 - 257.000 N y 340.000 - 340.300 E. N° De Plano Catastrado: G-96039-1993. Número de Finca: 133800 000. **Descripción del Proyecto:** La actividad a desarrollar consiste en la construcción de 288 unidades residenciales en condominios. La construcción del proyecto se distribuirá en cinco etapas; En la **primera etapa** se construirán 96 unidades residenciales en 4 torres de edificios de seis pisos, una caseta de seguridad con su acceso, oficina administrativa, estacionamientos de para automóviles y para carros de golf, piscina con una casa club, incluyendo spa y gimnasio, calles de acceso, cancha de tenis, lago artificial y senderos. **En la etapa dos** se construirán calles internas y 48 unidades residenciales en tres edificios de condominios, en la **etapa tres** se construirá 48 unidades residenciales en dos edificios de condominios, una piscina con casa club, calles internas y estacionamiento para automóviles. **La etapa cuatro** contempla la construcción de 22 unidades residenciales, calles internas y un área de meditación, y en la **etapa cinco** se construirán 72 unidades residenciales en tres edificios de condominios y piscina. Además se contempla la construcción de la infraestructura necesaria para brindar los servicios básicos del proyecto. El total del área constructiva del proyecto es de 45148m<sup>2</sup>, en una propiedad que cuenta con una superficie total de 8ha7133.12m<sup>2</sup>. **No. Exp:** D1-0203-2008-SETENA.

Por lo que se le otorga la VIABILIDAD AMBIENTAL al proyecto, quedando abierta la etapa de Gestión Ambiental y en el entendido de cumplir con la Cláusula de Compromiso Ambiental fundamental, indicado en el Considerando Tercero anterior.

**SEXTO:** Se le previene al desarrollador, que la Viabilidad Ambiental, sólo contempla lo indicado en la descripción del proyecto y el disco presentado (el que se adjunta en el Formulario D1), y que antes del proceso de construcción o después de construido el proyecto, y ante una eventual modificación, esta debe ser informada a SETENA, para que se realice la Evaluación Ambiental correspondiente, caso contrario se procederá conforme la normativa vigente.

**SETIMO:** La vigencia de esta viabilidad será por un período de **DOS Años** para el inicio de las actividades. En caso de no iniciarse las actividades en el tiempo establecido, se procederá a aplicar lo que establece la legislación vigente.

Resolución N° 1822-2008-SETENA

OCTAVO: Contra esta resolución cabe interponer dentro del plazo de tres días a partir del día siguiente a la notificación, los recursos ordinarios de revocatoria ante la SETENA, y el de apelación ante el Ministro de Ambiente y Energía, de conformidad con los artículos 342 y siguientes de la Ley General de Administración Pública y 87 de la Ley Orgánica del Ambiente.

NOVENO: Toda documentación que sea presentada ante la SETENA deberá indicarse claramente el número de expediente, el número de resolución y el nombre completo del proyecto.

Atentamente,

MSc. SONIA ESPINOZA VALVERDE SECRETARIA GENERAL EN REPRESENTACION DE LA COMISION PLENARIA

En la oficina de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental se notificó copia de la Resolución N° 1822-2008-SETENA de las 09 horas 40 minutos del 26 de JUNIO 2008. NOTIFIQUESE: Marco Aurelio Zúñiga Ramírez - Zen Development Company Sociedad Anonima. Fax: 2204-7448 / 2232-9819 Firma: [signature] cédula A las 9 horas y 10 minutos del 25 de junio del 2008. Notifica Sonia Phillips



## Anexo 6: Certificado de Compromiso emitido por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados



*Instituto Costarricense de  
Acueductos y Alcantarillados  
San José, Costa Rica  
Gerencia*

