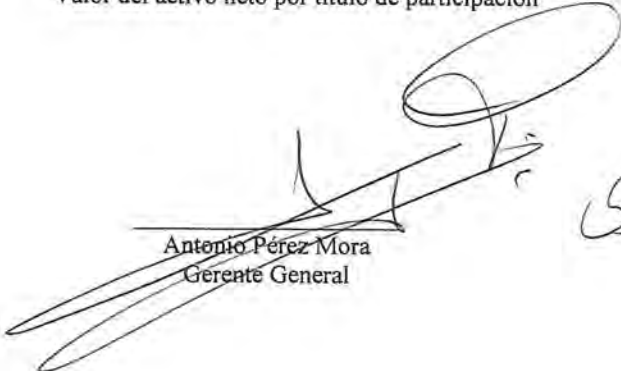




Fondo Inmobiliario II Multifondos
administrado por
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Estado de Activos Netos
Al 31 de marzo de 2015
(Con cifras correspondientes de 2014)
(En dólares sin céntimos)

	Nota	2015	2014
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2	US\$ 713.261	685.190
Inversiones en inmuebles	3	9.160.251	8.888.566
Alquileres por cobrar, neto		7.151	595
Otras cuentas por cobrar		20.815	20.172
Total activos		9.901.478	9.594.524
Pasivos:			
Cuentas por pagar		378.041	343.712
Comisiones por pagar	4	2.528	2.951
Impuesto sobre la renta diferido		167.850	154.469
Depósitos en garantía de inquilinos		120.152	122.178
Total pasivos		668.571	623.311
Activo neto:		US\$ 9.232.907	8.971.213
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación		US\$ 6.020.000	6.020.000
Reserva por valuación de inversiones en inmuebles		3.149.955	2.891.879
Utilidades por distribuir		62.952	59.334
Total activo neto		US\$ 9.232.907	8.971.213
Número de Certificados de títulos de participación		1.204	1.204
Valor del activo neto por título de participación		7.668,53	7.451,17


Antonio Pérez Mora
Gerente General

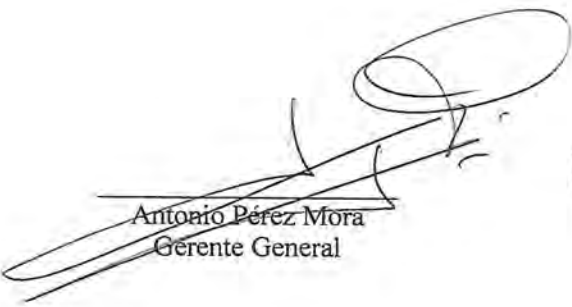

Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

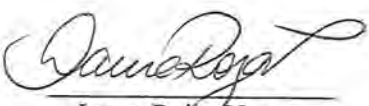
Fondo Inmobiliario II Multifondos
administrado por
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

Estado de Resultados Integral
Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015
(Con cifras correspondientes de 2014)
(En dólares sin céntimos)


	Nota	2015	2014
Ingresos:			
Ingresos por intereses		1.806	4.555
Ingresos por arrendamientos	5	292.568	293.887
Ganancia por diferencias de cambio		783	1.018
Total ingresos		<u>295.156</u>	<u>299.460</u>
Gastos:			
Comisión por administración del fondo	4	46.428	45.134
Otros gastos		48.707	50.159
Total gastos		<u>95.135</u>	<u>95.293</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		200.022	204.167
Impuesto sobre la renta		14.631	14.694
Utilidad neta del año		<u>185.390</u>	<u>189.473</u>
Resultado integral total del año	US\$	<u>185.390</u>	<u>189.473</u>
Utilidades por título participación básicas y diluidas		153,9787	157,3693



Antonio Pérez Mora
Gerente General



Laura Rojas Vargas
Contadora



Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

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

Estado de Cambios en los Activos Netos
Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015
(Con cifras correspondientes de 2014)
(En dólares sin céntimos)

	Número de Certificados de Participación	Certificados de Títulos de Participación	Reserva por valuación de inversiones en inmuebles	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014	US\$ 1.204	6.020.000	3.149.955	72.153	9.242.108
<i>Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones</i>					
Utilidad neta del año	-	-	-	185.390	185.390
Total aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones	-	-	-	185.390	185.390
<i>Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto</i>					
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(194.592)	(194.592)
Total transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto	-	-	-	(194.592)	(194.592)
Saldo al 31 de marzo de 2015	US\$ 1.204	6.020.000	3.149.955	62.952	9.232.907



