PROSPECTO

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO MULTIFONDOS

Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, Sociedad Anónima

Autorizado mediante resolución SGV-R-526 del 20 de agosto del 2002 por la Superintendencia General de Valores.

ENTIDAD COMERCIALIZADORA:

San José, Febrero 2024.

"El representante legal de Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, Sociedad Anónima, 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."

Índice de contenido

Prospecto Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos 3

1. Descripción del fondo.....3
2. Política de Inversión.....6
3. Disposiciones operativas 9
4. Riesgos del Fondo 12
5. Títulos de Participación del Fondo 21
6. Reglas para suscripciones y reembolsos de participaciones.....24
7. Comisiones y Costos 26
8. Información a los Inversionistas.....27
9. Información sobre la Sociedad Administradora y su Grupo Financiero 29

Prospecto Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos

1. Descripción del fondo

Perfil del inversionista
• Persona física o jurídica. • Con un horizonte de inversión a largo plazo. • Plazo mínimo recomendado de permanencia un año. • Que desee participar de una cartera inmobiliaria, 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). • Que posea la capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones. • Que no requieren de un ingreso periódico cierto, principalmente, porque dentro de la cartera del fondo pueden existir inmuebles que no generen ingreso por concepto de alquileres o que dicho ingreso puede verse afectado por condiciones de desocupación de los inmuebles, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio. • Con conocimientos y experiencia previa en el mercado inmobiliario. • 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.

Tipo de Fondo			
Por su naturaleza	Cerrado	**Por su objetivo**	Ingreso
Por su diversificación	Diversificado	**Por el Mercado en que invierte**	Local
Moneda para la suscripción o reembolso de participaciones	Dólares	**Por la especialidad de su cartera**	No financiero, inmobiliario

Gestor del Portafolio, Custodia y Calificación de Riesgo	
Nombre del Gestor del fondo	Ana Lorena Segura Morales
Nombre del Gestor Suplente del fondo	Luis Andrés Ramírez Sánchez
Política de retribución al gestor del fondo	No aplica. Este cargo es asumido por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.
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	**Scr AA+3 (CR):** La calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno. Las calificaciones pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías. Con relación al riesgo de mercado, la categoría 3 se refiere a una alta sensibilidad a condiciones cambiantes del mercado. Es de esperar que el fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo. Perspectiva Estable: se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo. Calificación otorgada por la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A. La periodicidad de actualización de la calificación es semestral, la puede consultar en las siguientes páginas web https://www.mvalores.fi.cr/fondo-de-inversion-inmobiliario-multifondos/ y www.sugeval.fi.cr.
Número de cédula como contribuyente	3-110-337304

Modelo de Negocio del Fondo de Inversión	
Descripción del Modelo de Negocio	El fondo de inversión gestiona los activos financieros con el objetivo de procurar preservar y apreciar el capital, obtener una renta periódica por medio de la participación en carteras inmobiliarias, dentro de un perfil de rentabilidad de mediano y largo plazo. De acuerdo con el modelo de negocio se clasifican los activos financieros del fondo según su objetivo dentro de la cartera: **Mantener los activos para obtener flujos de efectivo contractuales y venderlos.** Los activos financieros cuyo objetivo es mantenerlos para generar los flujos contractuales de pago de intereses y principal, y 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. Las inversiones en operaciones de reporto se registran a costo amortizado.

Monto autorizado			
Monto de la emisión	US $400,000.000,00	**Plazo máximo para la colocación**	29 de septiembre de 2033
Valor nominal de la participación	US $5.000,00	**Vencimiento del fondo**	No tiene un vencimiento
Número de participaciones Autorizadas	80.000	**Código ISIN**	CRMULTIL0018
Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo			3.000

