

Estado de Activos Netos
Al 30 de setiembre de 2023
(Con cifras correspondientes de 2022)
(En US\$ dólares)

	Nota	2023	2022
Activos:			
Efectivo	3 US\$	1,509,224	1,119,248
Inversiones en instrumentos financieros	4 y 14	20,264,049	21,685,897
Propiedades de inversión	1-g, 6 y 14	279,340,659	275,978,849
Cuentas por cobrar		309,031	1,989,683
Intereses por cobrar		147,556	173,271
Alquileres por cobrar		61,928	34,094
Impuesto diferido	11	832,144	604,347
Otros activos	7	6,023,200	1,258,317
Total activos		<u>308,487,791</u>	<u>302,843,706</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar	2 y 8	5,270,109	7,694,778
Comisiones por pagar	5	40,316	30,303
Intereses por pagar		386,850	682,274
Ingresos cobrados por anticipado		109,748	717,248
Impuesto diferido	11	1,185,087	934,827
Depósitos en garantía	1-i	2,642,132	2,560,425
Préstamos por pagar	9	81,651,909	72,500,000
Total pasivos		<u>91,286,151</u>	<u>85,119,855</u>
Activo neto:	US\$	<u>217,201,640</u>	<u>217,723,851</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1-o US\$	211,035,000	211,035,000
Capital pagado en exceso	1-o	2,328,895	2,328,895
Ajustes por valuación de inversiones a valor razonable		1,216,940	1,363,620
Reservas por valuación de propiedades de inversión		1,015,250	698,129
Utilidades por distribuir	1-q	1,605,555	2,298,207
Total activo neto	US\$	<u>217,201,640</u>	<u>217,723,851</u>
Número de certificados de títulos de participación		<u>42,207</u>	<u>42,207</u>
Valor del activo neto por título de participación	US\$	<u>5,146.10</u>	<u>5,158.48</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estado de Resultados Integrales
Por el periodo de nueve meses al 30 de setiembre de 2023
(Con cifras correspondientes de 2022)
(En US\$ dólares)

	Nota	2023	2022
Ingresos:			
Ingresos por intereses	1-k US\$	1,132,028	1,180,491
Ingresos por arrendamientos	1-j y 10	17,999,785	17,904,348
Ganancias no realizadas ajustes de valor razonable, propiedades de inversión		267,079	525,816
Disminución de la estimación de inversiones		3,905	17,338
Ganancia en venta de inversiones en instrumentos financieros		0	70,778
Otros ingresos		28,766	16,723
Total ingresos		<u>19,431,563</u>	<u>19,715,494</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	5	3,634,827	3,681,850
Gasto por intereses		4,396,349	3,157,015
Pérdida por deterioro inversiones en instrumentos financieros		65,693	2,383
Pérdida no realizada por ajuste de valor razonable de propiedades de inversión		746,029	444,592
Otros gastos	12	2,525,221	2,170,691
Total gastos		<u>11,368,119</u>	<u>9,456,532</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		8,063,444	10,258,961
Impuesto sobre la renta	1-n y 11	2,159,780	2,159,195
Utilidad neta del año	US\$	<u>5,903,664</u>	<u>8,099,767</u>
Otros resultados integrales, neto de impuesto			
Ganancia o pérdida no realizada en la valoración de inmuebles, neto de impuestos		(191,979)	(1,154,851)
Otros resultados integrales, neto de impuesto		(191,979)	(1,154,851)
Resultados integrales totales del año	US\$	<u>5,711,685</u>	<u>6,944,916</u>
Utilidades por título participación básicas y diluidas	US\$	<u>140</u>	<u>192</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Antonio Pérez Mora
Gerente General

Laura Rojas Vargas
Contadora

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

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

Estado de Cambios en los Activos Netos
Por el periodo de nueve meses al 30 de setiembre de 2023
(Con cifras correspondientes de 2022)
(En US\$ dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ajuste por valuación de inversiones a valor razonable	Reservas por valuación de propiedades de inversión	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	42,207	US\$ 211,035,000	2,328,895	1,408,919	1,494,199	2,326,802	218,593,815
<u>Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones</u>							
Ajuste a la reserva por valoración de propiedades de inversión	1.g	0	0	0	(478,949)	0	(478,949)
Cambio en el valor razonable de las inversiones neto del impuesto sobre la renta diferido		0	0	(191,979)	0	0	(191,979)
Resultado del año		0	0	0	0	5,903,664	5,903,664
Total aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones		0	0	(191,979)	(478,949)	5,903,664	5,232,736
<u>Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto</u>							
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.q	0	0	0	0	(6,624,911)	(6,624,911)
Total de transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto		0	0	0	0	(6,624,911)	(6,624,911)
Saldo al 30 de setiembre de 2023	42,207	US\$ 211,035,000	2,328,895	1,216,940	1,015,250	1,605,555	217,201,640

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Antonio Pérez Mora
Gerente General

Laura Rojas Vargas
Contadora

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Estado de Flujos de Efectivo
Por el periodo de nueve meses al 30 de setiembre de 2023
(Con cifras correspondientes de 2022)
(En US\$ dólares)

