

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG, S. A.
Edificio KPMG
Boulevard Multiplaza
San Rafael de Escazú, Costa Rica

Teléfono (506) 2201-4100
Fax (506) 2201-4131
Internet www.kpmg.co.cr

Informe de los Auditores Independientes

A la Superintendencia General de Valores
y a la Junta Directiva y Accionistas
Multifondos de Costa Rica, Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros que se acompañan del Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos (el Fondo), administrado por Multifondos de Costa Rica, Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Compañía), los cuales comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2013, y los estados de operación, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Los estados financieros han sido preparados por la Administración con base en las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores relacionadas con la información financiera.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores y por el control interno que considere necesario para la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría comprende realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que respalde los montos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro criterio, incluida la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgo, consideramos el control interno necesario para la preparación de los estados financieros de la entidad, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende evaluar lo adecuado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos, administrado por Multifondos de Costa Rica, Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. al 31 de diciembre de 2013, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores, relacionadas con la información financiera.

Base de contabilidad

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 1-b a los estados financieros, en la cual se describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados por la Administración de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores. Por tanto, los estados financieros adjuntos podrían no ser adecuados para otros fines.


25 de febrero de 2014
San José, Costa Rica
Federico García G.
Miembro No. 5353
Póliza No. 0116 FIG 7
Vence el 30/09/2014

KPMG

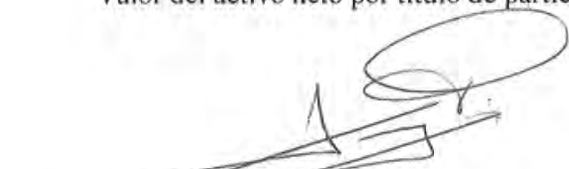


Timbre de ¢1000 de Ley No. 6663
adherido y cancelado en el original

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

Estado de Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)
(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos:			
Efectivo	3	US\$ 1.382.003	686.651
Inversiones en inmuebles	1-g y 5	88.679.111	87.160.101
Inversiones disponibles para la venta (véase Estado de Inversiones)	1-f	3.813.300	2.908.539
Alquileres por cobrar, neto		2.254	26.790
Gastos pagados por anticipado		222.146	62.045
Total activos		<u>94.098.814</u>	<u>90.844.126</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar		1.112.658	644.579
Impuesto diferido	8	45.186	28.925
Depósitos en garantía	1-i	1.703.433	1.686.092
Préstamos por pagar	6	3.033.338	3.466.672
Total pasivos		<u>5.894.615</u>	<u>5.826.268</u>
Activo neto:		<u>US\$ 88.204.199</u>	<u>85.017.858</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1-o	US\$ 85.545.000	82.740.000
Capital pagado en exceso		356.769	329.280
Ganacia no realizada por valuación de inmuebles		749.495	515.461
Utilidades por distribuir		1.552.935	1.433.117
Total activo neto		<u>US\$ 88.204.199</u>	<u>85.017.858</u>
Número de certificados de títulos de participación		<u>17.109</u>	<u>16.548</u>
Valor del activo neto por título de participación		<u>5.155,43</u>	<u>5.137,65</u>


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

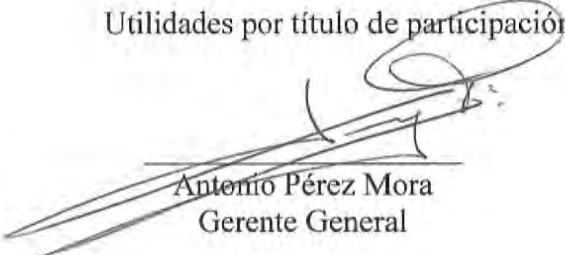


Las notas adjuntas son una parte integral de estos estados financieros.


