

Estado de Activos Netos  
Al 30 de setiembre de 2022  
(Con cifras correspondientes de 2021)  
(En US\$ dólares)

	Nota	2022	2021
<b>Activos:</b>			
Efectivo		US\$ 4,045	4,045
Propiedades de inversión	2	743,877	771,576
Otras cuentas por cobrar		92	92
Total activos		<u>748,014</u>	<u>775,713</u>
<b>Pasivos:</b>			
Cuentas por pagar		11,937	11,937
Total pasivos		<u>11,937</u>	<u>11,937</u>
Activo neto:		US\$ <u>736,077</u>	<u>763,776</u>
<b>Composición del valor del activo neto:</b>			
Certificados de títulos de participación	1.1	US\$ 5,150,000	5,150,000
Descuentos acumulados en la colocación de certificados de títulos de participación, netos	1.1	(2,532)	(2,532)
Reserva por valoración de propiedades de inversión		(4,345,762)	(4,318,063)
Pérdidas por distribuir	1.n	(65,629)	(65,629)
Total activo neto		US\$ <u>736,077</u>	<u>763,776</u>
Número de certificados de títulos de participación		<u>103</u>	<u>103</u>
Valor del activo neto por título de participación		US\$ <u>7,146</u>	<u>7,415</u>

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

Antonio Pérez Mora  
Gerente General

Laura Rojas Vargas  
Contadora

Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno

Estado de Resultados Integrales  
Por el periodo de nueve meses al 30 de setiembre de 2022  
(Con cifras correspondientes de 2021)  
(En US\$ dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos:			
Total ingresos		US\$ <u>0</u>	<u>0</u>
Gastos:			
Pérdidas realizadas por ajustes de valor razonable	2	US\$ <u>27,699</u>	<u>0</u>
Total gastos		<u>27,699</u>	<u>0</u>
Resultado antes de impuesto sobre la renta		<u>(27,699)</u>	<u>0</u>
Impuesto sobre la renta		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultado neto del año		<u>(27,699)</u>	<u>0</u>
Pérdida por título participación básicas y diluidas		US\$ <u>(269)</u>	<u>0</u>

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

\_\_\_\_\_  
Antonio Pérez Mora  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
Laura Rojas Vargas  
Contadora

\_\_\_\_\_  
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno

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

Estado de Cambios en los Activos Netos  
Por el periodo de nueve meses al 30 de setiembre de 2022  
(Con cifras correspondientes de 2021)  
(En US\$ dólares)

	<u>Nota</u>	<u>Número de certificados de participación</u>	<u>Certificados de títulos de participación</u>	<u>Descuentos acumulados en la colocación de certificados de títulos de participación, netos</u>	<u>Reserva por valoración de propiedades de inversión</u>	<u>Pérdidas por distribuir</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021		103	5,150,000	(2,532)	(4,318,063)	(65,629)	763,776
<i>Disminución en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones</i>							
Ajuste a la reserva por valoración		0	0	0	(27,699)	27,699	0
Resultado del año		0	0	0	0	(269)	(269)
Total disminución en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones		0	0	0	(27,699)	27,430	(269)
Saldo al 30 de setiembre de 2022		103	5,150,000	(2,532)	(4,345,762)	(38,199)	763,507

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

Antonio Pérez Mora  
Gerente General

Laura Rojas Vargas  
Contadora

Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno



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

Estado de Flujos de Efectivo  
Por el periodo de nueve meses al 30 de setiembre de 2022  
(Con cifras correspondientes de 2021)  
(En US\$ dólares)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Resultado del año	US\$ <u>0</u>	<u>0</u>
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:		
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de operación	<u>0</u>	<u>0</u>
Variación neta del efectivo		
Efectivo al inicio del año	<u>4,045</u>	<u>4,045</u>
Efectivo al final del año	<u>US\$ 4,045</u>	<u>4,045</u>

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

\_\_\_\_\_  
Antonio Pérez Mora  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
Laura Rojas Vargas  
Contadora

\_\_\_\_\_  
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos  
administrado por

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022  
(En US\$ dólares)

(1) Resumen de operaciones y de políticas importantes de contabilidad

(a) 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. (“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

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022  
(En US\$ dólares)

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 2022, de acuerdo con el último informe de avance, la construcción del proyecto se mantiene postergada.