	Nota	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad del año	US\$	5,903,664	8,099,767
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:			
Ingreso por intereses		(1,132,028)	(1,180,491)
Gasto por intereses		4,396,349	3,157,015
Gasto impuesto sobre la renta		2,159,780	2,159,195
Gasto por estimación de incobrables		0	(14,955)
Gasto por estimación de deterioro, neto		65,693	0
Ganancia o pérdida neta no realizada en valoración de inmuebles		(670,928)	(81,223)
		<u>10,722,530</u>	<u>12,139,307</u>
Variación en los activos y pasivos			
Alquileres por cobrar		(53,914)	33,338
Cuentas por cobrar		613,438	541,992
Gastos pagados por anticipado		(5,586,397)	(674,114)
Cuentas por pagar		2,958,158	5,445,279
Depósitos en garantía de inquilinos		<u>80,303</u>	<u>12,112</u>
		8,734,117	17,497,914
Intereses cobrados		1,479,362	1,501,544
Intereses pagados		(4,740,824)	(2,891,043)
Impuestos pagados		<u>(2,175,241)</u>	<u>(2,148,582)</u>
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>3,297,414</u>	<u>13,959,834</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(9,897,213)	(7,327,574)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		10,143,947	4,687,338
Compra de propiedades de inversión		641,760	(13,656,710)
Obras en desarrollo		<u>0</u>	<u>(1,981,595)</u>
Flujos netos de efectivo (usados) provistos por las actividades de inversión		<u>888,493</u>	<u>(18,278,541)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamo por pagar		0	15,000,000
Cancelación de préstamos por pagar		401,909	(3,000,000)
Utilidades distribuidas a los inversionistas		<u>(6,624,911)</u>	<u>(8,117,435)</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) las actividades de financiamiento		<u>(6,223,002)</u>	<u>3,882,565</u>
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo		(2,037,095)	(436,144)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>3,546,318</u>	<u>1,555,392</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3 US\$	<u><u>1,509,224</u></u>	<u><u>1,119,248</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2023
(con cifras correspondientes al 30 de setiembre de 2022)
(En US\$ dólares)

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

(a) Organización del Fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos (el Fondo), administrado por Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., constituido el 14 de setiembre de 2002, es un Fondo de tipo inmobiliario, cerrado, en US dólares (US\$), de ingreso y sobre una base de cartera mixta con un mínimo del 80% de cartera inmobiliaria. Por ser un fondo cerrado, éste no recompra las participaciones de los inversionistas. Todos aquellos inversionistas que deseen ser reembolsados deberán recurrir al mercado secundario para vender su participación.

El objetivo del Fondo es brindar una alternativa de largo plazo y eficiente para los inversionistas que no requieren liquidez y que están dispuestos a asumir riesgos por su participación indirecta en el mercado inmobiliario y que a su vez pretenden obtener una plusvalía por la revalorización de los inmuebles. Al hacer esto se aplican las técnicas descritas más ampliamente en el prospecto del Fondo.

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por aportes de personas naturales o jurídicas para su inversión en valores, inmuebles, u otros activos autorizados por la Superintendencia General de Valores, que administra una Sociedad de Fondos de Inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el Fondo. Tales aportes en el Fondo están documentados mediante certificados de títulos de participación. El objetivo de los fondos es maximizar la plusvalía sobre el monto invertido, a través de la administración de títulos valores e inmuebles, cuyo rendimiento está relacionado con el comportamiento del valor de mercado de tales títulos valores e inmuebles.

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

Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., fue constituida como sociedad anónima en julio de 1996 bajo las leyes de la República de Costa Rica. Como sociedad administradora de fondos de inversión está supeditada a las disposiciones de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y, por ende, a la supervisión de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

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

Notas a los estados financieros

Su principal actividad consiste en administrar fondos y valores a través de la figura del Fondo de Inversión. Sus oficinas se ubican en el Centro de Oficinas Plaza Roble, en Guachipelín de Escazú, San José.

(b) Base de contabilidad

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

El CONASSIF mediante artículos 6 y 5 de las actas de las sesiones 1442-2018 y 1443-2018, ambas celebradas el 11 de setiembre de 2018, aprobó el Reglamento de Información Financiera, el cual entró en vigor a partir del 1 de enero del 2020.

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

Las diferencias más importantes entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, NIC) y las regulaciones emitidas para las entidades supervisadas son las siguientes:

Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de estados financieros

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de flujos de efectivo

El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

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

Notas a los estados financieros

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Propiedades en inversión

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el CONASSIF, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del Fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble. Esta norma es efectiva desde el 1 de enero de 2014.

(c) Moneda

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

(d) Base de preparación

Los estados financieros son preparados sobre una base de valor razonable para instrumentos financieros y para los bienes inmuebles. Otros activos y pasivos se registran al costo amortizado o al costo histórico.

(e) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

(f) Instrumentos financieros

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

Notas a los estados financieros

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

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

(i) Clasificación

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

Deterioro del Activo Financiero:

La NIIF9 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 reconocer una corrección del valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) sobre el activo financiero que se mide al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral (ORI).

Adicionalmente, los activos financieros son el efectivo, las inversiones en instrumentos financieros y las cuentas por cobrar. Los pasivos financieros son los préstamos por pagar y las cuentas por pagar.

Los activos financieros que se registran al costo o a su costo amortizado, se revisan a la fecha de cada estado de activos netos para determinar si hay evidencia objetiva de deterioro. Si existe tal tipo de evidencia, la pérdida por deterioro se reconoce como una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero.

Si el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

(ii) Reconocimiento

El Fondo reconoce los activos y pasivos financieros en la fecha que se compromete a comprar o vender el instrumento financiero. A partir de esta fecha, se reconoce cualquier ganancia o pérdida proveniente de cambios en el valor de mercado.

(iii) Medición

Los instrumentos financieros son medidos inicialmente al valor razonable, incluyendo los costos de transacción. Para los activos financieros, el costo es el valor razonable de la contrapartida entregada. Para los pasivos financieros, el costo es el valor razonable de la contrapartida recibida. Los

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

Notas a los estados financieros

costos de transacción incluidos en la medición inicial son aquellos costos que se originan en la compra de la inversión.

Posterior a la medición inicial, todas las inversiones disponibles para la venta son registradas a su valor razonable.

Las operaciones de recompra no requerirán de valoración a precios de mercado, sin perjuicio de la valoración a mercado que debe realizarse sobre los subyacentes de tales operaciones para efectos de sus llamadas a margen.