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

Estado de Operaciones
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)
(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses	1-k US\$	63.005	72.412
Ingresos por arrendamientos	1-j y 7	10.930.413	10.058.055
Ganancia en venta de inmuebles		470.500	-
Ganancia por diferencias de cambio		-	10.014
Otros ingresos		6.497	52.607
Total ingresos		<u>11.470.415</u>	<u>10.193.088</u>
Gastos:			
Comisión por administración del fondo	4	2.144.936	2.029.120
Gasto por intereses		160.163	181.504
Otros gastos	9	1.788.474	1.539.044
Total gastos		<u>4.093.573</u>	<u>3.749.668</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		7.376.841	6.443.420
Impuesto sobre la renta	1-n y 8	570.046	502.903
Utilidad neta del año	US\$	<u>6.806.796</u>	<u>5.940.517</u>
Utilidades por título de participación básicas y diluidas		<u>397,84883</u>	<u>358,98701</u>


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Las notas adjuntas son una parte integral de estos estados financieros.

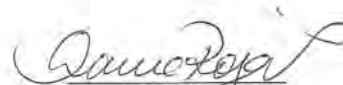


Fondo Inmobiliario Multifondos
administrado por
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Estado de Cambios en los Activos Netos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)
(En dólares sin céntimos)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganacia no realizada por valuación de propiedades	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2011	15.368	76.840.000	278.682	466.346	1.321.610	78.906.638
Cambio en el valor razonable por valuación de propiedades, neto del impuesto sobre la renta	-	-	-	49.115	-	49.115
Utilidad neta del año	-	-	-	-	5.940.517	5.940.517
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.180	5.900.000	50.598	-	-	5.950.598
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	(5.829.010)	(5.829.010)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	16.548	82.740.000	329.280	515.461	1.433.117	85.017.858
Cambio en el valor razonable por valuación de propiedades	-	-	-	234.034	-	234.034
Utilidad neta del año	-	-	-	-	6.806.796	6.806.796
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	561	2.805.000	27.489	-	-	2.832.489
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	(6.686.978)	(6.686.978)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	17.109	85.545.000	356.769	749.495	1.552.935	88.204.199


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Las notas adjuntas son una parte integral de estos estados financieros.



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

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)
(En dólares sin céntimos)

	2013	2012
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad del año	US\$ 6.806.796	5.940.517
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo		
Ingreso por intereses	(63.005)	(72.412)
Gasto por intereses	160.163	181.504
Ganancia realizada en venta de inmuebles	(470.500)	-
Efectivo provisto por las operaciones	<u>6.433.454</u>	<u>6.049.609</u>
Variación en los activos y pasivos:		
Alquileres por cobrar	24.537	41.842
Gastos pagados por anticipado	(160.101)	164.038
Cuentas por pagar	466.986	(203.983)
Depósitos en garantía de inquilinos	17.341	138.996
	<u>6.782.217</u>	<u>6.190.502</u>
Intereses cobrados	63.005	72.412
Intereses pagados	(159.071)	(181.504)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación	<u>6.686.151</u>	<u>6.081.410</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(17.497.710)	(25.164.627)
Venta de inversiones disponibles para la venta	16.592.949	26.963.674
Compra de propiedades de inversión	(2.017.696)	(7.149.581)
Venta de propiedades de inversión	1.219.481	-
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión	<u>(1.702.976)</u>	<u>(5.350.534)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Cancelación de préstamos por pagar	(433.334)	(433.334)
Fondos recibidos de los inversionistas	2.832.489	5.950.598
Utilidades distribuidas a los inversionistas	(6.686.978)	(5.829.010)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento	<u>(4.287.823)</u>	<u>(311.746)</u>
Aumento neto del efectivo	695.352	419.130
Efectivo al inicio del año	686.651	267.521
Efectivo al final del año	<u>US\$ 1.382.003</u>	<u>686.651</u>

Antonio Pérez Mora
Gerente General

Laura Rojas Vargas
Contadora

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

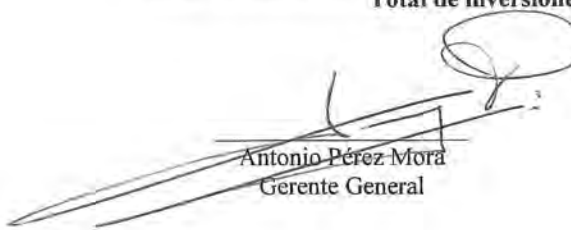


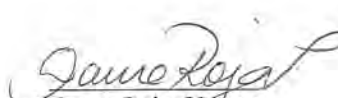
Las notas adjuntas son una parte integral de estos estados financieros.