(b) Base de contabilidad

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

El CONASSIF mediante artículos 6 y 5 de las actas de las sesiones 1442-2018 y 1443-2018, ambas celebradas el 11 de setiembre de 2018, aprobó el Reglamento de Información Financiera, el cual entró en vigor a partir del 1 de enero del 2021.

El Reglamento tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

Las diferencias más importantes entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, NIC) y las regulaciones emitidas para las entidades supervisadas son las siguientes:

Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de estados financieros

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos  
administrado por

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022  
(En US\$ dólares)

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de flujos de efectivo

El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Propiedades de Inversión

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el CONASSIF, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del Fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble. Esta norma es efectiva para los periodos que comienzan el 1 de enero 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.

(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.

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos  
administrado por

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022  
(En US\$ dólares)

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.

(f) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas inversiones en inmuebles adquiridos con el propósito de 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.

De conformidad con lo establecido en el acuerdo SGV-A-170, Disposiciones operativas de las sociedades administradoras de fondos de inversión, la metodología empleada para la valoración financiera, es con base en el método de flujos netos de efectivo que los inmuebles generan. La incertidumbre asociada a esos flujos, así como la evolución esperada en ésta en el futuro, y para los valores razonables determinados de la valoración pericial, se basan en los documentos aportados por el propietario, en la visita de inspección realizada al inmueble y la investigación del sector.

Hasta el 31 de diciembre de 2013, el efecto de esta valoración era llevada directamente al activo neto, mediante una cuenta de reserva. A partir del 1 de enero de 2014, el efecto de la valoración de inmuebles es llevado a resultados como ganancias o pérdidas, y posteriormente el mismo monto es llevado a la reserva patrimonial como una recalificación de utilidades por distribuir.

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.

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos  
administrado por

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022  
(En US\$ dólares)

Los bienes no deben adquirirse ni venderse a la Compañía, 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 Compañía, 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.

(g) Política de inversión

El Fondo invertirá como mínimo el 80% de los activos en un proyecto inmobiliario en distintas fases de diseño y construcción ubicado dentro del territorio nacional. El Fondo podrá también mantener inversiones hasta un 20% de sus activos en títulos valores del sector público de Costa Rica, o que cuenten con la garantía directa del estado costarricense y que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

El Fondo podrá invertir en una misma emisión en circulación un máximo de un 10% de su activo total.

Las inversiones del Fondo se realizarán en la adquisición de bienes inmobiliarios ubicados dentro del territorio nacional. Los proyectos en los cuales el Fondo podrá invertir son de naturaleza habitacional, turístico, oficentros, comerciales, plantas industriales, infraestructura pública y gubernamental entre otros, y podrán encontrarse en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta o arrendamiento. Adicionalmente los fondos de desarrollo de proyectos pueden adquirir bienes inmuebles, (construidos, terminados, en proceso de construcción o terrenos) para la generación de plusvalías.

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 Compañía es responsable

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos  
administrado por

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022  
(En US\$ dólares)

de suscribir todos los seguros necesarios para la adecuada protección de los inversionistas, en relación con los inmuebles adquiridos.

El Fondo podrá efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles terminados.

(h) Efectivo

El efectivo corresponde a depósitos mantenidos con bancos, sujetos a insignificantes riesgos de cambios en el valor y son mantenidos para solventar compromisos de efectivo de corto plazo más que para propósitos de inversión y otros propósitos.

(i) 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.

(j) 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.

(k) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y diferido se aplica el 15% de las ganancias de capital que se realiza en la venta de títulos valores según Ley 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas. 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. El pago de esos tributos deberá hacerse mensualmente mediante una declaración jurada.

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos  
administrado por

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022  
(En US\$ dólares)

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.

(1) 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\$50.000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo.

El capital pagado en exceso corresponde al valor de la participación en exceso del valor nominal, al momento de la emisión y colocación de los títulos de participación.

Un capital pagado en exceso negativo, corresponde a un valor por debajo del valor nominal del título de participación, en un momento dado, producto de pérdidas acumuladas en el Fondo.

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.

Cada inversionista dispone de un prospecto del Fondo. El prospecto contiene información relacionada con la Administradora, objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la Administración.

Al 30 de setiembre de 2022 y 2021 el Fondo ha emitido 103 certificados de títulos de participación, serie única.