Las cuentas por cobrar y pasivos financieros son registrados a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

(iv) *Principios de medición al valor razonable*

El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio cotizado en el mercado en la fecha del estado de activos netos sin ninguna deducción por costos de transacción.

El valor razonable de los títulos se determina mediante la aplicación de una metodología de valoración de precios de mercado establecida por la empresa Proveedor Integral de Precios Centroamérica (PIPCA).

(v) *Ganancias y pérdidas y mediciones subsecuentes*

Las ganancias y pérdidas provenientes de cambios en el valor razonable de inversiones disponibles para la venta se reconocen con cambios en otros resultados integrales.

(vi) *Dar de baja*

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

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

(vii) *Compensación*

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

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

Notas a los estados financieros

(viii) *Instrumentos específicos*

Efectivo

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

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

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

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

(g) Propiedades de inversión

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

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

Hasta el 30 de setiembre de 2013, el efecto de esta valoración era llevada directamente al activo neto, mediante una cuenta de reserva. A partir del 1 de enero de 2014, el efecto de la valoración de inmuebles es llevado a resultados como ganancias o pérdidas, y posteriormente el mismo monto es llevado a la reserva patrimonial como una recalificación de utilidades por distribuir.

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

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

Valuación

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

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

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

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

Esta modificación rige a partir del 1 de enero de 2021.

(h) Política de inversiones

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

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

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

Notas a los estados financieros

La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. En todo caso, el valor de la compra no podrá exceder el precio fijado en las valoraciones. Los bienes inmuebles que adquiera el Fondo deberán poseerse en concepto de propiedad y libres de derechos de usufructo, uso y habitación.

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

(i) Depósitos en garantía

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

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

(j) Ingreso por arrendamiento

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

(k) Ingresos por intereses

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

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

Notas a los estados financieros

(l) Gastos

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

(m) Gasto por intereses

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

(n) Impuesto sobre la renta

A partir del 1 de julio de 2019 se aplica el 15% de las ganancias de capital que se realiza en la venta de títulos valores según Ley 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas. Los rendimientos que reciban los fondos de inversión provenientes de la adquisición de títulos valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses, o estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible.

El pago de esos tributos deberá hacerse mensualmente mediante una declaración jurada.

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

Los Certificados de Títulos de Participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto del Fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de US\$5.000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada “Capital pagado en exceso”.

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

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

Al 30 de setiembre de 2023 y 2022, el Fondo ha emitido 42.207 certificados de títulos de participación, serie única.

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

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

Los activos netos del Fondo son determinados por la diferencia entre los activos totales y los pasivos totales. Entre los activos totales sobresalen las inversiones en instrumentos financieros y en bienes inmuebles debidamente valorados a su valor de mercado.

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

Al 30 de setiembre de 2023, el rendimiento total del Fondo fue de 4,23% anual (4,25% anual en el 2022).

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

Notas a los estados financieros

(q) Política de distribución de rendimientos

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

(r) Comisión por administración

El Fondo debe cancelar a la Compañía una comisión por la administración de los Fondos, calculada sobre el valor neto de los activos del Fondo, neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente. Al 30 de setiembre de 2023, el Fondo le paga a la Compañía una comisión del 2,00% y 2,25% en el 2022 anual sobre el valor del activo neto del Fondo.

(2) Activos sujetos a restricciones

Al 30 de setiembre de 2023 el inmueble Centro Corporativo El Cafetal se encuentra garantizando la deuda a largo plazo por US\$82.225.930 (S\$110.772.000 para el 2022) (véase nota 9).

El Fondo mantiene restricciones sobre inversiones en valores que han sido cedidas en garantía de operaciones con pacto de reporto tripartito. El detalle de tales títulos valores cedidos al 30 de setiembre es el siguiente:

Nombre del instrumento	2023	2022
Títulos de propiedad macrotítulo (tp\$) emitidos por el Gobierno de Costa Rica, con vencimiento de la obligación en octubre 2023 y noviembre 2023 (en octubre de 2022)	US\$ 5.262.000	7.650.000
	US\$ 5.262.000	7.650.000

Las anteriores inversiones son garantía de las operaciones que permanecen en la cuenta por pagar de operaciones de recompra al 30 de setiembre por US\$ 4.715.435 (US\$ 6.996.740 en el 2022).

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

Notas a los estados financieros

(3) Efectivo

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

		2023	2022
Entidades financieras bancos del estado	US\$	287	0
Entidades financieras bancos privados		1.508.937	1.119.248
	US\$	<u>1.509.224</u>	<u>1.119.248</u>

(4) Inversiones en instrumentos financieros

Al 30 de setiembre las inversiones en instrumentos financieros se detallan como sigue:

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

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2023
(con cifras correspondientes al 30 de setiembre de 2022)
(En US\$ dólares)

Estado de Inversiones
Al 30 de setiembre de 2023
(En dólares sin céntimos)

	Tasa de interés	Vencimiento	Costo	Ajuste por valuación de instrumentos financieros	Valor en libros	Porcentaje de los activos netos
Inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral						
<u>Títulos del Gobierno</u>			US\$ 19.105.503	1.158.546	20.264.049	9,33%
-						
Bono Deuda Externa 2031 (bde31)	6,13%	19/02/2031	419.831	65.095	484.927	0,22%
Bono Deuda Externa 2045 (bde45)	7,16%	12/03/2045	5.058.877	68.311	5.127.188	2,36%
Título Propiedad Macro\$ (tp\$)	9,20%	21/02/2024	1.314.445	4.501	1.318.946	0,61%
Título Propiedad Macro\$ (tp\$)	9,20%	26/08/2026	12.143.595	1.002.165	13.145.760	6,05%
Título Propiedad Macro\$ (tp\$)	9,20%	21/02/2029	168.755	18.474	187.228	0,09%
Total de inversiones			US\$ 19.105.503	1.158.546	20.264.049	9,33%

