




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

Estado de Activos Netos
Al 31 de marzo de 2017
(Con cifras correspondientes de 2016)
(En dólares sin céntimos)

	Nota	2017	2016
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	2.329.146	2.498.572
Inversiones disponibles para la venta	9 - 4	7.407.706	4.036.768
Inversiones en inmuebles	5	109.865.690	92.102.364
Obras en desarrollo	5	452.017	-
Alquileres por cobrar		49.878	48.277
Otros activos		331.596	410.953
Total activos		<u>120.436.034</u>	<u>99.096.936</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar		506.485	319.326
Impuesto diferido		78.500	64.210
Depósitos en garantía		2.020.237	1.911.688
Préstamos por pagar	7	1.625.002	2.058.336
Total pasivos		<u>4.230.225</u>	<u>4.353.560</u>
Activo neto:		<u>116.205.809</u>	<u>94.743.376</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación		112.165.000	92.055.000
Capital pagado en exceso		921.257	437.425
Reservas por valuación de inversiones en inmuebles		680.641	660.930
Utilidades por distribuir		2.438.910	1.590.021
Total activo neto		<u>116.205.809</u>	<u>94.743.376</u>
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>22.433</u>	<u>18.411</u>
Valor del activo neto por título de participación		<u>5.180,13</u>	<u>5.146,02</u>


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno




MERCADO
DE VALORES
DE COSTA RICA
MULTIFONDOS


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

Estado de Resultados Integral
Periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2017
(Con cifras correspondientes de 2016)
(En dólares sin céntimos)

	Nota	2017	2016
Ingresos:			
Ingresos por intereses		38.512	35.152
Ingresos por arrendamientos	8	3.250.342	2.876.846
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable, propiedades de inversión		4.250	-
Ganancia por venta de inmuebles		841.136	-
Otros ingresos		7.702	7.385
Total ingresos		<u>4.141.942</u>	<u>2.919.383</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	6	696.324	593.065
Gasto por intereses		20.182	28.889
Pérdidas no realizadas por ajuste valor razonable valor propiedades de inversión		-	129.926
Otros gastos		664.260	419.932
Total gastos		<u>1.380.766</u>	<u>1.171.812</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		2.761.176	1.747.571
Impuesto sobre la renta		162.517	143.842
Resultado integral total del año		<u>2.598.659</u>	<u>1.603.728</u>
Utilidades por título participación básicas y diluidas		<u>115,84089</u>	<u>87,10710</u>


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora

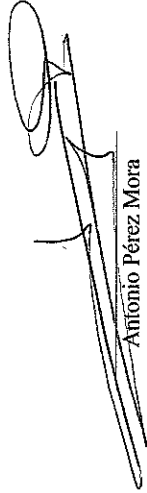

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno




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

Estado de Cambios en el Patrimonio
Periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2017
(Con cifras correspondientes de 2016)
(En dólares sin céntimos)

	Número de Certificados de Participación	Certificados de Títulos de Participación	Capital pagado en exceso	Reservas por valuación de inversiones en inmuebles	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	20.501	102.505.000	633.394	1.066.033	1.632.111	105.836.538
<i>Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones</i>	-	-	-	(385.392)	-	(385.392)
<i>Cambio en el valor razonable por valuación de propiedades</i>	-	-	-	-	2.598.659	2.598.659
<i>Utilidad neta del año</i>	-	-	-	(385.392)	2.598.659	2.213.267
<i>Total aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones</i>	1.932	9.660.000	287.863	-	(1.791.859)	9.947.863
<i>Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto</i>	-	-	-	-	-	(1.791.859)
<i>Fondos recibidos de los inversionistas durante el año</i>	1.932	9.660.000	287.863	-	(1.791.859)	8.156.004
<i>Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año</i>	22.433	112.165.000	921.257	680.641	2.438.911	116.205.809
<i>Total transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto</i>						
Saldo al 31 de marzo de 2017						