**MBA. HEIBEL RODRÍGUEZ ARAYA  
GERENTE GENERAL  
INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS**

**CERTIFICA**

Que con fundamento el Artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana (Ley No. 4240) y el Acuerdo 2007-450, de la Junta Directiva del AyA, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 180 del 19 de septiembre del 2007. Que se suscribió con fecha 10 de julio del 2008 Carta de Entendimiento entre La Asada de Santa Rosa y Guatemala, representada por el Sr. Julio Cesar Rojas Santana, mi representada y la empresa ZEN DEVELOPMENT COMPANY S.A. Cédula Jurídica 3-101-477135 a través del Fideicomiso denominado "Fideicomiso de Mejoras al acuerdo Rural de Santa Rosa de Villareal sector II", cuyo fiduciario es el Banco IMPROSA, en relación con el Proyecto Denominado Zen Condominium y que consta de 225 pajas de agua; mediante la cual se pactó el costo y plazo de ejecución de las obras para acueducto y alcantarillado sanitario a cargo del segundo, quien ha formalizado manifestación expresa y obligatoria de cumplir con las obras correspondientes, de conformidad con las especificaciones técnicas suministradas por el AyA.

Que para tales efectos, en el mismo acto se aseguró la ejecución de las obras mediante garantía satisfactoria de la Constitución del Fideicomiso "Fideicomiso de Mejoras al Acuerdo Rural de Santa Rosa de Villareal Sector II" a favor del AyA.

**CERTIFICO Y HAGO CONSTAR** de la existencia y viabilidad del proyecto, **GARANTIZANDO** que el mismo contará con la infraestructura y disponibilidad de agua cuando este lo requiera. **ES TODO. OTORGADA EN SAN JOSE, AL SER LAS 10 HORAS DEL DIA 14 DEL MES DE JULIO DEL 2008.**

  
**MBA. Heibel Rodríguez Araya  
GERENTE GENERAL**

Teléfono: 212 - 3090 / Fax: 212 - 5032

Asesoradora Financiera del Fondo de Inversión del Segundo Incentivo Multisectorial



## Anexo 7: Permiso de Ubicación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales

DE : SPNERMISITO CHORTEGA UPRH-RCH NO. DE FAX : 6661292

14 MAY. 2008 10:59PM P1



MINISTERIO DE SALUD

UNIDAD PROTECCIÓN AMBIENTE HUMANO  
REGIÓN CHOBOTECA IIRFRIA TEL. 666 12 92 FAX 666 17 11

Liberia, 14 de mayo de 2008.

RCH-ORSA-283-2008.

Ingeniero:  
Ricardo Madrigal Sanabria,  
Proyecto Zen Condominium Tamarindo,  
Tamarindo de Santa Cruz.

**ASUNTO: PERMISO DE UBICACIÓN DE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES PARA EL PROYECTO ZEN CONDOMINIUM TAMARINDO SITA EN CARRETERA A SANTA ROSA, SANTA CRUZ, GUANACASTE.**

Estimado Ingeniero:

En atención a su solicitud, se ha revisado el expediente, y se ha encontrado la siguiente información:

1. Solicitud de Permiso de Ubicación.
2. Representante legal: Coast View Investment Ltda.
3. Descripción del Sistema de Tratamiento. Se indica que el caudal a tratar es de 206.3 m<sup>3</sup> por día y que el efluente se utilizará en un sistema de riego dentro de la propiedad.
4. Diseño de Sitio debidamente acotado.
5. Copia plano catastrado G-96039-93, con un área total de 8ha7133.12m<sup>2</sup>.

**-Objetivo y alcances**

1. Resolver la solicitud de Permiso de Ubicación para la construcción de un sistema de tratamiento de aguas residuales en el terreno deserto. Asimismo, los criterios utilizados en este informe se fundamentan en el reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales Decreto #31545-S MINAE (gaceta 22/12/2003); y en la Ley General de Salud.

**-Conclusión**

1. De conformidad con el reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales Decreto #31545-S-MINAE, el tipo de tratamiento a utilizar requiere de un retro mínimo de 10 metros, distancia medida desde el borde más cercano de las unidades principales de la planta de tratamiento a los linderos.

