

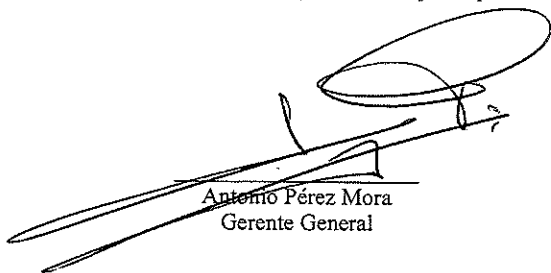


MERCADO  
DE VALORES  
DE COSTA RICA  
MULTIFONDOS

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

Estado de Activos Netos  
Al 30 de setiembre de 2017  
(Con cifras correspondientes de 2016)  
(Expresados en dólares sin céntimos)

	Nota	2017	2016
Activos:			
Efectivo		4,045	4,045
Obras en desarrollo	3	2,012,408	2,012,408
Otras cuentas por cobrar		92	92
Total activos		<u>2,016,545</u>	<u>2,016,545</u>
Pasivos y Activos netos:			
Pasivos:			
Cuentas por pagar		11,937	11,937
Total pasivos		<u>11,937</u>	<u>11,937</u>
Activo neto:		<u>2,004,608</u>	<u>2,004,608</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación		5,150,000	5,150,000
Descuentos acumulados en la colocación de certificados de títulos de participación		(2,532)	(2,532)
Pérdidas por distribuir		(3,142,860)	(3,142,859)
Total Activo neto		<u>2,004,608</u>	<u>2,004,608</u>
Número de Certificados de Títulos de participación		103	103
Valor del activo neto por título de participación		19,462	19,462

  
Antonio Pérez Mora  
Gerente General

  
Laura Rojas Vargas  
Contadora

  
Gonzalo Goto Arce  
Auditor Interno

Las notas son una parte integral de estos estados financieros.




MERCADO  
DE VALORES  
DE COSTA RICA  
MULTIFONDOS

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

Estado de Resultados Integral  
Periodo de nueve meses terminado al 30 de setiembre de 2017  
(Con cifras correspondientes de 2016)  
(Expresados en dólares sin céntimos)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos:		
Total ingresos	-	-
Gastos:		
Total gastos	-	-
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	-	-
Impuesto sobre la renta	-	-
Ganancia neta del año	-	-
Otros resultados integrales, neto de impuesto		
Resultado integral total del año	-	-
Utilidades por título participación básicas y diluidas	-	-

  
Antonio Pérez Mora  
Gerente General

  
Laura Rojas Vargas  
Contadora

  
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno


Las notas son una parte integral de estos estados financieros.



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

Estado de Cambios en los Activos netos  
Periodo de nueve meses terminado al 30 de setiembre de 2017  
(Con cifras correspondientes de 2016)  
(Expresados en dólares sin céntimos)

	Número de Certificados de Participación	Certificados de Títulos de Participación	Descuentos acumulados en la colocación de certificados de títulos de participación, netos	Pérdidas por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	103	5,150,000	(2,532)	(3,142,860)	2,004,608
<i>Disminución en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones</i>					
Total disminución en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de setiembre de 2017	103	5,150,000	(2,532)	(3,142,860)	2,004,608

  
Antonio Pérez Mora  
Gerente General

  
Laura Rojas Vargas  
Contadora

  
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno

Las notas son una parte integral de estos estados financieros.



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

Estado de Flujos de Efectivo  
Periodo de nueve meses terminado al 30 de setiembre de 2017  
(Con cifras correspondientes de 2016)  
(Expresados en dólares sin céntimos)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad del período	-	-
Efectivo al inicio del año	<u>4,045</u>	<u>4,045</u>
Efectivo al final del año	<u>4,045</u>	<u>4,045</u>



Antonio Pérez Mora  
Gerente General



Laura Rojas Vargas  
Contadora



Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno

Las notas son una parte integral de estos estados financieros.