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

Estado de Inversiones
Al 31 de diciembre de 2013
(En dólares sin céntimos)

	Tasa de interés	Vencimiento	Costo amortizado	Valor en libros	Porcentaje de los activos netos
Títulos comprados con pacto de recompra:					
Títulos del Gobierno y Banco Central de Costa Rica			US\$ 3.813.300	3.813.300	4,33%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	07/01/2014	1.401.603	1.401.603	1,59%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	10/01/2014	48.653	48.653	0,06%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	14/01/2014	39.658	39.658	0,04%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	24/01/2014	63.311	63.311	0,07%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	27/01/2014	617.883	617.883	0,70%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	29/01/2014	392.903	392.903	0,45%
Titulo de propiedad (tp\$)	0,00%	30/01/2014	165.000	165.000	0,19%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	14/02/2014	173.675	173.675	0,20%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	17/02/2014	910.614	910.614	1,03%
Total de inversiones			US\$ 3.813.300	3.813.300	4,33%


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

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

Estado de Inversiones
Al 31 de diciembre de 2012
(En dólares sin céntimos)

	Tasa de interés	Vencimiento	Costo amortizado	Valor en libros	Porcentaje de los activos netos
Títulos comprados con pacto de recompra:					
Títulos del Gobierno y Banco Central de Costa Rica			US\$ 2.679.578	2.679.578	3,13%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	07/01/2013	631.676	631.676	0,74%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	08/01/2013	653.758	653.758	0,77%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	10/01/2013	137.931	137.931	0,16%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	11/01/2013	267.231	267.231	0,31%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	14/01/2013	50.898	50.898	0,06%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	28/01/2013	163.384	163.384	0,19%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	29/01/2013	179.462	179.462	0,21%
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0,00%	30/01/2013	92.768	92.768	0,11%
Titulo de propiedad (tp\$)	0,00%	07/01/2013	249.822	249.822	0,29%
Titulo de propiedad (tp\$)	0,00%	11/01/2013	3.818	3.818	0,00%
Titulo de propiedad (tp\$)	0,00%	29/01/2013	106.004	106.004	0,12%
Titulo de propiedad (tp\$)	0,00%	01/02/2013	142.826	142.826	0,17%
Títulos del sector público no financiero			134.461	134.461	0,16%
Bono ICE serie B3 (bic3\$)	0,00%	07/01/2013	70.185	70.185	0,08%
Bono ICE 2014 (ice2014)	0,00%	07/01/2013	64.276	64.276	0,08%
Títulos del sector privado			94.500	94.500	0,11%
Bono Grupo Britt serie A \$ (bgba\$)	0,00%	04/01/2013	94.500	94.500	0,11%
Total de inversiones			US\$ 2.908.539	2.908.539	3,40%

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.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013

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

(a) Organización del Fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos I (el Fondo) administrado por Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Administradora), 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 indistintamente “la Administradora” o “la Compañía”), una entidad que pertenece a Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., fue constituida como sociedad anónima en julio de 1996 bajo las leyes de la República de Costa Rica. Como sociedad administradora de fondos de inversión está supeditada a las disposiciones de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y, por ende, a la supervisión de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Su principal actividad consiste en administrar fondos y valores a través de la figura del Fondo de Inversión. Sus oficinas se ubican en el Centro de Oficinas Plaza Roble, en Guachipelín de Escazú, San José.

(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 y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Los estados financieros fueron autorizados para ser emitidos por la Junta Directiva el 25 de febrero 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 activos y pasivos financieros disponibles para la venta, y para los bienes inmuebles. Otros activos y pasivos financieros y activos no financieros 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

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.