2. Política de Inversión

Política de Inversión de activos financieros			
Moneda de los valores en que está invertido el fondo	Dólares estadounidenses		
Tipos de valores	**Detalle**		**Porcentaje máximo de inversión**
	Efectivo		20% del activo total
	Valores de deuda		20% del activo total
	Valores accionarios		0%
	Participaciones de fondos de inversión		0%
	Productos estructurados		0%
	Valores de procesos de titularización		0%
Países y/o sectores económicos	**País y/o sector**		**Porcentaje máximo de inversión**
	Sector público de Costa Rica *(deben contar con garantía directa del Estado)*		20% del activo total
	Sector privado de Costa Rica		20% del activo total
Concentración máxima en un solo emisor	15% del activo total		
Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedor a plazo	15% del total de activos	**Concentración máxima en valores extranjeros**	n/a
Concentración máxima en una emisión	15% del activo total	**Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda**	Sector costarricense: No hay política para valores

Otras políticas de inversión	El fondo podrá montar reportos en posición de comprador y de vendedor a plazo sobre los mismos valores antes mencionados, según los límites establecidos por el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. El fondo no podrá tener más del 15% de su activo invertido en valores emitidos o avalados por entidades pertenecientes a un mismo grupo financiero o económico. Dicha limitación será de un 10% del activo cuando se trate de entidades pertenecientes al grupo financiero o económico de la sociedad administradora.

Política de inversión de activos inmobiliarios			
Tipo de inmuebles	Locales comerciales, oficinas, hoteles, restaurantes, bodegas, parqueos, parques industriales, servicios de salud, residencia.	**Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios**	80%
Países donde se pueden ubicar los inmuebles	Costa Rica		
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	• La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con base al comportamiento histórico y expectativas de la zona en relación con las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo con el criterio de un ingeniero o especialista en la materia. • Los inmuebles a ser incorporados deben tener antigüedades inferiores a los 15 años o que en ocasión de las mejoras realizadas a los mismos reflejen esta antigüedad, según criterio de un ingeniero o especialista en la materia. Los niveles de ocupación mínimos para un inmueble a ser adquirido por el fondo serán de un 85%, siempre y cuando dicho inmueble esté generando una rentabilidad que le permita al fondo mantener un rendimiento competitivo dentro de la industria. Caso contrario el nivel mínimo de ocupación deberá incrementarse antes de la compra. • Los inmuebles deben reflejar un buen mantenimiento general de las instalaciones (áreas comunes, equipos y demás componentes de la propiedad) a criterio de un ingeniero o especialista en la materia. • Todos los inmuebles serán adquiridos en propiedad a nombre del fondo, el cual contará para estos efectos con cédula jurídica, libres de derechos de usufructo, uso y habitación. • No se establece un monto mínimo de inversión. • No se establece una rentabilidad mínima.		
Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino	25%		
Política de arrendamiento	Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con		

de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora	ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los activos del fondo. 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. 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.
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Dólares estadounidenses. Se celebrarán contratos en colones en casos de excepción cuando los inquilinos tengan como política el pago en moneda nacional.
Otras políticas de inversión	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 la valoración realizada más los honorarios por servicios legales, los impuestos, costos registrales por traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la transacción de compra. La SAFI no podrá adquirir ni vender a los socios de la Sociedad Administradora, los activos, y empleados de la Sociedad Administradora o de su grupo de interés económico, de conformidad con la definición de grupo de interés económico.

Esquema de financiamiento			
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	60%	**Moneda de contratación de las deudas del fondo**	Dólares estadounidenses

3. Disposiciones operativas

Disposiciones operativas	
Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los alquileres	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. 2. Transcurridos (30) días de retraso en el pago se envía una Nota de cobro administrativo. 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. 4. A los (60) días de retraso el Administrador debe contactar al inquilino para tratar de negociar un arreglo de pago. 5. La administración se reserva el derecho de evaluar los plazos aquí establecidos cuando se trate casos especiales o fuerza mayor. 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. 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. 8. Registro contable: Mensualmente se deben revisar las cuentas por cobrar determinando aquellos inquilinos cuyo retraso supere el monto que mantiene en depósitos en garantía. Se debe registrar un cargo al gasto por incobrables y un crédito a la estimación para incobrables mensualmente por el equivalente al monto del ingreso del inquilino que se encuentra atrasado. La administración se reserva el derecho de no registrar esta estimación en el caso de que existan arreglos de pago con el inquilino. Se debe registrar una cuenta de orden a nombre del inquilino atrasado por el mismo monto en forma diaria descrito en el punto anterior. Cuando se trate de casos que se encuentren en proceso de desahucio, el monto del alquiler dejará de registrarse en las cuentas por cobrar a partir del inicio del mismo y se procederá a reversar el monto acumulado en las cuentas por cobrar contra la estimación ya registrada siendo que se estimará como incobrable