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos  
administrado por

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022  
(En US\$ dólares)

De acuerdo al prospecto de inversión, el plazo máximo para la colocación de las 2.000 participaciones autorizadas es al vencimiento del Fondo, el 27 de junio de 2038.

(m) 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 30 de setiembre de 2022 y 2021 el rendimiento del último año es de 0,00%.

(n) Política de distribución de rendimientos

El Fondo no distribuye sus beneficios.

(o) 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 30 de setiembre de 2022 el Fondo no le paga a la Administradora comisión alguna sobre el valor del activo neto del Fondo.

(2) Propiedades de inversión

Inmueble	Costo	Minusvalía en valoración	Total
Condominio Zen	US\$5.089.639	(4.345.762)	US\$743.877

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos  
administrado por

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022  
(En US\$ dólares)

El movimiento de las propiedades de inversión al 30 de setiembre de 2022 se detalla como sigue:

	Saldo al 30 de setiembre 2021	Adiciones y mejoras	Actualización del valor de mercado	Saldo al 30 de setiembre de 2022
Propiedades de Inversión US\$	<u>771.576</u>	<u>0</u>	<u>(27.699)</u>	<u>743.877</u>

Las propiedades de inversión corresponden 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.

(3) 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.

(4) Riesgos asociados

Para el tercer trimestre del año prevalecen altos niveles de inflación y crecimiento económico ralentizado en las principales economías del mundo, haciendo cada vez más probable un escenario de recesión para el próximo año, lo cual ha incrementado los niveles de volatilidad de los mercados financieros internacionales.

La inflación, en general, se mantiene fuera de los rangos metas establecidos por las autoridades monetarias, quienes se han visto obligadas a implementar políticas monetarias restrictivas agresivas para incrementar las tasas de interés y desincentivar la demanda; que se han visto incentivados también por los efectos del conflicto armado entre Rusia- Ucrania.

En el ámbito local, la implementación de una política monetaria más restrictiva por parte del Banco Central de Costa Rica, para mitigar los efectos inflacionarios, ha incidido en una menor liquidez y a su vez en ajustes al alza de las tasas de interés; este escenario modera el crecimiento de la actividad económica.

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

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos  
administrado por

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022  
(En US\$ dólares)

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 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 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.
- 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.

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos  
administrado por

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022  
(En US\$ dólares)

- 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 semestral. 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 y subsidiarias.
- 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. 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).

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos  
administrado por

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022  
(En US\$ dólares)

- 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. Esto puede generar un análisis inadecuado de las bondades; 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 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 para realizar un nuevo estudio de mercado y determinar si se inicia el proyecto.

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos  
administrado por

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022  
(En US\$ dólares)

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 las partes interesadas: accionistas, la Junta Directiva, los ejecutivos, los comités de apoyo, las unidades de control, los colaboradores, clientes, proveedores 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 Código se acompaña de la rendición de cuentas por medio de informes periódicos por los diferentes Comités de Apoyo y órganos de control interno. Todas las disposiciones y políticas que comprende 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.

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos  
administrado por

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022  
(En US\$ dólares)

La organización cuenta con un área de Cumplimiento Regulatorio y Gobernanza, que apoya la ejecución de la función de cumplimiento normativo y regulatorio mediante la definición de las acciones que faciliten la gestión del riesgo de cumplimiento, así como en la asesoría para la implementación de mejoras prácticas en gobierno corporativo.

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. 7786. 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 le 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 de simulacros y pruebas de continuidad, y se cuenta con el apoyo de servicios de atención de emergencias médicas.

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos  
administrado por

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022  
(En US\$ dólares)

La situación post-pandemia y el conflicto geopolítico Rusia – Ucrania, han generado un impacto sobre las operaciones, las empresas financieras de todo el mundo han tenido que tomar medidas para minimizar los efectos en las operaciones diarias. Se han puesto en marcha los planes de continuidad implementando medidas como el teletrabajo y se han aumentado las medidas para garantizar la seguridad de los empleados y de la información a través de diversos medios.

De forma continua se están valorando las implicaciones financieras, de riesgo y de cumplimiento normativo a corto y mediano plazo producto del entorno actual.

Riesgo financiero

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

(5) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Con la emisión del Reglamento de Información Financiera (SUGEF 30-18) se adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera en su totalidad a excepción de los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en el mismo reglamento.