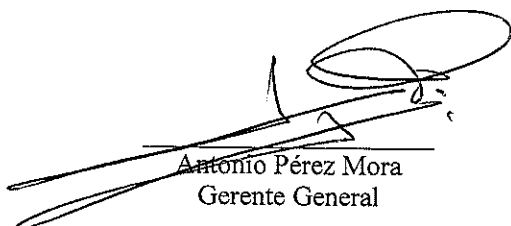


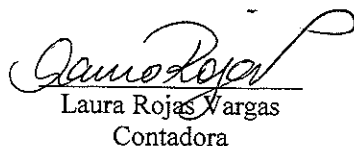


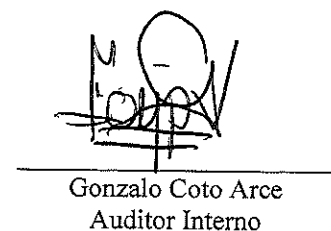
Fondo Inmobiliario Multifondos
administrado por
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

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

| | Nota | 2017 | 2016 |
|--|------|-------------|-------------|
| Activos: | | | |
| Efectivo | 4 | 4,408,140 | 2,926,131 |
| Inversiones disponibles para la venta | 9 | 3,063,224 | 1,305,533 |
| Inversiones en inmuebles | 5 | 237,825,188 | 100,685,116 |
| Obras en desarrollo | 5 | 333,206 | 1,752,892 |
| Cuentas por cobrar | | 71,316 | 51 |
| Alquileres por cobrar | | 81,582 | 12,084 |
| Otros activos | | 541,184 | 326,686 |
| Total activos | | 246,323,840 | 107,008,493 |
| Pasivos: | | | |
| Cuentas por pagar | | 798,071 | 453,090 |
| Impuesto diferido | | 82,235 | 75,785 |
| Depósitos en garantía | | 2,526,247 | 2,067,554 |
| Préstamos por pagar | 7 | 78,908,335 | 1,841,670 |
| Total pasivos | | 82,314,890 | 4,438,098 |
| Activo neto: | | 164,008,950 | 102,570,395 |
| Composición del valor del activo neto: | | | |
| Certificados de títulos de participación | | 159,000,000 | 99,560,000 |
| Capital pagado en exceso | | 1,652,675 | 527,035 |
| Reservas por valuación de inversiones en inmuebles | | 676,450 | 823,813 |
| Utilidades por distribuir | | 2,679,826 | 1,659,548 |
| Total activo neto | | 164,008,950 | 102,570,395 |
| Número de Certificados de Títulos de participación | | 31,800 | 19,912 |
| Valor del activo neto por título de participación | | 5,157.51 | 5,151.18 |


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

| | <u>Nota</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------|-------------------|------------------|
| Ingresos: | | | |
| Ingresos por intereses | | 128,772 | 91,691 |
| Ingresos por arrendamientos | 8 | 10,865,302 | 8,934,197 |
| Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable, propiedades de inversión | | 79,064 | 236,013 |
| Ganancia por venta de inmuebles | | 841,136 | - |
| Otros ingresos | | 48,477 | 27,248 |
| Total ingresos | | <u>11,962,751</u> | <u>9,289,148</u> |
| Gastos: | | | |
| Comisión por administración del Fondo | 6 | 2,265,381 | 1,847,019 |
| Gasto por intereses | | 480,237 | 76,876 |
| Pérdidas no realizadas por ajuste valor razonable valor propiedades de inversión | | 79,006 | 203,056 |
| Otros gastos | | 1,763,377 | 1,371,008 |
| Total gastos | | <u>4,588,001</u> | <u>3,497,958</u> |
| Utilidad antes de impuesto sobre la renta | | 7,374,750 | 5,791,190 |
| Impuesto sobre la renta | | 327,830 | 446,710 |
| Resultado integral total del año | | <u>7,046,920</u> | <u>5,344,480</u> |
| Utilidades por título participación básicas y diluidas | | <u>221.60125</u> | <u>268.40498</u> |


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora

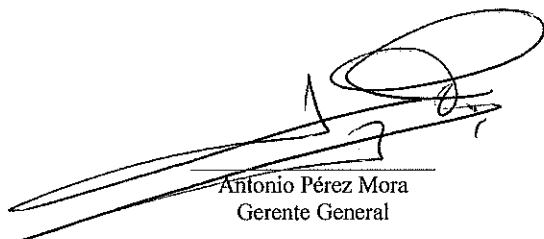

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

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 el Patrimonio
Periodo de nueve meses terminado al 30 de setiembre 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> | | | | | | |
| Cambio en el valor razonable por valuación de propiedades | - | - | - | (389,583) | - | (389,583) |
| Utilidad neta del año | - | - | - | - | 7,046,920 | 7,046,920 |
| Total aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones | - | - | - | (389,583) | 7,046,920 | 6,657,336 |
| <i>Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto</i> | | | | | | |
| Fondos recibidos de los inversionistas durante el año | 11,299 | 56,495,000 | 1,019,281 | - | - | 57,514,281 |
| Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año | - | - | - | - | (5,999,205) | (5,999,205) |
| Total transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto | 11,299 | 56,495,000 | 1,019,281 | - | (5,999,205) | 51,515,076 |
| Saldo al 30 de setiembre de 2017 | 31,800 | 159,000,000 | 1,652,675 | 676,450 | 2,679,826 | 164,008,950 |