	el 100% de los saldos que se encuentren en esta situación. Los ingresos percibidos posteriormente al inicio del proceso de desahucio o los ingresos recuperados producto de cuentas incobrables serán registrados o reconocidos como “Exceso de estimaciones por incobrables”.
Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros	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 internas. La selección de las compañías de seguros se lleva a cabo de acuerdo con aspectos que puedan demostrar solidez y trayectoria.
Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles	Multifondos podrá efectuar reparaciones, remodelaciones, mejoras, ampliaciones e inversiones a los inmuebles de los fondos inmobiliarios que administra, de acuerdo con el estado de los mismos, 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. 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. 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 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. Las reparaciones son registradas como un gasto o bien cubiertas por la reserva patrimonial del fondo. El resto de los tipos de trabajos, usualmente que son de mayor magnitud o que impliquen sustitución de equipo, son evaluadas con apoyo de la firma asignada para valorar el inmueble, para determinar si el trabajo a

	realizar puede aumentar o no el valor del inmueble. De acuerdo con su opinión técnica se establece el monto que podría capitalizarse. En caso de haber diferencia entre el monto a capitalizar y el costo del trabajo, la misma deberá ser registrada como un gasto o bien, deberá cubrirse por la reserva patrimonial del fondo. El Gestor define si será registrado como gasto o se tomará de la reserva. En casos de uso de la reserva deberá contar con aprobación de la Gerencia de Carteras de Inversión. El seguimiento al cumplimiento de los trabajos estará a cargo de los administradores del inmueble o quien este 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.
Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas	Multifondos podrá crear reservas de los fondos de inversión con el objetivo de mantener las buenas condiciones e incrementar la vida de los activos inmobiliarios que componen las carteras de los Fondos. El uso o no de este mecanismo será revelado en el prospecto de cada fondo de inversión. La reserva de mantenimiento podrá alcanzar un porcentaje máximo del 2.5% sobre los activos netos administrados del fondo. El porcentaje de reserva aplicado por el fondo deberá ser revisado anualmente por el Comité de Inversiones, con base en información suministrada por la administración del fondo con relación a los gastos de mantenimiento, reparaciones y necesidades de mantenimiento o remodelación futuros. La reserva se irá incrementando de forma trimestral al final del período de distribución, de acuerdo con el monto que la administración determine aplicar para ese período. Cuando se considere conveniente, en caso de que el fondo cuente con algún ingreso o ganancia extraordinaria, la administración puede decidir pasar total o parcialmente ese monto a la reserva. En caso de que el rendimiento del fondo de un trimestre de pago determinado sea negativo, no se acumulará la reserva en ese trimestre en particular. Los dividendos pagados a los inversionistas serán netos después de deducir el porcentaje correspondiente a la reserva. Si la reserva patrimonial acumulada llega al porcentaje máximo establecido por el Comité de Inversiones, no se registrarán más incrementos. Las decisiones de incrementos o usos de la reserva son tomadas por el Gestor de Portafolios y deberá contar con la aprobación de la Gerencia de Carteras de Inversión. Se presentará al Comité de Inversiones los ingresos y egresos que se hayan realizado de la reserva y en qué fue utilizada.

	Las reservas podrán ser utilizadas para reparaciones y remodelaciones tales como: reparación e instalación de techos, pintura, reparación e instalaciones eléctricas, reparación o sustitución de bombas de agua y mantenimiento de las plantas eléctricas, sustitución o mantenimiento de alfombras, pisos, aires acondicionados, entre otros. La creación de las reservas tendrá un fin único y específico, que será contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado.