(i) *Clasificación*

El Fondo clasifica sus inversiones como disponibles para la venta.

Los valores mantenidos como disponibles para la venta se presentan a su valor razonable y los intereses devengados se reconocen como ingresos. Los cambios en el valor razonable de estos valores, si los hubiese, son registrados directamente al activo neto hasta que los valores sean vendidos o se determine que éstos han sufrido un deterioro de valor; en cuyo caso, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en el patrimonio neto son incluidas en la utilidad o la pérdida neta del período.

Los activos financieros son cuentas por cobrar por venta de títulos y otras cuentas por cobrar y partidas originadas por el Fondo.

Los pasivos financieros que no son negociables son cuentas por pagar por compra de títulos, y otras cuentas por pagar.

(ii) *Reconocimiento*

El Fondo reconoce los activos y pasivos financieros disponibles para la venta 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(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 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 excepto las operaciones de reporto tripartito posición vendedor a plazo, las cuales no están sujetas a un proceso de valoración.

Las operaciones de reporto tripartito 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.

Los préstamos y partidas originadas por la empresa y pasivos financieros que no son negociables 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 (PIPICA).

(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 en el estado de activo neto del Fondo.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(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.

Las inversiones disponibles para la venta que son vendidas son dadas de baja y se reconoce la correspondiente cuenta por cobrar al comprador en la fecha en que el Fondo se compromete a vender el activo. El Fondo utiliza el método de identificación específica para determinar las ganancias o pérdidas realizadas por la baja del activo.

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.

(viii) *Deterioro de activos financieros*

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 basada en el monto recuperable estimado.

Si en un período subsiguiente, el monto de la pérdida por deterioro se disminuye y la disminución se puede vincular objetivamente a un evento ocurrido después de determinar la pérdida, ésta se reversa y su efecto es reconocido en el estado de operaciones.

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

Notas a los Estados Financieros

(ix) *Instrumentos específicos*

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo corresponde a depósitos mantenidos con bancos. Los equivalentes de efectivo son inversiones de corto plazo, altamente líquidas que son rápidamente convertibles a efectivo; son sujetas a insignificantes riesgos de cambios en el valor y son mantenidas 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 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 con base en el menor entre el resultado del avalúo financiero y pericial, efectuados por profesionales independientes. El efecto de esta revaluación es llevado al patrimonio.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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 siempre y cuando su costo anual no supere 15% del valor del inmueble y la obra debe ser hecha por terceros.

Los bienes no deben adquirirse ni venderse a la Sociedad Administradora, sus socios, directivos, empleados, ni personas que formen parte del grupo de interés económico. Los bienes inmuebles que ingresen a los activos del Fondo no deben enajenarse hasta transcurridos tres años contados desde su inscripción en el Registro Público a nombre del Fondo.

Los participantes del Fondo y las personas que formen parte del grupo de interés económico, así como la Sociedad Administradora, 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.

(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, del 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.

(Continúa)

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.

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

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión podrá efectuar reparaciones a los inmuebles que adquieran, siempre que el costo de dichas reparaciones no supere el 15% del valor del inmueble y la obra sea realizada por un tercero.

(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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(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.

(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

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y diferido. El impuesto sobre la renta corresponde al 5% de las ganancias de capital que realiza en la venta de títulos valores, ya que de acuerdo con el artículo No. 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, 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. Los rendimientos provenientes de títulos valores u otros activos que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo del 5%.

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

(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 cliente 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 Administradora, objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la Administración.

Al 31 de diciembre de 2013, el Fondo ha emitido 17.109 certificados de títulos de participación, serie única (16.548 certificados en el 2012).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(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 que es reportado periódicamente por el Fondo es calculado tomando en cuenta las plusvalías o minusvalías aplicadas en el valor de la participación por los cambios en el valor de mercado de los activos.

Al 31 de diciembre de 2013, el rendimiento del Fondo fue de 7,94% anual (7,28% anual en 2012).