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora

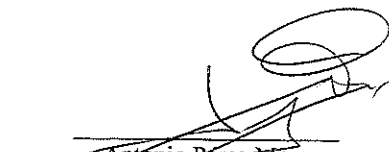

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

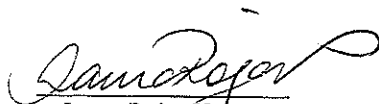


Fondo Inmobiliario Multifondos
administrado por
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2017
(Con cifras correspondientes de 2016)
(En dólares sin céntimos)

	Nota	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad del período		2.598.659	1.603.729
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:			
Ingreso por intereses		(38.512)	(35.152)
Gasto por intereses		20.182	28.889
Ganancia o pérdida neta realizada en valoración de inmuebles		(4.250)	-
		<u>2.576.079</u>	<u>1.597.466</u>
Variación en los activos y pasivos			
Compra de propiedades de inversión		(6.046.010)	(1.298.585)
Alquileres por cobrar		(17.439)	(33.727)
Gastos pagados por anticipado		(213.743)	728.072
Cuentas por pagar		91.253	(5.927)
Depósitos en garantía de inquilinos		(41.668)	130.386
		<u>(3.651.527)</u>	<u>1.117.684</u>
Intereses cobrados		38.512	35.152
Intereses pagados		(20.182)	(28.889)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>(3.633.197)</u>	<u>1.123.947</u>
		446.710	
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de inversiones disponibles para la venta		(7.946.525)	(4.053.328)
Venta de inversiones disponibles para la venta		2.874.753	4.177.748
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(5.071.772)</u>	<u>124.420</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Cancelación de préstamos por pagar		(108.334)	(108.334)
Utilidades distribuidas a los inversionistas		(1.791.859)	(1.670.486)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		<u>8.047.671</u>	<u>(1.778.820)</u>
Disminución (Aumeto) neto del efectivo		(657.298)	(530.453)
Efectivo al inicio del año		2.986.443	3.029.025
Efectivo al final del año	4	<u>2.329.146</u>	<u>2.498.572</u>


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

1) Organización del Fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos (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 “la Compañía”), una entidad que pertenece a Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

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

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

2) Principales políticas contables

El fondo sigue las mismas políticas y métodos de contabilización de los Estados Financieros anuales recientes.

3) Activos sujetos a restricciones

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, algunos terrenos y unidades industriales de Zona Franca Metropolitana por US\$7.800.000 se encuentran garantizando la deuda a largo plazo (véase nota 7).

4) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo es el siguiente:

		31 de marzo de	
		2017	2016
Entidades financieras bancos del estado	US\$	51.872	84.352
Entidades financieras bancos privados		2.874.260	2.414.220
	US\$	<u>2.926.131</u>	<u>2.498.572</u>

5) Inversiones en inmuebles

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, el movimiento de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

Inmueble	Costo	Mejoras	Ganancia o Pérdida por Valuación	Total Inv. Propiedad
Edificio I Parque Empresarial Forum	5.639.223	98.902	41.632	5.779.757
Zona Franca Metropolitana	30.230.337	8.816.318	1.112.712	40.159.367
Manufacturera LMD	2.371.627	331.684	354.869	3.058.180
Clínica Santa Mónica	503.010	-	(35.599)	467.411
Trilogía Edificios I, II y III	11.340.282	1.366.307	(156.307)	12.550.282
Edificio los Balcones Plaza Roble 2 piso	1.440.924	-	(171.697)	1.269.227
Edificio Zona Franca IF	19.316.201	3.167.362	(218.960)	22.264.603
Vedoba & Obando	928.360	-	11.577	939.937
Edificio Goldman	967.745	-	(218.374)	749.371
Condominio Plaza Bratsi	1.421.752	-	(9.918)	1.411.834
Local Comercial Barrio Dent	3.083.848	-	49.207	3.133.055
Locales Avenida Segunda	7.639.051	-	-	7.639.051
Locales Centro Comercial Multiplaza	8.416.210	-	-	8.416.210
Torre G Parque Empresarial Foun	2.027.405	-	-	2.027.405
Total	95.325.975	13.780.573	759.142	109.865.690