"De la atención de la enfermedad a la promoción de la salud"

Página 1

REG-10-12-00-000

INDICADOR DE PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN EN DEBITO FINANCIERO MULTIFONDOS

@mercadovalores

Mercado de Valores Costarricense


Mercado de Valores Costarricense

+506 2201-2400 | servicioalcliente@mvalores.fi.cr | www.mvalores.fi.cr



DE : SANEAMIENTO CHOROTEGA LPH-ROH NO. DE FAX : 6661292

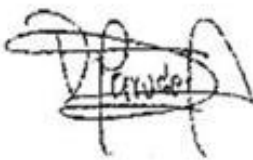

14 MAY. 2009 16:54:05 P2



MINISTERIO DE SALUD UNIDAD PROTECCIÓN AMBIENTE HUMANO  
REGIÓN CHOROTEGA LIBERIA TEL. 666 12 92 FAX 666 17 31

- Se indica que el efluente será reutilizado en un sistema de riego de las zonas verdes de la propiedad.
- Esta oficina otorga el permiso de ubicación para la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto arriba mencionado.
- El permiso es válido por un año, y es requisito para el visado sanitario del plano constructivo del sistema de tratamiento.

Sin otro particular, se suscribe de Usted un servidor.

Lic. Ramón Narváez Sequelra.  
Jefe Unidad Protección Ambiente.  
Región Chorotega.

cc.  
Archivo.

"De la atención de la enfermedad a la promoción de la salud" Página 2

Page 2 of 2

Adjuntos a Prospecto del Fondo de Inversión de Desarrollo y Cobertura Multifondos



Anexo 8: Documento del MOPT que la propiedad no se encuentra afectada por Proyecto Vial del Ministerio, oficio DPV-OF-2557-07

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
DEPARTAMENTO DE PREVISION VIAL

Fecha: 08 de abril del 2007

OPV-OF-2587-07  
Línea No. 07-1916

Señor:  
Felix Ferrer Chinchilla,  
Presente:


Muy Estimado Señor,

En forma atenta con referencias a su solicitud presentada con efectos de que indiquemos el otorgamiento en propiedad venienta de CANTALICIO ARRIENTA VALERIN, sus en SANTA ROSA, Cundo 05 VEINTISETE DE ABRIL, Canton 05 SANTA CRUZ, Provincia 05 GUANACASTE, según plano catastrado N° Q-0000033, sin inscribir en Registro Público de la Propiedad, por ser un lote para información posesoria.

Al respecto le informo que dicha propiedad NO se encuentra afectada por ningún Proyecto Vial de este Ministerio.

Por lo tanto, el otorgamiento y permisos de construcciones son de competencia municipal, conforme lo establece el Capítulo I y concordantes de la Ley General de Caminos Públicos.

Atentamente,  
PREVISION VIAL



Ing. Jorge E. Rojas Chacón  
Director

cc. Interesado

Copiado  
Página 04 de 09  
Archivos

Adendum al Prospecto del Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Multifondos

Anexo 9: Oficio SINAC-DS-OFAU-C-1926-2007



SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN SECRETARÍA EJECUTIVA OFICINA DE ATENCIÓN AL USUARIO

SINAC-DS-OFAU-C-1926-2007

ARNOLDO LUNA SANCHO

CERTIFICA QUE:

Efectuado el estudio en las hojas cartográficas respectivas del mapa básico de Costa Rica escala 1:50.000, se ha determinado con base en la ubicación consignada en el plano catastrado número G-96039-93 a nombre de CANTALICIO ARRIETA VALERIN, que este describe un inmueble que se ubica FUERA DE CUALQUIER AREA SILVESTRE PROTEGIDA SEA CUAL SEA SU CATEGORIA DE MANEJO ADMINISTRADA POR EL MINISTERIO DEL AMBIENTE Y ENERGIA.--

Asimismo, certifico que para la eliminación de árboles se debe contar con el respectivo permiso ( art. 27 Ley Forestal ); se debe respetar las Areas de Protección (art. 33 y 34 de la Ley Forestal ); recomendándose además prácticas encaminadas a favorecer el equilibrio óptimo de los recursos naturales y el aprovechamiento sostenible del bosque.—

Se extiende a solicitud del interesado, a las ONCE horas del día QUINCE del mes de MAYO del año DOS MIL SIETE. Se agregan y cancelan los timbres de ley. --NOCH/ALS.--



Handwritten signature in blue ink over a dashed line