4. Riesgos del Fondo

Señor Inversionista:

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

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

Tipos de riesgo	
Tipo	**Descripción**
Riesgos de tasa de interés y de precio	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.
Riesgos de liquidez	Es el ligado a la falta de demanda de un valor y como consecuencia a su dificultad de venta y a la probabilidad de que, por motivos de las condiciones de oferta y demanda en el mercado, el fondo no pueda vender parte de su cartera de títulos valores en el momento en que requiera fondos o que deba incurrir en pérdidas de capital, pudiendo afectar el valor de la participación y los beneficios distribuidos por el fondo a los inversionistas.
Riesgos de crédito o no pago	Existe la posibilidad de incumplimiento de pago de alguno de los emisores en los que el fondo mantiene inversiones en la fecha pactada, trátese de los 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 registrar toda la pérdida que surja del cambio de valor del activo en el período que ocurra, según lo establece la NIIF 9 Instrumentos financieros, pudiendo afectar el valor de la participación y los beneficios distribuidos por el fondo a los inversionistas.
Riesgos cambiarios	Es el riesgo de que el tipo de cambio se modifique adversamente dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado. Al

	tratarse de un fondo en dólares, una desvalorización del tipo de cambio o una apreciación del dólar con respecto al colón, provocaría que los flujos generados por aquellos contratos de alquiler en colones sufran una pérdida por diferencial cambiario, pudiendo afectar el valor de la participación y los beneficios distribuidos por el fondo a los inversionistas.
Riesgos de las operaciones de reporto	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. 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.
Riesgos operativos	Existen diferentes situaciones de la administración, gestión y operativa de Multifondos que pueden generar riesgos al fondo de inversión, tales como incumplimiento de normas y procedimientos internos, fallas en sistemas de información, errores o faltas del personal, o generadas por eventos externos tales como algún problema que se pueda presentar con algún custodio o depositario de los valores y/o efectivo. En consecuencia, de materializarse este riesgo, el inversionista podría experimentar desmejora en el servicio contratado.
Riesgos legales	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 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.
Riesgo por desinscripción del fondo de inversión	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 de los inmuebles podría mejorar o perjudicar el rendimiento de los inversionistas que estén en ese momento en el fondo. De la misma forma el eventual proceso de venta de los inmuebles no puede ser claramente establecido, por lo que los inversionistas tendrían que esperar a que la venta se realice antes de recibir su dinero.

Riesgo sistémico	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, decrecimiento de la actividad económica, etc., o un posible cambio en las leyes o reglamentos que condicionan la operación del negocio. Este riesgo no depende de la gestión realizada por el administrador del Fondo, sin embargo, en caso de materializarse, el inversionista podría exponerse a posibles pérdidas de capital.
Otros riesgos: Riesgo no sistémico	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.
Otros riesgos: El riesgo de iliquidez de los títulos de participación	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.
Otros riesgos: Riesgo por cambio en el tratamiento tributario de los Fondos de Inversión	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.
Otros riesgos: Riesgo de moneda de redención de participaciones	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.
Otros riesgos: Riesgo por procesos judiciales y administrativos contra la Sociedad Administradora y el Fondo de Inversión	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 de 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.
Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables	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.
Riesgo de valoración de activos a costo amortizado	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.
Riesgo por una incorrecta estimación del valor de deterioro de los activos	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.
Riesgo de continuidad del negocio	Son las amenazas a las que están expuestas las operaciones de la empresa, así como las consecuencias que provocarían dichos eventos centrándose en el impacto de la interrupción del negocio parcial o permanente. Estas amenazas podrían ser por eventos internos o externos, de alto o bajo impacto, por ejemplo: desastres naturales, emergencias sanitarias, manifestaciones sociales, inhabilitación de las instalaciones, suspensión de servicios de tecnologías de información o cualquier otro factor que afecte a la entidad. En caso de que se materialice uno de estos eventos los inversionistas podrían experimentar un deterioro parcial o total del servicio contratado.
Riesgo reputacional	Es la pérdida potencial de capital financiero, capital social o participación de mercado como resultado del daño a la reputación de una empresa, tales como: afectación derivada de rumores, comunicaciones masivas negativas, manejo administrativo deficiente, conductas contrarias a la ética de los funcionarios o representantes de la entidad, opiniones negativas de clientes, lavado de dinero o situaciones legales que afecten la imagen del fondo o de la sociedad administradora y actividades relacionadas con sus operaciones. En caso de que se materialice este riesgo con un impacto alto y que la empresa no cuente con los planes para mitigarlo, el inversionista podría verse afectado por otros riesgos

	derivados del evento principal tales como: riesgo de liquidez, de mercado o de crédito.