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

Notas a los estados financieros

Estado de Inversiones
Al 30 de setiembre de 2022
(En dólares sin céntimos)

	Tasa de interés	Vencimiento	Costo	Ajuste por valuación de instrumentos financieros	Valor en libros	Porcentaje de los activos netos
Inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral						
<u>Títulos del Gobierno</u>			US\$ 20.304.028	1.381.869	21.685.897	9,96%
Bono Deuda Externa 2031 (bde31)	6,13%	19/02/2031	412.560	49.567	462.127	0,21%
Título Propiedad Macro\$ (tp\$)	5,06%	26/11/2025	243.405	25.250	268.655	0,12%
Título Propiedad Macro\$ (tp\$)	5,98%	26/05/2027	1.269.935	50.496	1.320.431	0,61%
Título Propiedad Macro\$ (tp\$)	9,20%	21/02/2024	1.350.077	36.475	1.386.553	0,64%
Título Propiedad Macro\$ (tp\$)	9,20%	26/08/2026	12.136.846	1.359.650	13.496.496	6,20%
Título Propiedad Macro\$ (tp\$)	5,98%	24/05/2028	256.859	4.850	261.708	0,12%
Título Propiedad Macro\$ (tp\$)	9,20%	21/02/2029	169.279	13.838	183.117	0,08%
Título Deuda externa (bde45)	7,16%	12/03/2045	1.964.908	(158.256)	1.806.651	0,83%
Título Propiedad Macro\$ (tp\$)	0,00%	03/10/2022	2.500.159	0	2.500.159	1,15%
			US\$ 20.304.028	1.381.869	21.685.897	9,96%

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

Notas a los estados financieros

(5) Saldos y transacciones con la Sociedad Administradora

Los saldos y transacciones con Multifondos de Costa Rica S.F.I., S.A. y otras partes relacionadas al 30 de setiembre se detallan como sigue:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Saldos</u>			
Comisiones por pagar a Multifondos de Costa Rica. S.F.I. S.A.	US\$	<u>40.316</u>	<u>30.303</u>
<u>Transacciones</u>			
Comisión por administración pagada a Multifondos de Costa Rica. SFI. S.A.	US\$	<u>3.634.827</u>	<u>3.681.850</u>

(6) Propiedades de inversión

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

		<u>Saldo al 30 de setiembre de 2022</u>	<u>Adiciones y mejoras</u>	<u>Actualización del valor de mercado</u>	<u>Saldo al 30 de setiembre de 2023</u>
Propiedades de inversión	US\$	<u>275.978.849</u>	<u>2.988.728</u>	<u>373.082</u>	<u>279.340.659</u>

Al 30 de setiembre de las propiedades de inversiones se detallan como sigue:

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

Notas a los estados financieros

30 de setiembre 2023					
Inmueble		Costo	Mejoras	Ganancia o pérdida por valuación	Total
Centro Comercial Multiplaza	US\$	8.416.210	0	1.183.790	9.600.000
Centro Corporativo El Cafetal		127.593.039	2.686.908	78.690	130.358.637
Edificio Paseo Colón		503.010	338.281	32.709	874.000
Condominio Plaza Bratsi		1.421.752	0	(41.005)	1.380.747
Condopark (Fincas 2 y 4)		6.564.122	0	262.652	6.826.774
Edificio I Parque Empresarial Forum		.639.223	98.902	(1.238.125)	4.500.000
Epic Corporate Center		13.656.710	0	(156.710)	13.500.00
Edificio Los Balcones Condominio Plaza Roble		1.440.924	0	(297.924)	1.143.000
Edificio Zona Franca IF		19.316.202	3.370.046	2.721.341	25.407.589
Local Comercial Barrio Dent		3.083.848	0	(470.132)	2.613.716
Locales Avenida Segunda		7.639.051	0	(605.216)	7.033.835
Manufacturera LMD		2.371.627	475.484	1.950.584	4.797.695
Torre G Parque Empresarial Forum		2.027.405	0	(212.404)	1.815.001
Trilogía Edificio I II y III		11.340.282	1.534.657	(1.660.519)	11.214.419
Vedova & Obando		928.360	26.027	(7.225)	947.162
Zona Franca La Lima		14.215.930	0	499.295	14.715.226
Zona Franca Metropolitana		30.230.336	13.227.912	(845.390)	42.612.858
	US\$	<u>256.388.031</u>	<u>21.758.217</u>	<u>1.194.411</u>	<u>279.340.659</u>

30 de setiembre 2022					
Inmueble		Costo	Mejoras	Ganancia o pérdida por valuación	Total
Centro Comercial Multiplaza	US\$	8.416.210	0	1.083.790	9.500.000
Centro Corporativo El Cafetal		127.593.039	1.466.952	(197.875)	128.862.116
Clínica Santa Mónica		503.010	0	(69.510)	433.500
Condominio Plaza Bratsi		1.421.752	0	(100.859)	1.320.893
Condopark (Fincas 2 y 4)		6.564.122	0	203.793	6.767.915
Edificio I Parque Empresarial Forum		5.639.223	98.902	(1.087.124)	4.651.001
Edificio Los Balcones Condominio Plaza Roble		1.440.924	0	(193.258)	1.247.661
Edificio Zona Franca IF		19.316.202	3.370.045	165.723	22.851.970
Local Comercial Barrio Dent		3.083.848	0	(457.049)	2.626.799
Locales Avenida Segunda		7.639.051	0	(331.580)	7.307.471
Manufacturera LMD		2.371.627	331.684	1.409.308	4.112.618
Torre G Parque Empresarial Forum		2.027.405	0	(172.405)	1.855.000
Trilogía Edificio I II y III		11.340.282	1.534.657	1.261.057	11.613.882
Vedova & Obando		928.360	26.027	120.068	1.074.455
Zona Franca La Lima		14.215.930	0	159.602	14.375.531
Zona Franca Metropolitana		30.230.336	11.941.221	1.549.768	43.721.325
Epic Corporate Center		13.656.710	0	0	13.656.710
	US\$	<u>256.388.031</u>	<u>18.769.489</u>	<u>821.329</u>	<u>275.978.849</u>