(q) Política de distribución de rendimientos

El Fondo distribuirá trimestralmente el 100% de su renta líquida, entendida ésta como la suma de rentas por concepto de alquileres e intereses percibidos, una vez deducidos los gastos del Fondo en que se deba incurrir. Este beneficio a distribuir se determinará de forma mensual.

(r) Comisión por administración

El Fondo debe cancelar a la Administradora una comisión por la administración de los Fondos, calculada sobre el valor neto de los activos del Fondo, neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Fondo le paga a la Administradora, una comisión del 2,50% anual sobre el valor del activo neto del Fondo.

(2) Activos sujetos a restricciones

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, algunos terrenos y unidades industriales de Zona Franca Metropolitana por US\$7.800.000 se encuentran garantizando la deuda a largo plazo (véase nota 6).

(Continúa)

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 es el siguiente:

		31 de diciembre de	
		2013	2012
Entidades financieras del estado	US\$	275.592	625.643
Entidades financieras privadas		1.106.411	61.008
	US\$	<u>1.382.003</u>	<u>686.651</u>

(4) Saldos y transacciones con la Sociedad Administradora y otras partes relacionadas

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

		31 de diciembre de	
		2013	2012
<u>Saldos</u>			
Comisiones por pagar a Multifondos de Costa Rica, S.F.I. S.A.	US\$	<u>96.534</u>	<u>23.337</u>
<u>Transacciones</u>			
Comisión por administración pagada a Multifondos de Costa Rica, SFI, S.A.	US\$	<u>2.144.936</u>	<u>2.029.120</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(5) Inversiones en inmuebles

El movimiento de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

		31 de diciembre de 2013				
		Saldo al 31 de diciembre de 2010	Adiciones y mejoras	Ventas de inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo al 31 de diciembre del 2011
Inversiones en inmuebles	US\$	<u>87.160.101</u>	<u>2.017.696</u>	<u>(748.981)</u>	<u>250.295</u>	<u>88.679.111</u>
		31 de diciembre de 2012				
		Saldo al 31 de diciembre de 2011	Adiciones y mejoras	Ventas de inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo al 31 de diciembre del 2012
Inversiones en inmuebles	US\$	<u>79.957.930</u>	<u>7.149.581</u>	<u>-</u>	<u>52.590</u>	<u>87.160.101</u>

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

1. Edificio Trilogía #3, formado por locales ubicados en San José, Escazú, Centro de Negocios Trilogía. El valor del inmueble al 2013 es de US\$4.287.848 (en el 2012 por US\$4.212.949). Estos inmuebles fueron adquiridos en setiembre de 2003 por un valor de US\$2.961.306, con un área total de 2.104,69 m2, los cuales están considerados dentro del contrato de arrendamiento.
2. Edificio #1 del Parque Industrial Forum, ubicado en Pozos de Santa Ana. El valor de compra del inmueble fue de US\$5.639.222. El valor de la inversión después de la valoración del 2013 es de US\$6.026.093 (en el 2012 por US\$5.988.597) con un total de 3.523,06 m2.
3. Zona Franca Metropolitana, formada por 29 edificios y 1 parqueo, ubicada en Barreal de Heredia, distrito 4 Uiloo del Cenada 300 metros al Este. El valor de compra del inmueble fue de US\$29.238.444. El valor después de la valoración del 2013 es de US\$34.182.852 (en el 2012 por US\$33.842.097) con un total de 116.252,84 m2.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