Al 31 de marzo de 2016

Inmueble	Costo	Mejoras	Ganancia o Pérdida por Valuación	Total Inv. Propiedad
Edificio I Parque Empresarial Forum	5.639.222	98.902	220.516	5.958.641
Zona Franca Metropolitana	29.238.444	4.884.919	709.280	34.832.643
Manufacturera LMD	2.371.627	95.129	120.793	2.587.549
Clínica Santa Mónica	503.010	-	(10.304)	492.706
Trilogía Edificios I, II y III	11.340.282	1.272.587	(160.557)	12.452.312
Edificio los Balcones Plaza Roble 2 piso	1.440.924	-	(123.862)	1.317.062
Edificio Zona Franca IF	19.316.202	2.845.021	(133.057)	22.028.166
Casa Proveedora Phillips	5.929.250	-	190.227	6.119.477
Vedoba & Obando	928.360	-	(15.347)	913.013
Edificio Goldman	967.745	-	(105.265)	862.480
Condominio Plaza Bratsi	1.421.752	-	(10.660)	1.411.092
Local Comercial Barrio Dent	3.083.848	-	43.376	3.127.224
Total	82.180.666	9.196.558	725.140	92.102.364

Continúa

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 en Obras en desarrollo se encuentra la Zona Franca Metropolitana con un saldo de US\$452.017.

6) Saldos y transacciones con Multifondos de Costa Rica, S.F.I. S.A.

Los saldos y transacciones con Multifondos de Costa Rica, S.F.I. S.A. al 31 de marzo, se detallan como sigue:

<u>Saldos</u>	<u>31 de marzo de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comisiones por pagar a Multifondos de Costa Rica, S.F.I. S.A.	US\$ 31.829	25.950
 <u>Transacciones</u>		
Comisión por administración pagada a Multifondos de Costa Rica, SFI, S.A.	US\$ 696.324	593.065

7) Deuda a largo plazo

Los préstamos por pagar corresponden a la renovación de un crédito con un banco privado costarricense, en US dólares, pagadero en 20 cuotas trimestrales de principal por US\$110.427 y un pago al vencimiento por el saldo, con vencimiento en noviembre de 2020, (tasa LIBOR a 30 días más cuatro puntos porcentuales no siendo inferior al 5% anual) y garantía hipotecaria sobre terrenos y unidades industriales del Fondo. El saldo a fecha es de US\$1.625.002 (US\$2.058.337 en el 2016).

8) Ingresos por arrendamientos

Continúa

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

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

<u>Inmueble</u>	31 de marzo de	
	2017	2016
Edificio I Forum	US\$ 144.088	103.137
Zona Franca Metropolitana	1.527.421	1.276.088
Manufacturera LMD, S.A.	106.112	86.215
Trilogía I , II y III	308.248	301.814
Plaza Roble Los Balcones	33.314	33.241
Edificio IF Zona Franca Metropolitana	594.457	733.681
Casa Provedora Phillips	97.483	193.589
Vedova & Obando	28.474	27.511
Condominio Plaza Bratsi	35.684	38.308
Local Comercial Barrio Dent	74.936	83.262
Locales Centro Comercial Mutiplaza	122.769	-
Edificio G Parque Empresarial Forum	9.642	-
Locales Avenida Segunda	167.714	-
	US\$ <u>3.250.342</u>	<u>2.876.846</u>

9) 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. Adicionalmente, cuenta con políticas que son dictadas y monitoreadas por el Comité de Inversiones.

2. Riesgo de tipo de cambio

Continúa

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

Se asocia a las posibles pérdidas derivadas de los movimientos en los tipos de cambio observados cuando el valor actual de los activos en cada divisa no coincide con el valor actual de los pasivos en la misma divisa.

El Fondo, a pesar de que no está limitado según su prospecto, mantiene la mayoría de sus inversiones en la misma moneda en la que están denominadas las participaciones del Fondo. Por esta razón, el Fondo se encuentra expuesto a un riesgo cambiario bajo.

3. 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.

4. 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 marzo de	
			2017	2016
<u>Inversiones en valores</u>	De 1 a 3 meses	US\$	7.407.706	4.036.768
		US\$	7.407.706	4.036.768