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

Notas a los estados financieros

Las propiedades de inversión corresponden a:

1. El Centro de Negocios Trilogía, compuesto de tres edificios, ubicado en Escazú. El valor del inmueble al 30 de setiembre de 2023 es de US\$11.214.419 (en el 2022 es de US\$11.613.882); las valoraciones fueron realizadas en marzo de 2023. Estos inmuebles fueron adquiridos en setiembre de 2003 el edificio #3 por un valor de US\$2.961.306 y en el 2008 los edificios #1 y #2 por US\$8.378.976, con un área total de 6.315,15 m², los cuales están considerados dentro del contrato de arrendamiento.
2. Edificio I del Parque Empresarial Forum, ubicado en Pozos de Santa Ana. El valor de compra del inmueble fue de US\$5.639.223, con un área total de 3.621,47 m². El valor del inmueble al 30 de setiembre de 2023 es de US\$4.500.000 (en el 2022 es de US\$4.651.001).
3. Zona Franca Metropolitana, conformada por 29 edificios y 1 parqueo, ubicada en Barreal de Heredia, distrito 4 Ulloa, del Cenada 300 metros al este, adquirido en noviembre de 2005. El valor de compra del inmueble fue de US\$30.230.336, con un área total de 76.182.78 m². El valor del inmueble al 30 de setiembre de 2023 es de US\$42.612.858 (en el 2022 es de US\$43.721.325).
4. Manufacturera LMD, edificio 4-E de Zona Franca Metropolitana, ubicada en Barreal de Heredia, distrito 4 Ulloa, del Cenada 300 metros al este, adquirido en junio de 2007. El valor de compra del inmueble fue de US\$2.371.627, con un área total de 5.995 m². El valor del inmueble al 30 de setiembre de 2023 es de US\$4.797.695 (en el 2022 es de US\$4.112.618).
5. Edificio Paseo Colón antes Clínica Santa Mónica, ubicada en Paseo Colón, adquirido en agosto de 2007. El costo del inmueble asciende a US\$503.010, con un área total de 802.05 m². La valoración del inmueble al 30 de setiembre de 2023 es de US\$874.000 (en el 2022 es de US\$433.500).
6. Edificio los Balcones, Plaza Roble, piso 2, ubicado en Escazú, se adquirió en el 2008 con un valor de adquisición de US\$1.440.924, con un área total de 433,30 m². La valoración del inmueble al 30 de setiembre de 2023 es de US\$1.143.000 (en el 2022 es de US\$1.247.661).
7. Edificio I-F Zona Franca Metropolitana, ubicado en Barreal de Heredia, distrito 4 Ulloa, del Cenada 300 metros al este, adquirido en setiembre de 2011. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$19.316.202, con un total de 15.709,26 m². El valor del inmueble al 30 de setiembre de 2023 es de US\$25.407.589 (en el 2022 es de US\$22.851.970).

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

Notas a los estados financieros

8. Edificio Vedova & Obando, ubicado de la sede Central de la Cruz Roja en San José, 40 metros al sur, entre avenidas 8 y 10, calle 14, adquirido en junio de 2013. El monto de la inversión inicial del inmueble es de US\$928.360, con un total de 1.093 m². El valor después de la valoración al 30 de setiembre de 2023 es de US\$947.162 (en el 2022 es de US\$1.074.455).
9. Local Comercial en el Condominio Plaza Bratsi, ubicado en Heredia, contiguo al Paseo de la Flores, adquirido en abril de 2014. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$1.421.752, con un total de 707.40 m². El valor después de la valoración al 30 de setiembre de 2023 es de US\$1.380.747 (en el 2022 es de US\$1.320.893).
10. Local Comercial en Barrio Dent, ubicado en San Pedro de Montes de Oca, Urbanización Dent 250 metros sur de la Rotonda de la Bandera, frente a la facultad de Derecho de la UCR, adquirido en setiembre de 2014. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$3.083.848, con un total de 2.137 m². El valor después de la valoración al 30 de setiembre de 2023 es de US\$2.613.716 (en el 2022 es de US\$2.626.799).
11. Locales Comerciales Avenida Segunda, ubicado en Avenida Segunda en San José, adquirido el 11 de mayo del 2016. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$7.639.051, con un total de 1.976 m². El valor después de la valoración al 30 de setiembre de 2023 es de US\$7.033.835 (en el 2022 es de US\$7.307.471).
12. Centro Comercial Multiplaza (20 locales comerciales), ubicado en San Rafael de Escazú, adquirido el 14 de febrero del 2018. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$8.416.210 con un total de 1.591,46 m². El valor después de la valoración al 30 de setiembre de 2023 es de US\$9.600.000 (en el 2022 es de US\$9.500.000).
13. Torre G Parque Empresarial Forum, ubicado en Pozos de Santa Ana, adquirido el 14 de febrero del 2022. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$2.027.405, con un total de 1.315 m². El valor después de la valoración al 30 de setiembre de 2023 es de US\$1.815.001 (en el 2022 es de US\$1.855.000).
14. Centro Corporativo El Cafetal, ubicado en la Asunción, Belén, Heredia, 250 metros este del Hotel Marriot, adquirido el 29 de agosto del 2017. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$127.593.039, con un total de 72.510,68 m². El valor después de la valoración al 30 de setiembre de 2023 es de US\$ 130.358.637 (en el 2022 es de US\$ 128.862.116).