4. Manufacturera LMD. El valor de compra del inmueble fue de US\$2.371.627. El valor después de la valoración del 2013 es de US\$2.476.901 (en el 2012 por US\$2.470.372) con un área total de 5.990 m².
5. Clínica Santa Mónica, ubicada en Paseo Colón del restaurante La Bastilla, 50 metros sur. Actualmente el inmueble posee una opción de recompra desde agosto del 2007 hasta agosto 2014, con condiciones que establecen entre el 4to. al 6to. año un precio de US\$580.000 y en el 7mo. año un precio de US\$570.000. El costo del inmueble asciende a US\$503.010 con un área total de 187.65 m². La valoración del inmueble para el 2013 es de US\$544.341 (en el 2012 por US\$542.356).
6. Trilogía edificio I y II ubicados en Escazú se adquiere en el 2008, con un valor de adquisición por US\$8.378.976. El valor después de la valoración del 2013 es de US\$8.355.063 (en el 2012 por US\$8.436.300) con un área total de 4.210,46m².
7. 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, el valor después de la valoración del 2013 es de US\$1.364.479 (en el 2012 por US\$1.419.076) con un área total de 433,33 m².
8. LAQUINSA, ubicada en Anselmo Llorente de Tibás, se adquirió en el 2010 con un valor de adquisición de US\$3.219.562, con un área total de 12.486,30 m². En diciembre del 2010 el arrendatario acordó con la Administradora del Fondo a partir del 2do. año y hasta el 10mo. año, ejercer en diciembre del 2020 la opción de compra-venta del inmueble que a la fecha del cierre es por un monto de US\$3.200.000 más un factor fijo porcentual anual sobre esa cantidad de uno punto noventa por ciento por año. El valor después de la valoración del 2013 es de US\$3.243.267 (en el 2012 por US\$3.300.035).
9. Edificio IF 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 14.267.05 m². El valor después de la valoración del 2013 es de US\$20347.634 (en el 2012 por US\$20.270.088).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

10. Casa Phillips, ubicado en Río Segundo de Alajuela, de la Radial del Mall 600 metros al sur, adquirido en Agosto 2012. En agosto del 2012 el arrendatario acordó con la Administradora del Fondo ejercer durante el transcurso de los años cinco, siete y diez del plazo, la opción de compra-venta del inmueble y el precio será de US\$5.900.000 más tres punto cincuenta por ciento de incremento anual por cada año transcurrido, con un área total de 6.030 m². El valor después de la valoración del 2013 es de US\$5.954.528 (en el 2012 por US\$5.929.250).
11. Edificio Vedoba & Obando, ubicado de la sede Central de la Cruz Roja en San José, 40 mts al sur, entre avenidas 8 y 10, calle 14, adquirido en junio de 2013. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$928.360, con un total de 1.093 m².
12. Edificio Goldman, ubicado en Sabana Sur, del Supermercado AM PM 75 metros al sur, adquirido en setiembre de 2013. El valor de la inversión inicial del inmueble es de US\$967.745, con un total de 753 m².

Al 31 de diciembre de 2013, las inversiones en inmuebles del Fondo cuentan con cobertura de seguros contra riesgo de daño físico directo por un monto de ₡36.444.567.234 (equivalente a US\$73.623.901) y para el 2012 ₡36.467.972.823 (equivalente a US\$72.635.236).

(6) Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar corresponden a un crédito con un banco privado costarricense, en US dólares, pagadero en 19 cuotas trimestrales de principal por US\$108.333 y un pago al vencimiento por el saldo, renovable por un período adicional de 5 años a opción del banco, con vencimiento en noviembre de 2015, (tasa LIBOR a 30 días más 2,5% anual) y garantía hipotecaria sobre terrenos y unidades industriales del Fondo. El saldo a fecha es de US\$3.033.338 (US\$3.466.672 en el 2012).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(7) Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos corresponden a las rentas por alquiler de locales comerciales e industriales ubicados en:

Inmueble	31 de diciembre de	
	2013	2012
Edificio I Forum	US\$ 456.825	324.011
Zona Franca Metropolitana	5.066.209	4.929.719
Manufacturera LMD, S.A.	356.789	350.380
Clínica Santa Mónica	76.054	73.839
Trilogía I y II	901.690	818.196
Trilogía III	417.427	477.062
Plaza Roble Los Balcones	86.039	129.328
Municipalidad de Escazú	19.684	98.417
Laquinsa	394.774	386.796
Edificio IF Zona Franca Metropolitano	2.376.482	2.193.007
Casa Provedora Phillips	716.260	277.300
Vedova & Obando	56.480	-
Edificio Goldman	5.700	-
	US\$ <u>10.930.413</u>	<u>10.058.055</u>

