

**Fondo de Inversión Inmobiliario  
Multifondos II No Diversificado**  
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](http://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 II No Diversificado (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, los estados de operaciones, 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 II No Diversificado, 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



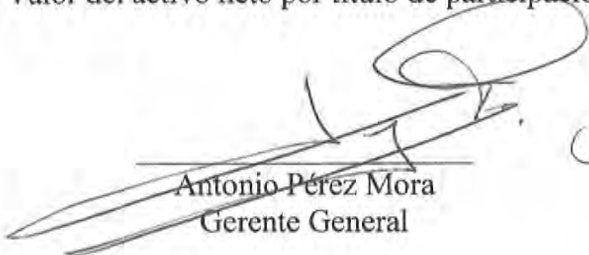
Timbre de ₡1.000 de Ley No. 6663  
adherido y cancelado en el original





Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
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>
<b>Activos:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2	US\$ 707.452	667.527
Inversiones en inmuebles	1-g y 4	8.888.566	8.762.689
Alquileres por cobrar, neto		116	3.571
Total activos		<u>9.596.134</u>	<u>9.433.787</u>
<b>Pasivos:</b>			
Cuentas por pagar		341.264	307.670
Impuesto sobre la renta diferido	7	154.469	148.210
Depósitos en garantía de inquilinos	1-j	117.867	126.346
Total pasivos		<u>613.600</u>	<u>582.226</u>
Activo neto:		US\$ <u>8.982.534</u>	<u>8.851.561</u>
<b>Composición del valor del activo neto:</b>			
Certificados de títulos de participación	1-o	US\$ 6.020.000	6.020.000
Ganancia no realizada por valuación de inversiones en propiedades		2.891.876	2.772.257
Utilidades por distribuir		70.658	59.304
Total activo neto		US\$ <u>8.982.534</u>	<u>8.851.561</u>
Número de certificados de títulos de participación		<u>1.204</u>	<u>1.204</u>
Valor del activo neto por título de participación		<u>7.460,58</u>	<u>7.351,79</u>

  
Antonio Pérez Mora  
Gerente General

  
Laura Rojas Vargas  
Contadora

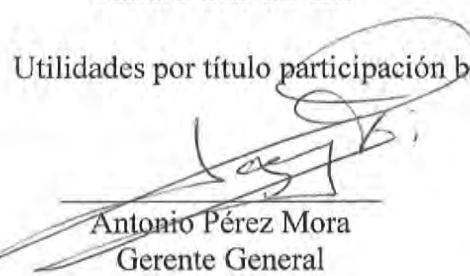


  
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno

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



Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
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)

	Nota	2013	2012
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses	1-1	US\$ 11.348	8.643
Ingresos por arrendamientos	1-k y 5	1.141.377	1.130.485
Ganancia por diferencias de cambio		2.386	2.134
Otros ingresos		7.010	3.263
Total ingresos		<u>1.162.121</u>	<u>1.144.525</u>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del fondo	1-r y 3	177.908	175.713
Otros gastos	6	198.666	219.915
Total gastos		<u>376.574</u>	<u>395.628</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		785.547	748.897
Impuesto sobre la renta	1-n y 7	56.919	56.443
Utilidad neta del año		US\$ <u>728.628</u>	<u>692.454</u>
Utilidades por título participación básicas y diluidas		<u>605,17277</u>	<u>575,12791</u>
 Antonio Pérez Mora Gerente General	 Laura Rojas Vargas Contadora	 Gonzalo Coto Arce Auditor Interno	

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



Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
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)

		<u>Número de certificados de participación</u>	<u>Certificados de títulos de participación</u>	<u>Ganacia no realizada por valuación de propiedades</u>	<u>Utilidades por distribuir</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	US\$	1.204	6.020.000	2.656.107	55.220	8.731.327
Utilidad neta del año		-	-	-	692.454	692.454
Ganancia no realizada en valoración de inmuebles neta del impuesto sobre la renta		-	-	116.150	-	116.150
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		-	-	-	(688.370)	(688.370)
Saldo al 31 de diciembre de 2012		<u>1.204</u>	<u>6.020.000</u>	<u>2.772.257</u>	<u>59.304</u>	<u>8.851.561</u>
Utilidad neta del año		-	-	-	728.628	728.628
Ganancia no realizada en valoración de inmuebles		-	-	119.619	-	119.619
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		-	-	-	(717.274)	(717.274)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	US\$	<u><u>1.204</u></u>	<u><u>6.020.000</u></u>	<u><u>2.891.876</u></u>	<u><u>70.658</u></u>	<u><u>8.982.534</u></u>

  
Antonio Pérez Mora  
Gerente General

  
Laura Rojas Vargas  
Contadora



  
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno

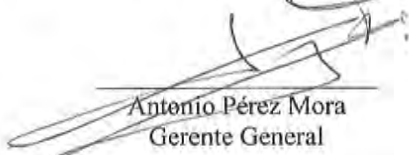
Las adjuntas notas son una parte integral de estos estados financieros.



Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, 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)

	Nota	2013	2012
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	728.628	692.454
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:			
Ingreso por intereses		(11.348)	(8.643)
Impuesto sobre la renta		56.919	56.443
		<u>774.199</u>	<u>740.254</u>
Variación en los activos y pasivos:			
Alquileres por cobrar		3.455	41.856
Cuentas por pagar		26.458	89.904
Depósitos en garantía de inquilinos		(8.479)	(1.614)
		<u>795.633</u>	<u>870.400</u>
Intreses cobrados		11.348	8.643
Impuestos pagados		(49.783)	(51.573)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>757.198</u>	<u>827.470</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de inversiones disponibles para la venta		-	(2.458.726)
Venta de inversiones disponibles para la venta		-	2.926.976
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>468.250</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Utilidades distribuidas a los inversionistas		(717.273)	(688.371)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		<u>(717.273)</u>	<u>(688.371)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		39.925	607.349
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		667.527	60.178
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2 US\$	<u>707.452</u>	<u>667.527</u>

  
Antonio Pérez Mora  
Gerente General

  
Laura Rojas Vargas  
Contadora



  
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno

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

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
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 II No Diversificado (el Fondo), administrado por Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Administradora), constituido el 28 de febrero de 2005, 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 pretende 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 II No Diversificado  
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 del Fondo 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.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

(e) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

(f) Instrumentos financieros

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.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

(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.

(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.

Las operaciones de pacto 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 el Fondo 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 (PIPCA).

(Continúa)



Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

(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.

(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.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

(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 pacto tripartito y obligaciones por pactos de reporto tripartito

Las inversiones vendidas sujetas a acuerdos simultáneos de pacto tripartito de títulos en una fecha futura a un precio fijo (acuerdos de pacto 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 pacto tripartitos y se mantienen al costo amortizado.

Los intereses generados sobre las inversiones en pacto 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.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Las mejoras son capitalizadas cuando extienden la vida útil del inmueble o cuando mejoran la productividad del mismo, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores son cargados directamente a gastos en el momento en que se incurren. Las Sociedades Administradoras pueden efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a las propiedades de inversión que adquieran 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) Deterioro de los activos no financieros

El monto en libros de un activo no financiero se revisa a la fecha de cada estado de activos netos, con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haber tal indicación, se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el monto en libros de tal activo excede su monto recuperable; tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo, y se reconoce como una disminución en la revaluación para los activos registrados a montos revaluados.

(Continúa)



Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio neto de venta equivale al valor que se obtiene en una transacción libre y transparente. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final.

Si en un período posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, el castigo se ajusta a través del estado de resultados o de patrimonio según sea el caso.

(i) Política de inversión

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 o privado costarricense, inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

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.

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.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

(j) 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.

(k) Ingreso por arrendamiento

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

(l) 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.

(m) 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.

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

(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 se 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.

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".

(Continúa)



Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

(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 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 9,58% anual (7,94% anual en 2012).

(q) Política de distribución de rendimientos

El Fondo distribuirá mensualmente hasta un 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.

(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% anual sobre el valor del activo neto del Fondo.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

(2) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Entidades financieras bancos del estado	US\$ 55.530	134.083
Entidades financieras bancos privados	40.636	8.033
Inversiones a corto plazo en bancos privados	-	525.411
Inversiones a corto plazo en bancos estatales	<u>611.286</u>	<u>667.527</u>
	US\$ <u>707.452</u>	<u>667.527</u>

(3) 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:

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Saldos</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comisiones por pagar a Multifondos de Costa Rica, S.F.I. S.A.	US\$ <u>7.864</u>	<u>6.791</u>
<u>Transacciones</u>		
Comisión por administración pagada a Multifondos de Costa Rica, SFI, S.A.	US\$ <u>177.908</u>	<u>175.713</u>

(4) Inversiones en inmuebles

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

	<u>31 de diciembre de 2013</u>		
	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2010</u>	<u>Actualización del valor de mercado</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2011</u>
Inversiones en inmuebles	US\$ <u>8.762.689</u>	<u>125.877</u>	<u>8.888.566</u>