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

Notas a los estados financieros

15. Condopark (fincas filiales #2 y #4), ubicado en Brasil, Santa Ana, San José, 2 kilómetros al oeste de Forum I, adquirido el 21 de junio del 2022. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$6.564.122, con un total de 5.584 m2. El valor después de la valoración al 30 de setiembre de 2023 es de US\$ 6.826.774 (en el 2022 es de US\$ 6.767.915).
16. Zona Franca La Lima, ubicado en calle 58 en la Lima, Cartago, adquirido el 27 de junio del 2022. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$14.215.930, con un total de 12.852 m2. El valor después de la valoración al 30 de setiembre de 2023 es de US\$ 14.715.226 (en el 2022 es de US\$ 14.375.531).
17. Epic Corporate Center, ubicado en Trejos Montealegre, San Rafael de Escazú, adquirido el 18 de agosto del 2022. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$13.656.710, con un total de 6.793 m2. El valor después de valoración al 30 de setiembre de 2023 es US\$13.500.000 (en el 2022 es de US\$13.656.710)

(7) Otros activos

Al 30 de setiembre los otros activos se detallan como sigue:

	2023	2022
Seguros pagados por adelantado	US\$ 181.901	0
Impuestos pagados por adelantado	1.258.644	933.855
Otros gastos pagados por anticipado	4.582.655	324.462
	US\$ 6.023.200	1.258.317

(8) Cuentas por pagar

Al 30 de setiembre las cuentas por pagar se detallan como sigue:

	2023	2022
Operaciones de Reporto	US\$ 4.715.435	6.996.740
Impuesto de renta por pagar	225.126	250.557
Gastos acumulados por pagar	296.308	406.530
Otras cuentas por pagar	33.238	40.951
	US\$ 5.270.107	7.694.778

(9) Préstamos por pagar

Se realiza la formalización de un préstamo mercantil con el Banco Nacional de Costa Rica por US\$82.225.930 en el mes de mayo del 2023 a un plazo de 240 meses para la cancelación de pasivos al Banco Scotiabank.; con garantía hipotecaria sobre terrenos y unidades industriales del Fondo. El saldo al 30 de setiembre de 2023 es de US\$81.651.909 (US\$72.500.000 en el 2022).

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

Notas a los estados financieros

(10) Ingresos por arrendamientos

Por los periodos de un año terminados el 30 de setiembre los ingresos por arrendamientos corresponden a las rentas por alquiler de locales comerciales e industriales ubicados en:

		2023	2022
Centro Comercial Multiplaza	US\$	679.540	740.953
Centro Corporativo El Cafetal		7.530.187	8.614.379
Condominio Plaza Bratsi		84.190	38.670
Condopark (Fincas filiales #2 y #4)		527.022	511.672
Edificio I Forum		2.461	5.449
Edificio IF Zona Franca Metropolitana		1.932.134	1.963.764
Edificio Pase Colón		122.783	0
Epic Corporate Center		862.946	136.673
Local Comercial Barrio Dent		104.603	40.001
Locales Avenida Segunda		169.500	191.384
Manufacturera LMD, S.A.		386.297	375.958
Plaza Roble Los Balcones		0	0
Torre G Parque Empresarial Forum		37.276	55.470
Trilogía I II y III		291.900	334.922
Vedova & Obando		91.605	88.507
Zona Franca La Lima		754.105	798.430
Zona Franca Metropolitana		4.423.236	4.008.116
	US\$	<u>17.999.785</u>	<u>17.904.348</u>

El porcentaje de ocupación promedio para el periodo de 9 meses del 2023 fue 85,40% (en el periodo de 9 meses del 2022 fue 85,11%).

(11) Impuesto sobre la renta

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

El gasto de impuesto sobre la renta corriente al 30 de setiembre de 2023 se detalla como sigue:

		2023	2022
Gasto de impuesto sobre la renta, tasa impositiva 15%	US\$	<u>2.159.780</u>	<u>2.159.195</u>

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

Notas a los estados financieros

El activo por impuesto sobre renta diferido se detalla así:

		2023	2022
Pérdida no realizada en valuación de inmuebles	US\$	830.198	580.609
Pérdida no realizada en valuación de instrumentos financieros		1.946	23.738
E	US\$	832.144	604.347
l			

El pasivo por impuesto sobre renta diferido se detalla así:

		2023	2022
Ganancia no realizada en valuación de inmuebles	US\$	1.009.359	703.808
Ganancia no realizada en valuación de instrumentos financieros		175.728	231.019
	US\$	1.185.087	934.827

(12) Otros gastos

Al 30 de setiembre el detalle de otros gastos es como sigue:

		2023	2022
Seguros	US\$	272.961	231.994
Impuestos municipales		673.308	256.378
Mantenimiento de inmuebles		1.295.138	1.341.528
Otros gastos		283.814	340.791
	US\$	2.525.221	2.170.691

(13) Riesgos asociados

Existen diferentes riesgos que afectan al Fondo. Los más importantes se enumeran a continuación:

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

Notas a los estados financieros

Gestión general del riesgo

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

- Elaborar, documentar y proponer para la aprobación del Comité de Riesgos, la matriz de riesgos, el cumplimiento a los límites de apetito y tolerancia al riesgo, las metodologías para identificar, medir, monitorear y controlar los distintos tipos de riesgos, los modelos, parámetros y supuestos bajo los cuales se realizará la medición, y el control de los riesgos y sus respectivas revisiones.
- Elaborar, documentar y proponer para la revisión del Comité de Riesgos, el Manual de políticas y procedimientos para la gestión integral del riesgo.
- Informar al Comité de Riesgos, al Comité de Inversiones y a la Junta Directiva, cuando se considere oportuno, sobre la exposición al riesgo global o puntual del Grupo o un proceso específico, los incumplimientos de las políticas de riesgos y las acciones correctivas implementadas para subsanar la situación.
- Medir y monitorear los riesgos a los que están expuestas las carteras propias, los fondos de inversión y las carteras de las clientes administradas discrecionalmente.
- Verificar e informar sobre la observancia de las políticas de riesgo y los límites establecidos para las carteras propias, los fondos de inversión y las carteras de las clientes administradas discrecionalmente.
- Efectuar las mediciones de rentabilidad ajustada por riesgo para las carteras propias y los fondos de inversión.
- Efectuar los cálculos y dar seguimiento a los requerimientos de capital para la cobertura de riesgos y a los límites establecidos.
- Brindar acompañamiento y asesoría en materia de gestión de riesgos a las áreas de negocio y operaciones, y velar por el suministro adecuado y transparente de información a los clientes inversionistas.