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 nueve meses terminado al 30 de setiembre 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 | | 7,046,920 | 5,344,480 |
| Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo: | | | |
| Ingreso por intereses | | (128,772) | (91,691) |
| Gasto por intereses | | 480,237 | 76,876 |
| Ganancia o pérdida neta realizada en valoración de inmuebles | | (79,064) | (236,013) |
| | | <u>7,319,321</u> | <u>5,093,652</u> |
| Variación en los activos y pasivos | | | |
| Compra de propiedades de inversión | | (133,812,338) | (11,223,758) |
| Alquileres por cobrar | | (49,142) | 2,466 |
| Gastos pagados por anticipado | | (423,330) | 812,339 |
| Cuentas por pagar | | 382,839 | 127,837 |
| Depósitos en garantía de inquilinos | | 464,342 | 286,253 |
| | | <u>(126,189,625)</u> | <u>(4,901,262)</u> |
| Intereses cobrados | | 128,772 | 91,691 |
| Intereses pagados | | (480,237) | (76,876) |
| Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación | | <u>(126,541,090)</u> | <u>(4,886,447)</u> |
| | | 446,710 | 446,710 |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión: | | | |
| Compra de inversiones disponibles para la venta | | (19,405,346) | (9,961,476) |
| Venta de inversiones disponibles para la venta | | 18,678,057 | 12,817,131 |
| Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión | | <u>(727,289)</u> | <u>2,855,655</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento: | | | |
| Cancelación de préstamos por pagar | | 77,174,999 | (325,000) |
| Utilidades distribuidas a los inversionistas | | (5,999,205) | (5,341,712) |
| Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento | | <u>128,690,075</u> | <u>1,927,897</u> |
| Disminución (Aumeto) neto del efectivo | | 1,421,697 | (102,895) |
| Efectivo al inicio del año | | 2,986,443 | 3,029,025 |
| Efectivo al final del año | 4 | <u>4,408,141</u> | <u>2,926,131</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.

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 30 de setiembre de 2017, algunos terrenos y unidades industriales de Zona Franca Metropolitana por US\$7.800.000 (en el 2016), así como oficinas en el Centro Corporativo el Cafetal por \$110.772.000 se encuentran garantizando la deuda a largo plazo (véase nota 7).

4) Efectivo

Al 30 de setiembre de 2017 y 2016, el detalle del efectivo es el siguiente:

| | | 30 de setiembre de | |
|---|------|--------------------|-----------|
| | | 2017 | 2016 |
| Entidades financieras bancos del estado | US\$ | 120.217 | 51.872 |
| Entidades financieras bancos privados | | 4.287.923 | 2.874.260 |
| | US\$ | 4.408.140 | 2.926.131 |

5) Inversiones en inmuebles

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

3
Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre de 2017

| Inmueble | Costo | Mejoras | Ganancia o Pérdida por Valuación | Total Inv. Propiedad |
|--|-------------|------------|--|-------------------------|
| Edificio I Parque Empresarial Forum | 5.639.223 | 98.902 | 41.632,35 | 5.779.757 |
| Zona Franca Metropolitana | 30.230.337 | 9.014.883 | 1.112.712,08 | 40.357.931 |
| Manufacturera LMD | 2.371.627 | 331.684 | 354.868,90 | 3.058.180 |
| Clínica Santa Mónica | 503.010 | - | (91.441,00) | 411.569 |
| Trilogía Edificios I, II y III | 11.340.282 | 1.534.657 | (156.307,42) | 12.718.632 |
| Edificio los Balcones Plaza Roble 2 piso | 1.440.924 | - | (194.861,06) | 1.246.063 |
| Edificio Zona Franca IF | 19.316.201 | 3.167.362 | (218.959,93) | 22.264.604 |
| Vedoba & Obando | 928.360 | - | 60.079,80 | 988.440 |
| Edificio Goldman | 967.745 | - | (218.374,20) | 749.371 |
| Condominio Plaza Bratsi | 1.421.752 | - | (6.079,00) | 1.415.673 |
| Local Comercial Barrio Dent | 3.083.848 | - | 49.207,00 | 3.133.055 |
| Locales Avenida Segunda | 7.639.051 | - | 26.207,67 | 7.665.259 |
| Locales Centro Comercial Multiplaza | 8.416.210 | - | - | 8.416.210 |
| Torre G Parque Empresarial Fom | 2.027.405 | - | - | 2.027.405 |
| Centro Corporativo el Cafetal | 127.593.039 | - | - | 127.593.039 |
| Total | 222.919.014 | 14.147.488 | 758.685 | 237.825.188 |