Antonio Pérez Mora
Gerente General



Laura Rojas Vargas
Contadora





Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno


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

Estado de Flujos de Efectivo
Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015
(Con cifras correspondientes de 2014)
(En dólares sin céntimos)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad del periodo	US\$ 185.390	189.473
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:		
Amortización de primas y descuentos		
Ingreso por intereses	<u>(1.806)</u>	<u>(4.555)</u>
	183.584	184.918
Variación en los activos y pasivos:		
Alquileres por cobrar	(7.151)	(479)
Otras cuentas por cobrar	(17.657)	(20.170)
Cuentas por pagar	21.307	5.400
Depósitos en garantía de inquilinos	<u>(3.734)</u>	<u>4.311</u>
	176.349	173.979
Intereses cobrados	<u>1.806</u>	<u>4.555</u>
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación	<u>178.155</u>	<u>178.534</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Utilidades distribuidas a los inversionistas	<u>(194.592)</u>	<u>(200.798)</u>
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento	<u>(194.592)</u>	<u>(200.798)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(16.437)	(22.264)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	729.698	707.453
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>US\$ 713.261</u>	<u>685.189</u>


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2015

Organización del Fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado (el Fondo) administrado por Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Administradora), constituido el 28 de febrero de 2005, es un fondo de tipo inmobiliario, cerrado, en US dólares (US\$), no seriado, 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 pretende 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 indistintamente “la Administradora” o “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.

Continúa

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II
 Notas a los Estados Financieros
 31 de marzo de 2015

1) Principales políticas contables

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

2) Efectivo y equivalentes de efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes de efectivo es el siguiente:

		31 de marzo de	
		2015	2014
Entidades financieras bancos del estado	US\$	49.915	25.351
Entidades financieras bancos privados		663.346	659.840
	US\$	<u>713.261</u>	<u>685.190</u>

3) Inversiones en inmuebles

Al 31 de marzo del 2015 y 2014 el detalle de las inversiones en inmuebles es como sigue:

Al 31 de marzo de 2015		Costo del Inmueble	Mejoras	Ganancia o Pérdida por Valuación no realizada	Total
Proyecto					
Multipiazza Varios Locales	US\$	3.326.778	3.748	3.357.013	6.687.539
Edificio G Piso 7 Parque Empresarial Forum		2.494.320	17.600	(39.208)	2.472.712
Total	US\$	<u>5.821.098</u>	<u>21.348</u>	<u>3.317.805</u>	<u>9.160.251</u>

Al 31 de marzo de 2014		Costo del Inmueble	Mejoras	Ganancia o Pérdida por Valuación no realizada	Total
Proyecto					
Multipiazza Varios Locales	US\$	3.326.778	3.748	3.089.376	6.419.902
Edificio G Piso 7 Parque Empresarial Forum		2.494.320	17.600	(43.256)	2.468.664
Total	US\$	<u>5.821.098</u>	<u>21.348</u>	<u>3.046.120</u>	<u>8.888.566</u>

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II
 Notas a los Estados Financieros
 31 de marzo de 2015

1) Saldos y transacciones con Multifondos de Costa Rica, SFI, S.A.

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

<u>Saldos</u>	31 de marzo de	
	2015	2014
Comisiones por pagar a Multifondos de Costa Rica, S.F.I. S.A.	<u>2.528</u>	<u>2.951</u>
 <u>Transacciones</u>		
Comisión por administración pagada a Multifondos de Costa Rica, SFI, S.A.	US\$ <u>46.428</u>	<u>45.134</u>

2) Ingresos por arrendamientos

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

<u>Inmueble</u>		31 de marzo de	
		2015	2014
Multipiazza varios Locales	US\$	236.323	231.356
Edificio G piso 7 Forum		56.245	62.531
	US\$	<u>292.568</u>	<u>293.887</u>

3) 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, tasa de interés, crédito y liquidez.

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado
Notas a los Estados Financieros

a) 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.

b) 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.

c) 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; de manera que el riesgo crediticio de estas inversiones es bajo.

d) 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.