





Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos US Government no Diversificado

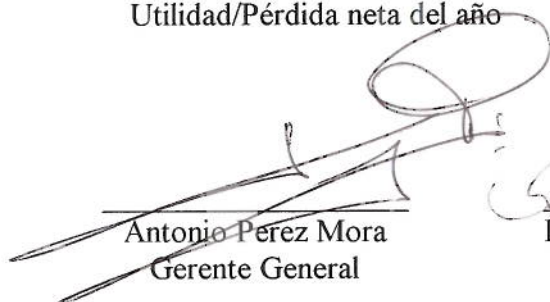
Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 30 de setiembre de 2012

(Con cifras correspondientes de 2011)

(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses		2,295	-
Ingresos por arrendamientos	4	580,591	734,223
Otros ingresos		51,883	-
Total ingresos		<u>634,769</u>	<u>734,223</u>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del fondo		40,675	52,462
Gasto por financieros		520	-
Gastos de mantenimiento		525,615	464,265
Pérdida en venta de inmuebles	5	2,439,910	-
Otros gastos		12	328
Total gastos		<u>3,006,732</u>	<u>517,054</u>
Utilidad/Pérdida neta del año		<u>(2,371,963)</u>	<u>217,169</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 Cambios en el Patrimonio  
Al 30 de setiembre de 2012  
(Con cifras correspondientes de 2011)  
(En dólares sin céntimos)

	Número de Certificados de Participación	Certificados de Títulos de Participación	Ganancia o Pérdida no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2011	1,713	8,565,000	(2,434,724)	74,504	6,204,780
Pérdida neta del período	-	-	-	(2,371,963)	(2,371,963)
Pérdidas en valoración por venta de inmuebles	-	-	2,434,724	-	2,434,724
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	-	-	-	(212,333)	(212,333)
Saldo al 30 de setiembre de 2012	1,713	8,565,000	-	(2,509,793)	6,055,207

  
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 setiembre de 2012


(En dólares sin céntimos)



MULTIFONDOS  
DE COSTA RICA, S.F.I.

	<u>2012</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación	
Pérdida del año	<u>(2,371,963)</u>
Efectivo provisto por las operaciones	(2,371,963)
Efectivo provisto (usado para) cambios en:	
Alquileres por cobrar	19,842
Otras cuentas por cobrar	(1,141,214)
Cuentas por pagar	<u>142,703</u>
	<u>(3,350,633)</u>
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de operación	<u>(3,350,633)</u>
 Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento	
Utilidades distribuidas a los inversionistas	<u>(212,333)</u>
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento	<u>(212,333)</u>
 Aumento (disminución) neto del efectivo	4,971,758
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>269,260</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u><u>5,241,018</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

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.

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 US Government No Diversificado  
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. Inversiones en inmuebles

La totalidad de los inmuebles que tenía el fondo, fueron vendidos el 23 de agosto del 2012 por un monto de US\$6.550.000, recibiendo en efectivo un parte quedando por cobrar de US\$1.288.101, en un plazo no mayor a 6 meses.

Al 30 de setiembre 2011 Proyecto		Costo del Inmueble	Ganancia o Perdida por Valuación no realizada	Total
Livona SS LLC	US\$	2,786,769	(555,769)	2,231,000
Pearl DHS, ,LLC		5,747,955	(1,091,955)	4,656,000
Total	US\$	<u>8,534,724</u>	<u>(1,647,724)</u>	<u>6,887,000</u>

4. Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos corresponden a las rentas por alquiler de oficinas que corresponde a:

<u>Inquilino</u>		<u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Livonia SS LLC	US\$	209,032	248,757
Pearl DHS, LLC		371,559	485,466
	US\$	<u>580,591</u>	<u>734,223</u>

5. Pérdida en venta de inmuebles

Corresponde a la pérdida generada en la venta de los inmuebles el 23 de agosto del 2012.

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

6. 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.