MERCADO DE VALORES
— 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 31 de marzo de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(En dólares sin céntimos)

	Nota	2019	2018
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		4.045	4.045
Obras en desarrollo	3	2.012.408	2.012.408
Otras cuentas por cobrar		92	92
Total activos		2.016.545	2.016.545
Pasivos y Activos netos:			
Pasivos:			
Cuentas por pagar		11.937	11.937
Total pasivos		11.937	11.937
Activo neto:		2.004.608	2.004.608
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		(3.142.859)	(3.142.859)
Total Activo neto		2.004.608	2.004.608
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 Coto Arce
Auditor Interno

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

MERCADO DE VALORES
— MULTIFONDOS —

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

Estado de Reultados Integral
Periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(En dólares sin céntimos)

	2019	2018
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 adjuntas 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 tres meses terminado al 31 de marzo de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(En dólares sin céntimos)

	Número de Certificados de Participación	Certificados de Títulos de Participación	Descuentos acumualdos en la colocación de certificados de títulos de participación, netos	Pérdidas por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	103	5.150.000	(2.532)	(3.142.860)	2.004.608
Disminución en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones					
Total disminución en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2019	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 adjuntas 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 tres meses terminado al 31 de marzo de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(En dólares sin céntimos)

	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad del período	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4.045	4.045
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4.045	4.045

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 de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos
administrado por
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.
Al 31 de marzo de 2019

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.

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 31 de diciembre de 2016, 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 31 de marzo del 2019 y 2018 el detalle de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

		Al 31 de marzo de 2019		
		Saldo al 31 de diciembre de 2018	Actualización del valor de mercado	Saldo al 31 de marzo del 2019
Inversiones en inmuebles	US$	2.012.408	-	2.012.408

		Al 31 de marzo de 2018		
		Saldo al 31 de de diciembre de 2017	Actualización del valor de mercado	Saldo al 31 de marzo del 2018
Inversiones en inmuebles	US$	2.012.408	-	2.012.408

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

Se requieren ciertas revelaciones de los diferentes riesgos que afectan al Fondo. Los más importantes se enumeran a continuación:

Gestión general del riesgo

La gestión de riesgos de la Compañía está a cargo de un departamento especializado en dicho tema, el cual reporta a la Junta Directiva. 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 la normativa vigente del Consejo Nacional de Supervisión de Entidades Financieras (CONASSIF), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y la Bolsa Nacional de Valores, así como cualquier otra regulación que le aplica al mercado bursátil nacional. Entre sus principales funciones se encuentran:

- Elaborar, documentar y proponer para la aprobación del Comité de Riesgos: la matriz de riesgos, el cumplimiento a 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, al 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 Gerente de Riesgo
- Un miembro independiente del grupo económico de la entidad.
- El Gerente Financiero.

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.

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 de este. Esto puede generar un análisis inadecuado de las bondades de este; 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 estos 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.

En el caso específico de este Fondo, el Comité de Inversiones y la Administración han decidido esperar al 2019 para realizar un nuevo estudio de mercado y determinar si se inicia el proyecto.

Riesgo operativo

El riesgo operativo se relaciona con la pérdida directa o indirecta por 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 con:

- La estructura de propiedad
- Las interrelaciones 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.

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. Gracias al Sistema de Gestión de Calidad que se maneja, todos los procesos se encuentran debidamente documentados y se cuenta un sistema de corrección de productos no conformes.

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.

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

2. Personas

Para garantizar la competencia de los funcionarios, se cuenta con un amplio plan de capacitación. En éste se incluyen todos los miembros de la Sociedad Administradora y se revisa anualmente para incluir charlas, talleres y seminarios de los productos nuevos que se les ofrecen a los clientes y de aquellos temas que se consideran importantes de reforzar.

Asimismo, se realiza un exhaustivo proceso de selección de personal, en el cual se analizan los atestados, experiencia y cualidades de los candidatos, para garantizar la inclusión de profesionales de alta calidad en el staff.

Para minimizar los posibles conflictos de interés y garantizar que los intereses de los clientes siempre se antepongan a los de la Compañía, todos los funcionarios del Grupo 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 permitiría 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.

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.