Riesgos propios de activos inmobiliarios	
Riesgo de siniestros	Se refiere a los riesgos propios de los activos inmobiliarios y que son asociados con desastres naturales y artificiales tales como incendio, terremoto, huracán conmoción civil o daños de personas malintencionadas. En caso de materializarse el inversionista podría experimentar desmejoras en el valor de participación y en los beneficios distribuidos por el fondo.
Riesgo de desocupación	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.
Riesgo de concentración por inmueble	Este riesgo se presenta al mantener toda la cartera de activos concentrada en un solo inmueble o unos pocos inmuebles, o bien al tener poca diversificación en la actividad económica de los inquilinos. De forma tal que se produzcan eventos adversos que hagan caer en forma drástica el valor de ese activo desvalorizando la cartera o poniendo en riesgo la estabilidad de los ingresos futuros. Consecuentemente los inversionistas podrían experimentar una disminución en el valor de participación y en los beneficios distribuidos.
Riesgo de concentración por inquilino	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.
Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos	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.
Otros riesgos: Riesgo por el arrendamiento de inmuebles a un nivel inferior al de mercado	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.
Otros riesgos: **Riesgo por concentración geográfica**	En el caso de que se dé una concentración de la cartera de inmuebles 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 inmobiliario de la zona, podría generar una eventual pérdida de valor de la cartera del Fondo, disminuyendo también el valor del patrimonio de los inversionistas.

Otros riesgos: Riesgo por valoraciones de las propiedades del fondo	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.
Otros riesgos: Riesgo por pérdida de valor en el inmueble	El Fondo puede verse afectado por la pérdida de valor de alguno o algunos de los inmuebles que componen la cartera, provocando un deterioro en el valor de la participación.
Otros riesgos: **Riesgo por variaciones en la estructura de costos del Fondo**	Este riesgo se refiere a la posibilidad de que alguno de los costos asociados con la administración, aseguramiento y mantenimiento de uno o varios de los inmuebles que componen la cartera del Fondo, experimente un drástico incremento lo cual implicaría una automática disminución del rendimiento líquido que recibe el inversionista.

Administración de los riesgos

Multifondos cuenta con la "Política de Gestión de Riesgos de los Fondos Inmobiliarios y de Desarrollo Inmobiliario" la cual es verificada periódicamente por el proceso de Riesgos e incluye las medidas que se muestran a continuación para la administración efectiva de los riesgos de los fondos de inversión:

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.

Riesgos cambiarios: El Fondo procura negociar sus contratos (*incluye los de arrendamiento de los inmuebles),* liquidar sus participaciones, mantener sus inversiones y realizar todos los pagos en dólares, que es la moneda de denominación del fondo, para minimizar el riesgo cambiario.

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 Grupo Financiero cuenta con una política de reportos donde se definen los puntos mencionados y el Proceso de Riesgos verifica su cumplimiento.

Riesgos operativos: El Grupo Financiero cuenta con un departamento de Gestión de Riesgos que se encarga de elaborar un marco de trabajo que documenta un nivel común y acordado de los riesgos de la entidad, estrategias de mitigación y riesgos residuales acordados. Cualquier evento que genere un

impacto potencial sobre las metas de la organización, causado por alguna falla en la operación, se debe identificar, documentar, analizar y evaluar.

Riesgos legales: Multifondos cuenta con la asesoría de expertos en temas de derecho bursátil, el Grupo Financiero posee un departamento de auditoría interna y es sometida a constantes auditorías externas que permiten reducir los riesgos asociados a demandas legales. Multifondos velará 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 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 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 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 por desinscripción del fondo de inversión del registro nacional de valores e intermediarios: Multifondos velará 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.

Riesgos sistémicos: 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.