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

1. Organización del Fondo

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos (el Fondo) administrado por Multifondos de Costa Rica S.F.I., S.A., constituido el 30 de mayo de 2008, es un Fondo, cerrado, no financiero, de desarrollo de proyectos, de crecimiento, expresado en US dólares (US\$), de mercado nacional. 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 la inversión en un proyecto inmobiliario en distintas fases de diseño y construcción, para su colocación y venta o arrendamiento.

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 “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 de Desarrollo de Proyectos Multifondos  
administrado por  
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Actualmente el inicio de obras de Zen Condominium se encuentra suspendido debido a que el Proyecto se desarrollará en fases constructivas, la serie de permisos requeridos también se está realizando por etapas. La fecha original estimada de arranque de construcción estaba prevista para el primer trimestre del 2009, no obstante, según estudios de mercado realizados por la empresa Newmark Grubb (antes con la razón social de NAI Costa Rica), empresa global en servicios inmobiliarios, indicaron que no era factible el inicio de las obras. En el momento que se considere que el mercado está apto para la introducción de proyectos de segunda residencia, se realizará un estudio de factibilidad específico para la propiedad.

Al 30 de setiembre de 2017, de acuerdo con el último informe de avance, la construcción del proyecto se mantiene postergada.

2. Principales políticas contables

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

3. Obras en desarrollo

Al 30 de setiembre del 2017 y 2016 el detalle de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

Al 30 de setiembre de 2017

		Saldo al 31 de diciembre de 2016	Actualización del valor de mercado	Saldo al 30 de setiembre del 2017
Inversión en inmuebles	US\$	2.012.408	-	2.012.408

Al 30 de setiembre de 2016

		Saldo al 31 de diciembre de 2015	Actualización del valor de mercado	Saldo al 30 de setiembre del 2016
Inversión en inmuebles	US\$	2.012.408	-	2.012.408

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

La inversión en inmuebles corresponde a:

Proyecto Condominio Zen, de la intersección de Huacas en Veintisiete de Abril, Santa Cruz Guanacaste, 4.5 KM hacia Tamarindo, con un costo de inversión de US\$4.884.908, adquirido en agosto de 2008. El valor después de la valoración del 2015 es en US\$2.012.408

4. Riesgos asociados

Riesgos asociados a desarrollar un inmueble

Este riesgo se asocia con los retrasos, imprevistos y limitantes en la ejecución de los proyectos, los cuales se pueden generar por factores externos e internos.

Para gestionar este riesgo, la Compañía contrató estudios preliminares con empresas especializadas para conocer y analizar temas importantes como: uso de suelos, revisión de planos catastrados, estudios geotécnicos, disponibilidad de servicios públicos, entre otros. Con ello, se busca minimizar la posibilidad de que estos factores afecten la implementación del desarrollo. Estos resultados son discutidos en el Comité de Inversiones, el cual está integrado por funcionarios con amplia experiencia en el campo inmobiliario.

Asimismo, existe el riesgo de que la Compañía no estime correctamente: los costos, flujos esperados del proyecto y las plusvalías del mismo. Esto puede generar un análisis inadecuado de las bondades del mismo; para gestionarlo se contrataron expertos en la materia que brinden la asesoría correspondiente.

Existen riesgos asociados a la continuidad del proyecto en ambientes adversos para el mercado inmobiliario, a la comercialización de los mismos por parte de terceros y a un arrendamiento de inmuebles a un nivel inferior al esperado. En estos casos, estos riesgos son propios del proyecto y no son gestionables.

Riesgo operativo

El riesgo operativo se relaciona con la pérdida directa o indirecta por las fallas en los procesos, personas y sistemas internos.

Riesgo financiero

Se asocia con aquellos movimientos adversos en las diferentes variables financieras como la tasa de interés, el tipo de cambio, etc. A la fecha, el Fondo no posee cartera de inversiones; por lo que, no lo afecta este riesgo.