Al 30 de setiembre de 2016

| Inmueble | Costo | Mejoras | Ganancia o Pérdida por Valuación | Total Inv. Propiedad |
|--|------------|--------------|--|-------------------------|
| Edificio I Parque Empresarial Forum | 5.639.222 | 98.902,20 | 220.516,37 | 5.958.641 |
| Zona Franca Metropolitana | 29.238.444 | 5.001.545,24 | 709.280,08 | 34.949.269 |
| Manufacturera LMD | 2.371.627 | 331.684,21 | 120.792,90 | 2.824.104 |
| Clínica Santa Mónica | 503.010 | - | (35.599,00) | 467.411 |
| Trilogía Edificios I, II y III | 11.340.282 | 1.366.307,01 | (160.557,45) | 12.546.032 |
| Edificio los Balcones Plaza Roble 2 piso | 1.440.924 | - | (171.697,06) | 1.269.227 |
| Edificio Zona Franca IF | 19.316.202 | 3.167.362,44 | (133.056,93) | 22.350.507 |
| Casa Proveedora Phillips | 5.929.250 | - | 410.149,00 | 6.339.399 |
| Vedoba & Obando | 928.360 | - | 11.576,80 | 939.937 |
| Edificio Goldman | 967.745 | - | (105.265,20) | 862.480 |
| Condominio Plaza Bratsi | 1.421.752 | - | (9.918,00) | 1.411.834 |
| Local Comercial Barrio Dent | 3.083.848 | - | 43.376,00 | 3.127.224 |
| Locales Avenida Segunda | 7.639.051 | - | - | 7.639.051 |
| Total | 89.819.718 | 9.965.801 | 899.598 | 100.685.116 |

Continúa

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre de 2017 en Obras en desarrollo se encuentra la Zona Franca Metropolitana con un saldo de US\$333.206 (US\$1.752.892 en el 2016).

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 30 de setiembre, se detallan como sigue:

| <u>Saldos</u> | 30 de setiembre de | |
|---|--------------------|-----------|
| | 2017 | 2016 |
| Comisiones por pagar a Multifondos de Costa Rica, S.F.I. S.A. | US\$ 33.681 | 21.066 |
| <u>Transacciones</u> | | |
| Comisión por administración pagada a Multifondos de Costa Rica, SFI, S.A. | US\$ 2.265.381 | 1.847.019 |

7) Deuda a largo plazo

- a) 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 90 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\$1.408.336 (US\$1.841.670 en el 2016).
- b) Crédito con un banco privado costarricense, en US dólares, pagadero en 20 cuotas trimestrales de principal por US\$1.000.000 y un pago al vencimiento por el saldo, con vencimiento en agosto de 2022, (tasa LIBOR a 90 días más cuatro puntos porcentuales) y garantía hipotecaria sobre terrenos y unidades industriales del Fondo. El saldo a fecha es de US\$77.500.000.

Continúa

5
Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

8) Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos corresponden a las rentas por alquiler de locales comerciales e industriales, así como oficinas:

| <u>Inmueble</u> | 30 de setiembre de | |
|---------------------------------------|------------------------|------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Edificio I Forum | US\$ 388.171 | 396.783 |
| Zona Franca Metropolitana | 4.679.722 | 3.819.741 |
| Manufacturera LMD, S.A. | 318.335 | 86.215 |
| Trilogía I, II y III | 904.344 | 928.092 |
| Plaza Roble Los Balcones | 82.713 | 99.724 |
| Edificio IF Zona Franca Metropolitana | 1.801.650 | 2.246.871 |
| Casa Provedora Phillips | 97.483 | 584.638 |
| Vedova & Obando | 86.652 | 83.722 |
| Condominio Plaza Bratsi | 115.973 | 111.834 |
| Local Comercial Barrio Dent | 243.777 | 237.668 |
| Locales Centro Comercial Mutiplaza | 607.404 | - |
| Edificio G Parque Empresarial Forum | 48.093 | - |
| Locales Avenida Segunda | 513.614 | 338.908 |
| Centro Corporativo el Cafetal | 977.373 | 338.908 |
| | <u>US\$ 10.865.302</u> | <u>8.934.197</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.

Continúa

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

2. Riesgo de tipo de cambio

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:

| | | 30 de setiembre de | |
|-------------------------------|----------------|--------------------|-----------|
| | | 2017 | 2016 |
| <u>Inversiones en valores</u> | De 1 a 3 meses | US\$ 3.063.224 | 1.305.533 |
| | | US\$ 3.063.224 | 1.305.533 |

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a Estados Financieros

5. 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.

La Compañía 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.

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

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 Compañía 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 la Compañía 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

La Compañía 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 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.