Riesgos no sistémicos del Fondo, puede aminorarse mediante una apropiada diversificación de la cartera de valores, de la misma forma las políticas de diversificación de inmuebles y arrendatarios procurarán minimizar el riesgo de desocupación del fondo.

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.

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 cuando existan propuestas de cambio a la legislación 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.

Riesgos 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, 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 una adecuada diversificación seleccionando propiedades con 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.

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 dar seguimiento a las tendencias del mercado y una mejor toma de decisiones.

Riesgo por concentración geográfica: Según la normativa vigente, los fondos inmobiliarios pueden invertir en inmuebles construidos, ya sea dentro o fuera del territorio nacional. Para reducir el impacto de este riesgo, la sociedad administradora debe asegurarse de mantener una adecuada diversificación seleccionando propiedades con 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 de los activos administrados, Multifondos y el Comité de Inversiones evalúan los aspectos anteriormente señalados cada vez que se vaya a ser una nueva adquisición por parte del fondo.

Riesgo por valoraciones de las propiedades del fondo: Multifondos velará por contratar firmas profesionales para valorar los inmuebles del fondo que cuenten con los atestados técnicos y regulatorios necesarios para realizar estas funciones. Los principales criterios que inciden en la valoración de un inmueble serán de conocimiento del Comité de Inversiones.

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 variaciones en la estructura de costos del fondo: Todos los costos a los que se enfrenta el fondo deben encontrarse formalmente identificados. Para gestionar correctamente este riesgo, la administración realizará proyecciones anuales sobre los ingresos y gastos que espera obtener el fondo. La sociedad administradora realiza un mantenimiento preventivo constante a sus inmuebles con el fin de minimizar la posibilidad de que se originen gastos extraordinarios. El fondo registra en forma diaria la proporción correspondiente a los gastos que conlleva la operación normal de las propiedades y del fondo, tales como impuestos, seguros, intereses bancarios, etc. Cualquier variación significativa en la estructura de costos deberá ser informada y justificada al Comité de Inversión, el cual se encargará de definir las estrategias para que las diferentes partidas se mantengan dentro de sus rangos normales. En caso de ser necesario, se convocará a la Asamblea de Inversionistas.

Riesgo de continuidad del negocio: Multifondos posee un plan de continuidad del negocio probado y aprobado por la Junta Directiva, el cual es constantemente revisado por la Unidad de Riesgos y el Comité Gerencial de la organización. Además cuenta con procedimientos para la ejecución de respaldos de la información, posee un plan de sucesión de funcionarios clave, que le permitiría seguir operando en caso de presentarse una situación de emergencia, entre otros. Los funcionarios participan constantemente en simulacros y se cuenta con el apoyo de servicios de atención ante emergencias médicas.

Riesgo de reputacional: Multifondos cuenta con protocolos aprobados para la atención oportuna de los diferentes canales de comunicación (redes sociales, prensa, llamadas, correos electrónicos). Además, posee un plan de atención de crisis y los funcionarios participan constantemente en pruebas para medir su efectividad.

5. Títulos de Participación del Fondo

Valores de Participación	
Características	*"Las participaciones de los inversionistas en cualquier fondo estarán representadas por los certificados de participación, denominadas también participaciones; cada uno tendrá igual valor y condiciones o características idénticas para sus inversionistas."*
Forma de representación	Anotación en cuenta
Valor nominal de la participación	US $5.000
Cálculo del valor de la participación	*"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."* *"En el caso de fondos de inversión cerrados, el valor de participación que se obtenga es de referencia."* *"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."*
Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión	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. 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. 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. 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. 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 www.piplatam.com, bajo el nombre de Manual para la Valuación de Instrumentos Financieros en Costa Rica, así como en la página de la Superintendencia www.sugeval.fi.cr.
Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo	*Diaria*
Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión	Los bienes inmuebles deben valorarse al momento de su adquisición y venta, y al menos una vez al año mientras permanezca 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. 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.

	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 vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés). 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.
Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo	*Anual*
Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación	Mercado secundario de la Bolsa Nacional de Valores de CR, S.A.

