



Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos US Government no Diversificado

Balance de Situación

Al 30 de junio de 2012

(Con cifras correspondientes de 2011)

(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos:			
Efectivo		300,580	200,224
Inversiones en inmuebles	3	6,100,000	6,887,000
Alquileres por cobrar		163,086	81,454
Otras cuentas por cobrar		111,776	122,319
Total activos		<u><u>6,675,442</u></u>	<u><u>7,290,998</u></u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar		461,277	304,963
Total pasivos		<u><u>461,277</u></u>	<u><u>304,963</u></u>
Patrimonio:			
Certificados de títulos de participación		8,565,000	8,565,000
Pérdida no realizada por valuación de inversiones		(2,434,724)	(1,647,724)
Utilidades por distribuir		83,889	68,759
Total patrimonio		<u><u>6,214,165</u></u>	<u><u>6,986,035</u></u>
Total pasivo y patrimonio		<u><u>6,675,442</u></u>	<u><u>7,290,998</u></u>


Antonio Perez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno



MULTIFONDOS
DE COSTA RICA, S.F.I.

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos US Government no Diversificado
Estado de Ganancias y Pérdidas
Al 30 de junio de 2012
(Con cifras correspondientes de 2011)
(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos	4	488,735	490,459
Otros ingresos		490	-
Total ingresos		<u>489,224</u>	<u>490,459</u>
Gastos:			
Comisión por administración del fondo		31,026	34,903
Gastos de mantenimiento		89,638	86,565
Otros gastos		219,240	224,106
Total gastos		<u>339,904</u>	<u>345,574</u>
Utilidad neta del año		<u>149,321</u>	<u>144,886</u>


Antonio Perez Mora
Gerente General

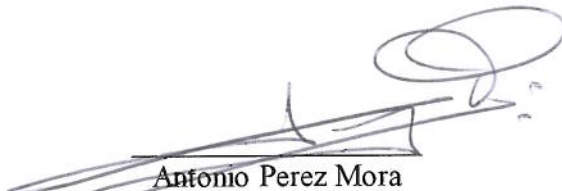

Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno



Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos US Government no Diversificado
 Estado de Cambios en el Patrimonio
 Al 30 de junio de 2012
 (Con cifras correspondientes de 2011)
 (En dólares sin céntimos)

	<u>Número de Certificados de Participación</u>	<u>Certificados de Títulos de Participación</u>	<u>Ganancia o Pérdida no realizada por valuación de inversiones</u>	<u>Utilidades por distribuir</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	1,713	8,565,000	(2,434,724)	74,504	6,204,780
Utilidad neta del período	-	-	-	149,321	149,321
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	-	-	-	(139,935)	(139,935)
Saldo al 30 de junio de 2012	<u>1,713</u>	<u>8,565,000</u>	<u>(2,434,724)</u>	<u>83,889</u>	<u>6,214,165</u>


 Antonio Perez Mora
 Gerente General


 Laura Rojas Vargas
 Contadora


 Gonzalo Coto Arce
 Auditor Interno



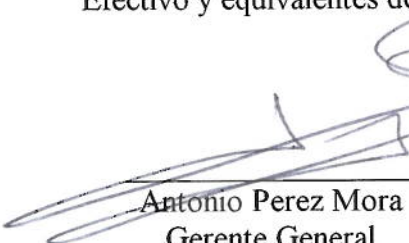
Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos US Government no Diversificado

Estado de Flujos de Efectivo

Al 30 de junio de 2012

(En dólares sin céntimos)

	<u>2012</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación	
Utilidad del año	149,321
Efectivo provisto por las operaciones	<u>149,321</u>
Efectivo provisto (usado para) cambios en:	
Alquileres por cobrar	(81,517)
Otras cuentas por cobrar	35,111
Cuentas por pagar	<u>68,341</u>
	<u>171,256</u>
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de operación	<u>171,256</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento	
Utilidades distribuidas a los inversionistas	(139,935)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento	<u>(139,935)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo	31,321
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>269,260</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u><u>300,580</u></u>


Antonio Perez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo de Inversión Inmobiliario US Government No Diversificado
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de junio de 2012

1. Organización del Fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos US Government no Diversificado (el Fondo) administrado por Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Administradora), constituido el 29 de marzo de 2007, es un fondo de tipo inmobiliario, cerrado, en US dólares (US\$), no seriado, de ingreso y sobre una base de cartera compuesta principalmente en bienes inmuebles, ubicados en la Estados Unidos de América.

Por ser un fondo cerrado, éste no reporto tripartito 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.

El Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos US Government no Diversificado (el Fondo) administrado por Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Administradora), constituido el 29 de marzo de 2007, es un fondo de tipo inmobiliario, cerrado, en US dólares (US\$), no seriado, de ingreso y sobre una base de cartera compuesta principalmente en bienes inmuebles, ubicados en los Estados Unidos de América.

Fondo de Inversión Inmobiliario US Government No Diversificado
Notas a los Estados Financieros

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.

2. Principales políticas contables

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

3. Inversiones en inmuebles

Al 30 de junio de 2012, el detalle de las inversiones en inmuebles es como sigue:

Proyecto		Costo del Inmueble	Ganancia o Pérdida por Valuación no realizada	Total
LIVONA SS LLC	US\$	2,786,769	(786,769)	2,000,000
PEARL DHS, LLC		5,747,955	(1,647,955)	4,100,000
TOTAL	US\$	<u>8,534,724</u>	<u>-2,434,724</u>	<u>6,100,000</u>

4. Ingresos por arrendamientos

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

<u>Inquilino</u>		<u>30 de junio de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Livonia SS LLC	US\$	166,573	163,835
Pearl DHS, LLC		322,161	326,624
	US\$	<u>488,735</u>	<u>490,459</u>

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario US Government No Diversificado
Notas a los Estados Financieros

5. 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.

a) Mercado

Por riesgo de mercado se entienden las pérdidas derivadas de los cambios en los precios de los activos y los pasivos de una cartera financiera. Se mide a través de los cambios en el valor de las posiciones abiertas y engloba movimientos en: el tipo de cambio, las tasas de interés y los precios de los activos subyacentes.

Los activos y pasivos del fondo están denominados en dólares. Por ello, no se encuentra expuesto a riesgo cambiario. Adicionalmente, tampoco se encuentra expuesto a movimientos en el precio de activos subyacentes, dado que el prospecto establece que no puede utilizar instrumentos derivados o estructurados.

b) Crédito

Por riesgo de crédito se entenderán las pérdidas derivadas de que las contrapartes estén poco dispuestas o imposibilitadas a cumplir sus obligaciones contractuales.

En el caso de este fondo, los edificios sólo se le pueden alquilar a la administración pública, la cual posee un buen record de puntualidad en el pago de sus obligaciones. Por lo que no existe una alta exposición a este riesgo.

c) 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.