(8) 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

La diferencia entre el gasto de impuesto sobre la renta y el gasto que resultaría de aplicar la tasa correspondiente del impuesto a los rendimientos provenientes de títulos valores que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses antes de impuesto sobre la renta (5%), se concilia como sigue:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Gasto del impuesto "esperado" sobre la utilidad antes de impuestos (tasa impositiva del 5%)	US\$ 368.616	322.171
Más (menos) efecto impositivo sobre partidas no deducibles (gravables):		
Ingresos por intereses sobre inversiones en valores retenidos en la fuente	(3.150)	(3.621)
Partidas no deducibles	204.580	184.353
Gasto impuesto sobre la renta	US\$ <u>570.046</u>	<u>502.903</u>

Los pasivos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal gravable y los activos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal deducible.

Al 31 de diciembre de 2013, el impuesto sobre la renta diferido pasivo es atribuible a las ganancias no realizadas por valuación de inmuebles, y asciende a un monto de US\$45.186 (US\$28.925 en el 2012).

(9) Otros gastos

El detalle de otros gastos se detalla como sigue:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Seguros	US\$ 231.451	228.797
Impuestos municipales	223.914	214.754
Mantenimiento de inmuebles	1.307.512	1.095.493
Otros gastos	25.597	-
	US\$ <u>1.788.474</u>	<u>1.539.044</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(10) Arrendamientos como arrendador

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

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Menos de un año	US\$ 10.979.079	11.125.320
De uno a cinco años	60.656.189	61.394.328
Más de cinco años	56.246.121	56.836.222
	<u>US\$ 127.881.389</u>	<u>129.355.870</u>

(11) Riesgos asociados

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

Gestión general del riesgo

La gestión de riesgos de la Sociedad Administradora está a cargo de un departamento especializado en dicho tema, el cual reporta a la Vicepresidencia Ejecutiva. 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 Consejo Nacional de Supervisión de Entidades Financieras (CONASSIF), la Superintendencia General de Valores (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, los límites de 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- Elaborar, documentar y proponer para la revisión del Comité de Riesgos: el Manual de políticas y procedimientos para la gestión integral del riesgo y una estructura organizacional que garantice una adecuada segregación de funciones.
- Informar al Comité de Riesgos, el 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 los 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 los 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 asesoría en materia de riesgos a los colaboradores y supervisar la información que se le presenta a los clientes.
- Capacitar al personal del Grupo en temas relacionados con el análisis y 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.
- La Vicepresidencia Ejecutiva.
- El encargado del Proceso de Gestión del Riesgo.
- Un miembro independiente del grupo económico de la entidad.

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

Notas a los Estados Financieros

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:

- 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Riesgos de la cartera inmobiliaria

Estos riesgos se asocian con las pérdidas directas o indirectas de trabajar con bienes inmuebles. Los puntos asociados a este tema se encuentran debidamente documentados en la Política de Gestión de Riesgos de los Fondos Inmobiliarios y de Desarrollo Inmobiliario y 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, Multifondos S.F.I 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. Un detalle de la concentración de los inmuebles se presenta a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Zona Franca Metropolitana	36,3%	62,3%
Centro de Negocios Trilogía del Oeste	13,4%	13,9%
Edificio I Parque Empresarial Forum	6,4%	6,6%
Laquinsa	3,5%	3,6%
Edificio Los Balcones Condominio Plaza Roble	1,5%	1,6%
Edificio Municipalidad de Escazú	0,0%	0,8%
Clínica Santa Mónica	0,6%	0,6%
Manufacturera LMD	2,6%	0,0%
Casa Provedora Phillips	6,3%	6,5%
Vedova & Obando	1,0%	0,0%
Edificio Goldman	1,0%	0,0%
Otros Activos	5,8%	4,1%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