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

Notas a los estados financieros

- Capacitar al personal del Grupo en temas relacionados con cultura de riesgos, como el análisis e identificación la gestión del riesgo.

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

- Dos miembros de la Junta Directiva del Grupo Financiero.
- El Gerente de Riesgo.
- Un miembro independiente del grupo económico de la entidad.

La Vicepresidencia Ejecutiva y el Gerente Financiero participan del Comité con derecho a voz sin voto.

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

- Las metodologías o modelos para identificar, medir, monitorear y controlar los distintos tipos de riesgos a los cuales se encuentra expuesto el Grupo Financiero.
- Los modelos, parámetros y supuestos bajo los cuales se realizará la medición y el control de los riesgos y la medición del desempeño de las carteras de inversión.
- Los lineamientos y límites específicos de tolerancia al riesgo.
- Los incumplimientos temporales a los límites establecidos y los planes de saneamiento propuestos.
- Límites de tolerancia al riesgo más conservadores en situaciones especiales de mercado.
- Las metodologías para la valoración y medición del riesgo y el desempeño de los productos o activos nuevos que se negocien en el Grupo o se desarrollen para ofrecerle a los clientes.

Con el fin de establecer el marco general bajo el cual se desarrollará la gestión de riesgos en la Compañía, se elaboró un Manual de políticas y procedimientos para la gestión del mismo. Este es de acatamiento obligatorio para todos los funcionarios del Grupo y entre sus principales puntos se encuentran:

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

Notas a los estados financieros

- La estructura para la gestión del riesgo en la Compañía (lo cual incluye las funciones de la Junta Directiva, el Comité de Riesgos y el Proceso de Gestión de Riesgos).
- Los instrumentos y monedas autorizadas.
- Las metodologías utilizadas para medir el riesgo financiero (crédito, contraparte, liquidez y mercado) y sus límites de tolerancia.
- Los principales aspectos relacionados con la gestión del riesgo no financiero.
- Las directrices de divulgación de la información generada por el proceso de Riesgos.
- Las políticas sobre los incumplimientos a los límites establecidos y la materialización de los riesgos.

Riesgos de la cartera inmobiliaria

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

1. La ocurrencia de siniestros

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

Para mitigar este riesgo, todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria cuentan con seguros suficientes para la cobertura de siniestros. Estos son contratados con una empresa autorizada por la SUGESE y anualmente se realizan las actualizaciones de las coberturas con base en el valor de los activos administrados.

2. Concentración de inmuebles y arrendatarios

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

Por otra parte, también se busca que no exista concentración en un inmueble en particular. Un detalle de la concentración de los inmuebles al 30 de setiembre se presenta a continuación:

	2023	2022
Centro Corporativo El Cafetal	42,25%	42,55%
Zona Franca Metropolitana	22,04%	21,98%
Zona Franca la Lima	4,77%	4,75%
Epic Corporate Center	4,38%	4,51%
Centro de Negocios Trilogía del Oeste	3,64%	3,84%
Centro Comercial Multiplaza	3,11%	3,14%
Locales Comerciales Avenida Segunda	2,28%	2,41%
Condopark (fincas 2 y 4)	2,21%	2,23%
Edificio I Parque Empresarial Forum	1,46%	1,54%
Manufacturera LMD	1,56%	1,36%
Local Comercial Barrio Dent	0,85%	0,87%
Torre G Parque Empresarial Forum	0,59%	0,61%
Condominio Plaza Bratsi	0,45%	0,44%
Edificio Los Balcones Condominio Plaza Roble	0,37%	0,41%
Vedova & Obando	0,31%	0,35%
Edificio Paseo Colón	0,28%	0,14%
Otros activos	9,45%	8,87%
	100,00%	100,00%

3. Riesgo de desocupación

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

Para mitigarlo, el Fondo posee límites de arrendamiento a una misma empresa o compañías de su grupo económico. al 30 de setiembre, la cartera inmobiliaria está compuesta por empresas dedicadas a actividades económicas diferentes:

	2023	2022
Servicios	64,56%	70,70%
Comercio	8,45%	6,60%
Industria	26,99%	22,70%
	100,00%	100,00%

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

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

Notas a los estados financieros

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

4. Riesgo por morosidad

Se refiere al riesgo de que los inquilinos de los inmuebles del Fondo no paguen a tiempo sus alquileres. En el caso específico de este Fondo, los alquileres pendientes de cobro al 30 de setiembre se muestran a continuación:

	2023	2022
0 días	97,91%	99.81%
1 a 30 días	1,85%	0.19%
Más de 30 días	0,24%	0%
	100,00%	100,00%

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

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

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

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

6. Riesgo por discrecionalidad por la compra de inmuebles

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

Riesgo operativo

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

1. Procesos internos

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

- La estructura de propiedad
- Las inter relaciones entre los distintos grupos de interés
- El papel de la Junta Directiva, la Vicepresidencia y las Gerencias
- La función de los órganos de control
- La divulgación de la información
- El proceso de autorregulación del gobierno corporativo

Como parte del compromiso de la Compañía de mantener una política de transparencia, dicho manual se acompaña de un informe anual. Todas las políticas que comprenden el Código de Gobierno Corporativo son de acatamiento obligatorio para todos los funcionarios y están disponibles en la página web.