Asamblea de Inversionistas	
Reglas para la convocatoria	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, dichas asambleas se celebrarán dentro de los tres 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. 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. 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. 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. 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. 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. 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. 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 supletoriamente por las disposiciones del Código de Comercio referente a las Asambleas en las Sociedades Anónimas.
Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum	En primera convocatoria formarán quórum tres cuartas partes de las participaciones y en segunda convocatoria formarán quórum cualquier número de participaciones que concurran.
Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea	Más de la mitad de los presentes.

6. Reglas para suscripciones y reembolsos de participaciones

Suscripción y reembolso de participaciones			
Monto mínimo de inversión	US $5.000,00 (1 participación)	**Monto mínimo de aportes adicionales**	US $5.000,00 (1 participación)
Saldo mínimo	Una participación		
Casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones	El Fondo únicamente podrá redimir sus participaciones si se presenta alguno de los siguientes casos: 1. La conversión del fondo cerrado a uno abierto, conforme la aprobación de asamblea de inversionistas.		

	2. En casos de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia. 3. Cambio de control, fusión y sustitución de Multifondos. 4. Fusión del fondo. 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. 6. Cambio de la entidad de custodia. 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. Aplica el derecho de receso a aquellos inversionistas en desacuerdo presentes en la asamblea y los ausentes que manifestaron su desacuerdo con lo puntos mencionados a excepción del punto 2. En estos casos el fondo liquidará mediante el mecanismo de liquidez aprobado por la asamblea.
Mecanismo de colocación de las participaciones	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. 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. 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. 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. 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.

Distribución de beneficios periódicos	
Periodicidad de distribución	Trimestral
Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios	Inversionistas registrados al último día del trimestre.
Fecha de pago de los beneficios	Como máximo treinta días naturales siguientes al cierre de cada trimestre.
Determinación del beneficio a distribuir	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 costos 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 bien inmueble.

7. Comisiones y Costos

Comisión de administración y costos que asume el fondo	
Comisión de administración máxima	La Sociedad Administradora de Fondos de inversión cobrará una comisión de administración máxima del **8% anual** sobre el valor de los activos netos que constituyan el Fondo, la cual será cancelada mensualmente. Multifondos no podrá realizar ajustes a la comisión de administración dentro del porcentaje máximo establecido, en periodos inferiores a un mes, estos ajustes serán comunicados como Hechos Relevantes en forma previa a su entrada en vigencia. 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 gastos corrientes que cubrirá el fondo inmobiliario son: • Honorarios asesores externos y dietas comité de inversión. • Impuestos territoriales y municipales de los inmuebles del Fondo. • Seguros de cobertura general (todo riesgo daño físico, rentas caídas, responsabilidad civil y otros que requieran los inmuebles del Fondo). • Mantenimiento físico de los inmuebles. • Valoraciones de las propiedades. • 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. Se estima que estos gastos podrían representar cerca de un 3% anual del valor de los activos netos del Fondo. Otros gastos extraordinarios a cargo del Fondo son: • Comisiones a corredores de bienes raíces. • Gastos de traspaso a cargo del Fondo en transacciones de compra y venta de inmuebles. • Costos de litigios y gastos legales por defensa del Fondo. • Gastos de mantenimiento de inmuebles o locales desocupados. En el caso de gastos como auditorias, calificaciones de riesgo y los servicios de la entidad comercializadora serán asumidos por la SAFI con cargo a sus ingresos. Periódicamente se puede consultar los costos reales incurridos por el fondo en los informes trimestrales.