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

	31 de diciembre de 2012		
	Saldo al 31 de diciembre de 2011	Actualización del valor de mercado	Saldo al 31 de diciembre de 2012
Inversiones en inmuebles	US\$ 8.642.035	120.654	8.762.689

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

1. Multiplaza varios Locales, ubicados en San Rafael de Escazú, Centro Comercial Multiplaza, costado oeste del Hotel Intercontinental. El valor de la inversión luego de aplicar la valoración del 2013, es de US\$6.419.902 (en el 2012 por US\$6.294.734). Estos inmuebles fueron adquiridos el 10 de diciembre de 2000 por un valor de US\$3.326.778, con un área total de 1.588,52 m<sup>2</sup>.
2. Edificio G Piso 7 del Parque Empresarial Forum, en Pozos de Santa Ana. El valor de la inversión luego de aplicar la valoración del 2013 es de US\$2.468.664 (en el 2012 por US\$2.467.955). Este inmueble fue adquirido el 12 de agosto de 2003 por un valor de US\$2.494.320, con un área total de 1.372,38 m<sup>2</sup>.

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 ¢2.374.013.469 a equivalente US\$4.795.889 (¢1.975.363.246, equivalente a US\$3.934.438, para el 2012).

(5) Ingresos por arrendamientos

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

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Multiplaza varios locales	US\$ 894.312	1.043.071
Edificio G piso 7 Forum	247.065	87.414
	US\$ <u>1.141.377</u>	<u>1.130.485</u>

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

(6) Otros gastos

Los otros gastos se detallan como sigue:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Mantenimiento	US\$ 149.605	190.425
Impuestos territoriales	20.705	14.680
Peritazgos de inmuebles	6.125	9.175
Otros gastos	22.231	5.635
	<u>US\$ 198.666</u>	<u>219.915</u>

(7) 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.

Al 31 de diciembre de 2013, el gasto por impuesto sobre la renta del período es de US\$56.919 (US\$56.443 en el 2012).

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\$ 39.277	37.445
Más (menos) efecto impositivo sobre partidas no deducibles (gravables):		
Ingresos por intereses sobre inversiones en valores retenidos en la fuente	(567)	(783)
Partidas no deducibles	18.209	19.781
Gasto impuesto sobre la renta	<u>US\$ 56.919</u>	<u>56.443</u>

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

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 pasivo por impuesto de renta diferido es por un monto de US\$154.469 (US\$148.210 en el 2012). Este impuesto de renta diferido pasivo es atribuible a la revaluación de las inversiones en inmuebles.

(8) Arrendamientos como arrendador

El Fondo ha arrendado bienes inmuebles destinados a uso para oficinas, comercio e industria bajo contratos de arrendamiento operativo. Para la determinación de las cuotas mínimas se basó 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\$ 1.168.179	1.168.804
De uno a cinco años	6.651.140	6.631.624
Más de cinco años	6.443.580	6.392.429
	US\$ <u>14.262.899</u>	<u>14.192.857</u>

(9) 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.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.
- 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.

(Continúa)



Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
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 II No Diversificado  
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.

Un detalle de la participación de los inmuebles es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Centro Comercial Multiplaza de Escazú	66,90%	66,72%
Piso 7, Edificio G, Forum I	25,73%	26,16%
Otros activos	7,37%	7,12%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
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 participación de los inquilinos por actividad es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Actividad empresarial	22,62%	20,85%
Inmobiliaria	-	2,40%
Comercio	78,38%	76,75%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</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.

Para mitigarlo, el Fondo posee límites de arrendamiento a una misma empresa o compañías de su grupo económico. A diciembre del 2013, el porcentaje de ocupación es del 96.28% y la cartera inmobiliaria está compuesta por empresas dedicadas a actividades de tipo: comercial y empresarial.

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 comercial (que representa un 78,40% de los inquilinos).

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.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

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, no hay inquilinos con más de un mes de atraso en sus pagos.

	31 de diciembre de	
	2013	2012
0 días	99,88%	96,37%
0 a 30 días	0,12%	3,63%
Total	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

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.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

- 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.

Se cuenta con un organigrama que garantiza una adecuada segregación de funciones y minimiza 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.

La Sociedad 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.

(Continúa)



Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

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. Asimismo, los funcionarios deben participar constantemente en simulacros y se cuenta con el apoyo de servicios de atención de emergencias médicas.

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 le permiten determinar el riesgo y el rendimiento del portafolio en forma diaria. Adicionalmente, cuenta con políticas que son dictadas y monitoreadas por el Comité de Inversiones.

2. Crédito

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.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

(10) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera

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).