3. Riesgo de desocupación

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Para mitigarlo, el Fondo posee límites de arrendamiento a una misma empresa o compañías de su grupo económico. Al diciembre de 2013, la cartera inmobiliaria está compuesta por empresas dedicadas a doce actividades económicas diferentes:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Manufactura	26,60%	15,60%
Actividad empresarial	28,70%	47,90%
Informática	20,30%	7,50%
Comercio	2,50%	6,70%
Intermediación financiera	1,60%	-
Industria	15,50%	14,90%
Parqueos	1,10%	-
Transporte	2,30%	3,50%
Educación	0,70%	3,30%
Gobierno	-	0,20%
Salud	0,70%	0,40%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Adicionalmente, los gestores de los portafolios monitorean las noticias y hechos relevantes para determinar si existe algún factor que pueda afectar negativamente a un inquilino, en especial al sector manufacturero y de actividades empresariales que representan un 26,60% y 28,8% de los inquilinos, respectivamente (15,60% y 47,9% en el 2012).

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 implantación 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 se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
0 días	99,00%	96,63%
0 a 30 días	0,02%	3,37%
Más de 90 días	0,98%	-

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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 a valoraciones periódicas de sus inmuebles, un eventual error en la valoración de los inmuebles que componen la cartera del Fondo 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, Multifondos 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 encuentra ubicado los inmuebles y dos 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 Multifondos 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. Toda adquisición debe ser aprobada por el Comité de Inversiones.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Para mitigarlo, Multifondos 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 a:

- 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

La Administradora 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.

Se cuenta con una Unidad de Cumplimiento encargada de velar por el cumplimiento de la normativa en materia de conocimiento e información sobre clientes y todo lo estipulado en la Ley No. 8204. Esta Unidad le permite a la Compañía evitar contar con clientes cuya actividad y generación de dinero sea de dudosa procedencia por lo que se minimiza el riesgo de ser utilizados como una entidad para transacciones de capital generado de forma ilícita.

2. Personas

Para garantizar la competencia de los funcionarios, se cuenta con un amplio plan de capacitación. En éste se incluyen todos los miembros de la Sociedad Administradora y se revisa anualmente para incluir charlas, talleres y seminarios de los productos nuevos que se les 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 Multifondos 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

Multifondos 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 sin mayores dificultades en caso de presentarse una situación de emergencia. Los funcionarios deben participar constantemente en simulacros y se cuenta con el apoyo de servicios de atención de emergencias médicas.

(Continúa)

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, etc. 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. A la fecha, el Fondo sólo tiene inversiones en recompras respaldadas por títulos de deuda externa del Gobierno y títulos de propiedad del Gobierno.

2. Crédito

El Fondo participa en contratos de recompras, los cuales pueden derivar en riesgo crediticio si la contraparte de la transacción no cumple con las obligaciones pactadas. No obstante, estas operaciones se encuentran respaldadas por títulos valores aportados por la contraparte, por la Bolsa Nacional de Valores y por el Puesto de Bolsa que participa en la transacción; de manera que el riesgo crediticio de estas inversiones es bajo.

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.

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

		31 de diciembre de	
		2013	2012
Inversiones en valores	De 1 a 3 meses	US\$ 3.813.300	2.908.539
		US\$ 3.813.300	2.908.539

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(12) Transición a Normas Internacionales de Información

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo), acordó implementar parcialmente a partir del 1 de enero de 2004 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad. Para normar la implementación, el Consejo emitió los Términos de la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los Emisores no Financieros y el 17 de diciembre de 2007 el Consejo aprobó una reforma integral de la “*Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE y a los emisores no financieros*”.

El 11 de mayo de 2010, mediante oficio C.N.S. 413-10 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero dispuso reformar el reglamento denominado “*Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE y a los emisores no financieros*” (la Normativa), en el cual se han definido las NIIF y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) como de aplicación para los entes supervisados de conformidad con los textos vigentes al primero de enero de 2008; con la excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la Normativa anteriormente señalada.

Como parte de la Normativa, y al aplicar las NIIF vigentes al primero de enero de 2008, la emisión de nuevas NIIF o interpretaciones emitidas por el IASB, así como cualquier modificación a las NIIF adoptadas que aplicarán los entes supervisados, requerirá de la autorización previa del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).