8. 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*	Los estados de cuenta son enviados por las entidades comercializadoras y de custodia de las participaciones. En el caso del Grupo Financiero Mercado de Valores, el inversionista los recibe a través del medio que solicitó en la información de su cuenta, en el tanto el mecanismo de distribución esté autorizado por parte del Grupo Financiero.
Informes trimestrales	*Trimestral*	Los informes trimestrales son enviados por las entidades comercializadoras y de custodia de las participaciones. En el caso del Grupo Financiero Mercado de Valores, el inversionista los recibe a través del medio que solicitó en la información de su cuenta, en el tanto el mecanismo de distribución esté autorizado por parte del Grupo Financiero. Sitio web: https://www.mvalores.fi.cr/fondo-de-inversion/informes-trimestrales/ y www.sugeval.fi.cr
Hechos relevantes	*Inmediatamente después de su conocimiento*	Sitio web www.sugeval.fi.cr
Calificación de riesgo	*Semestral*	Sitio web https://www.mvalores.fi.cr/fondo-de-inversion/informes-trimestrales/ , informe trimestral del fondo y en el sitio web www.sugeval.fi.cr
Estados financieros mensuales no auditados de la SAFI y sus fondos	*Mensual*	Por solicitud a las oficinas de Multifondos y en el sitio web www.sugeval.fi.cr
Estados financieros auditados de la SAFI y sus fondos	*Anual*	Sitio web https://www.mvalores.fi.cr/nuestra-empresa/estados-financieros/ y www.sugeval.fi.cr
Reporte de composición de cartera de los fondos	*Quincenal*	Sitio web www.sugeval.fi.cr
Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del fondo, valor de la participación, y rendimientos del fondo	*Diario*	Sitio web https://www.mvalores.fi.cr/fondo-de-inversion/ y www.sugeval.fi.cr
Valoraciones de los inmuebles	*Anual*	En las oficinas de Multifondos 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.

9. Información sobre la Sociedad Administradora y su Grupo Financiero

Información sobre la Sociedad Administradora		
Direcciones	Tel.: (506) 2201-2400 Fax: (506) 2201-8521 Email: merca@mvalores.fi.cr Sitio web: www.mvalores.fi.cr Apartado postal: 6727-1000, San José, Costa Rica Dirección física: Oficentro Plaza Roble, Edificio Los Balcones, 2ndo piso, Escazú, Costa Rica	
Grupo financiero al que pertenece	Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica S.A.	
Principales accionistas	Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica S.A.-100% de participación	
Representante legal	Mario Broutin Gutiérrez Cristina Masís Cuevillas Manuel Antonio Pérez Mora	
Estructura organizacional		
Gerente General	Manuel Antonio Pérez Mora	
	Nombre de cada miembro	**Cargo**
Junta directiva	Mario Broutin Gutiérrez	Presidente
	Irene Masís Cuevillas	Vicepresidenta
	Carlos Mora de la Orden	Secretario
	Pablo Elías Vargas Morales	Tesorero
	Ileana Salas Alvarado	Vocal
	José Gerardo Corrales Brenes	Vocal
	Juan Rafael Campos Monge	Fiscal
Comité de inversión	**Pablo Vargas Morales** Cuenta con más de 20 años de experiencia como ejecutivo y líder gerencial. Actualmente ejerce como	Miembro de Junta Directiva

	Presidente Ejecutivo de Grupo Britt y fue CEO de esta empresa durante 18 años. Fue profesor en la Universidad de Costa Rica (UCR), el Instituto Tecnológico de Monterrey (ITESM) y la Universidad de Thunderbird. Cuenta con una maestría y licenciatura en Economía Agrícola de Michigan State University. Fue becario de Fulbright y su disertación fue declarada Tesis del Año en Economía Agrícola por Michigan State University.	
	Manuel Antonio Pérez Mora 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 amplia experiencia en el sistema bursátil costarricense.	Gerente General
	Mauricio Adolfo Castro Hernández 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.	Miembro Independiente

Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo

Auditor Externo	Crowe Horwath CR, S.A.
Asesores legales, analistas internacionales y otros profesionales	**Legales**: – Lic. Gustavo Sauma Fernández – Lic. Guillermo Solórzano Marín **Asesoría y valoraciones:** – Ernst & Young S.A. – Finanzas Corporativas de Centroamérica FCCA S.A. – Constructora Costarricense, SA. (COCOSA) – ICICOR Costa Rica S.A. – Newmark Real Estate CR
Administración de conflicto de intereses	
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	Aprobadas por la Junta Directiva del Grupo Financiero Mercado de Valores de CR, S.A. Pueden consultarse en el sitio web www.mvalores.fi.cr, en el menú: Nuestra Empresa / Gobierno Corporativo / Código de ética y conducta.