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

2. Personas

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

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

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

3. Tecnología y eventos externos

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

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

Notas a los estados financieros

Riesgo financiero

Se asocia con aquellos movimientos adversos en las diferentes variables financieras como la tasa de interés, el tipo de cambio, entre otros. Normalmente se divide en riesgo de: mercado, crédito y liquidez.

1. Mercado

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

2. Crédito

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

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

En el caso específico de este Fondo, su cartera está invertida en su totalidad en títulos de Gobierno Central. La cartera de inversiones al 30 de setiembre tiene la siguiente composición por instrumento:

<u>Inversiones en instrumentos financieros</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Título Propiedad Macro\$ (tp\$)	B	72,31%	89,54%
Bono Deuda Externa (bde31)	B	2,39%	2,13%
Bono Deuda Externa (bde45)	B	25,30%	8,23%
		<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

3. Liquidez

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

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

Notas a los estados financieros

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

		30 de setiembre de 2023					Saldo
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 Meses	De 3 a 6 Meses	De 6 meses a 1 año	Más de 1 año	
<u>Activo</u>							
Efectivo	US\$	1.509.224	0	0	0	0	1.509.224
Inversiones en valores		0	0	1.318.946	0	18.945.103	20.264.249
Intereses por cobrar		0	147.556	0	0	0	147.556
Alquileres por cobrar		61.928	0	0	0	0	61.928
Cuentas por cobrar		0	309.031	0	0	0	309.031
Otras cuentas por cobrar		0	6.023.200	0	0	0	6.023.200
		<u>1.571.572</u>	<u>6.479.787</u>	<u>1.318.946</u>	<u>0</u>	<u>18.945.103</u>	<u>28.315.188</u>
<u>Pasivo</u>							
Cuentas por pagar		5.270.109	0	0	0	0	5.270.109
Depósitos en garantía		0	0	0	0	2.642.132	2.642.132
Préstamos por pagar		0	574.021	574.021	574.021	79.929.846	81.651.909
		<u>5.270.109</u>	<u>574.021</u>	<u>574.021</u>	<u>574.021</u>	<u>82.571.978</u>	<u>89.564.150</u>
Diferencia	US\$	<u>-3.698.957</u>	<u>5.905.766</u>	<u>744.925</u>	<u>(574.021)</u>	<u>(63.626.875)</u>	<u>(61.248.962)</u>

El porcentaje de endeudamiento de este Fondo al 30 de setiembre de 2023 ascendía a 29,59%.

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

Notas a los estados financieros

		30 de setiembre de 2022					
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 Meses	De 3 a 6 Meses	De 6 meses a 1 año	Más de 1 año	Saldo
<u>Activo</u>							
Efectivo	US\$	1.119.248	0	0	0	0	1.119.248
Inversiones en valores		0	0	0	0	21.685.897	21.685.897
Intereses por cobrar		0	173.271	0	0	0	173.271
Alquileres por cobrar		34.094	0	0	0	0	34.094
Otras cuentas por cobrar		0	364.669	0	0	0	364.669
		<u>1.153.342</u>	<u>537.940</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>21.685.897</u>	<u>23.377.179</u>
<u>Pasivo</u>							
Cuentas por pagar		7.694.778	0	0	0	0	7.694.778
Depósitos en garantía		0	0	0	0	2.560.425	2.560.425
Préstamos por pagar		0	1.000.000	1.000.000	1.000.000	69.500.000	72.500.000
		<u>7.694.778</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>72.060.425</u>	<u>82.755.203</u>
Diferencia	US\$	(6.575.530)	(462.060)	(1.000.000.)	(1.000.000)	(50.374.528)	(59.378.024)

El porcentaje de endeudamiento de este Fondo al 30 de setiembre de 2022 ascendía a 28,11%.

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

Notas a los estados financieros

(14) Valor razonable de los activos financieros

Al 30 de setiembre, los activos financieros medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

		2023	2022	Nivel
<u>Activos</u>				
Inversiones en instrumentos financieros	US\$	20.264.049	21.685.897	1
Inversiones en inmuebles	US\$	279.340.659	275.978.849	3

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

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

Metodología de valoración y datos no observables importantes

A partir del 2022 la metodología de valoración de los inmuebles debe cumplir con el modelo de valor razonable establecido en 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. La siguiente tabla muestra los datos no observables importantes utilizados para la valoración del activo.

Metodología de valoración	Datos importantes no observables
Enfoque del ingreso: Este modelo considera el valor presente de los flujos netos de efectivo que se generan a partir del inmueble. Los flujos netos de efectivo esperados se descuentan usando la tasa de descuento ajustada al riesgo.	• Tasa de descuento ajustada al riesgo. • Inflación estimada. • Incrementos de renta. • Tasa de ocupación actual y proyectada. • Plazo de la proyección 10 años. • Costos propios del inmueble.
Enfoque de mercado: Consiste en identificar bienes inmuebles similares a los que se están valorando, de los cuales se conozcan sus características físicas, así como precios de lista y	• Transacciones históricas de inmuebles similares. • Precios en lista. • Ubicación geográfica.

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

Notas a los estados financieros

de ser posible los valores transaccionales, con el fin de generar una base de valores unitarios de mercado para aplicar a los bienes valorados.	
Enfoque de costo: Es el costo de reemplazar el inmueble a su valor de reposición neto libre de depreciaciones.	• Precio por metro cuadrado. • Valor de reposición. • Porcentaje de depreciación.

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

30 de setiembre de 2023			
Nota		Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios	9 US\$	<u>81.651.909</u>	<u>81.786.649</u>
30 de setiembre de 2022			
Nota		Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios	9 US\$	<u>72.500.000</u>	<u>64.204.519</u>

(15) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Con la emisión del Reglamento de Información Financiera (SUGEF 30-18) se adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera en su totalidad a excepción de los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en el mismo reglamento.

No se esperan impactos significativos en los estados financieros de las normas recientemente emitidas.