



Fondo Inmobiliario Multifondos IV  
 Balance de Situación  
 Al 31 de Marzo de 2010  
 (En dólares sin céntimos)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activos:		
Efectivo	237,979	187,356
Inversiones en inmuebles	9,980,657	7,041,555
Cuentas por cobrar	4,025	24,269
Alquileres por cobrar	26,433	187,425
Otros Activos	2,942	-
Total activos	<u>10,252,037</u>	<u>7,440,605</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar	8,155	101
Comisiones por pagar	1,764	11,628
Impuesto diferido	149,364	-
Depósitos en garantía	122,322	96,299
Otras Cuentas por pagar	2,791	86,521
Total pasivos	<u>284,396</u>	<u>194,549</u>
Patrimonio:		
Certificados de títulos de participación	7,050,000	7,050,000
Ganancia (Perd) no realizada por Valuacion de Propiedad	2,789,738	-
Utilidades por distribuir	127,903	196,056
Total Patrimonio	<u>9,967,641</u>	<u>7,246,056</u>

Cristina Masís Cuevillas  
 Representante Legal

Laura Rojas Vargas  
 Contadora

Gonzalo Coto Arce  
 Auditor Interno

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



MULTIFONDOS  
DE COSTA RICA, S.F.I.

Fondo Inmobiliario Multifondos IV  
Estado de Operaciones  
Al 31 de Marzo de 2010  
(En dólares sin céntimos)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos:		
Intereses, Descuentos y Dividendos	34	1,334
Ganancia en Negoc. De Val. Neg y Prod Derivados	-	3,604
Ganancias por Diferencial Cambiario	157	13
Ingresos por arrendamientos	459,767	187,412
Total ingresos	<u>459,958</u>	<u>192,362</u>
Gastos:		
Comisión por administración del fondo	43,842	15,259
Otros gastos	31,693	10,092
Total gastos	<u>75,534</u>	<u>25,351</u>
Utilidad neta del período	<u>384,424</u>	<u>167,011</u>

Cristina Masís Cuevillas  
Representante Legal

Laura Rojas Vargas  
Contadora

Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno


Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Fondo Inmobiliario Multifondos IV  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Al 31 de marzo de 2010  
(En dólares sin céntimos)

	Número de Certificados de Participación	Certificados de Títulos de Participación	Ganacia no realizada por valuación de propiedades	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2009	1,410	7,050,000	-	131,573	7,181,573
Utilidad neta del periodo	-	-	-	384,424	384,424
Cambios en el Valor razonable de las inversiones	-	-	2,789,738	-	2,789,738
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el periodo	-	-	-	(388,094)	(388,094)
Saldo al 31 de marzo de 2010	<u>1,410</u>	<u>7,050,000</u>	<u>2,789,738</u>	<u>127,903</u>	<u>9,967,641</u>



Cristina Masís Cuevillas  
Representante Legal



Laura Rojas Vargas  
Contadora



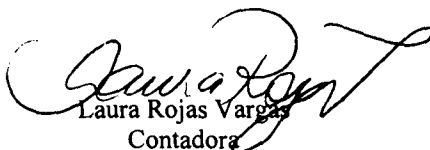
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno



Fondo Inmobiliario Multifondos IV  
Estado de Flujo de Efectivo  
Al 31 de marzo de 2010  
(En dólares sin céntimos)

	<u>2010</u>
Utilidad del período	US\$ 384,424
Efectivo provisto por las operaciones	<u>384,424</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:	
Alquileres por cobrar	35,787
Cuentas por cobrar	718
Otras cuentas por cobrar	841
Depósitos en garantía de inquilinos	328
Otras cuentas por pagar	<u>3,232</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>425,330</u>
Actividades de inversión:	
Compra de inversiones disponibles para la venta	(401,080)
Venta de inversiones disponibles para la venta	<u>471,360</u>
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>70,280</u>
Actividades de financiamiento:	
Utilidades distribuidas a los inversionistas	<u>(388,094)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>(388,094)</u>
Aumento neto del efectivo	107,516
Efectivo al inicio del año	130,463
Efectivo al final del año	US\$ <u><u>237,979</u></u>

  
Cristina Más Cuevillas  
Representante Legal

  
Laura Rojas Vargas  
Contadora

  
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos IV  
Notas Estados Financieros  
31 de Marzo del 2010

1. Organización del Fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos IV (el Fondo) administrado por Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Administradora), constituido el 23 de Mayo de 2008, es un fondo de tipo inmobiliario, cerrado, expresado en US dólares (US\$), no seriado, de ingreso y sobre una base 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 requieran liquidez y que estén dispuestos a asumir riesgos por su participación indirecta en el mercado inmobiliario y que a su vez pretende obtener plusvalía por la revalorización de los inmuebles.

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.

2. Base de contabilidad

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

3. 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 y no el colón, 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.

#### 4. Instrumentos financieros

Se conoce como instrumentos financieros cualquier contrato que origine un activo financiero en una empresa y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra empresa. Los instrumentos financieros incluyen: inversiones en valores, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos por pagar

El Fondo clasifica sus inversiones como disponibles para la venta.

Los valores mantenidos como disponibles para la venta se presentan a su valor razonable y los intereses devengados se reconocen como ingresos. Los cambios en el valor razonable de estos valores, si los hubiese, son registrados directamente al patrimonio neto hasta que los valores sean vendidos o se determine que éstos han sufrido un deterioro de valor; en estos casos, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en el patrimonio neto son incluidas en la utilidad o la pérdida neta del período.

#### 5. Política de inversiones

El Fondo invertirá como mínimo un 80% y hasta un 100% de los activos en bienes inmuebles ubicados dentro del territorio nacional. La cartera financiera podrá invertirse en títulos de deuda (renta fija) del sector público costarricense y que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

El Fondo no podrá tener más del 15% de su activo invertido en valores emitidos o avalados por entidades pertenecientes a un mismo grupo financiero o económico. Dicha limitación será de un 10% del activo cuando se trate de entidades pertenecientes al grupo financiero o económico de la sociedad administradora.

Las inversiones del Fondo se realizarán en la adquisición de bienes inmobiliarios ubicados dentro del territorio nacional. Los criterios de diversificación inmobiliaria contemplan la ubicación geográfica con potencial ganancia de plusvalía del activo, uso específico del inmueble y modalidad del contrato de alquiler. La administración del Fondo tendrá discrecionalidad en cuanto a la selección del tipo de inmuebles que adquirirá en cuanto al uso y ubicación geográfica de los mismos, respetando siempre las normativas que se establecen en el presente apartado. Por otra parte, los bienes inmuebles arrendados a una misma entidad o entidades de un mismo grupo de interés económico, no podrá representar más del 25% de los ingresos del Fondo.

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 Administradora es responsable de suscribir todos los seguros necesarios para la adecuada protección de los inversionistas, en relación con los inmuebles adquiridos. El Fondo podrá financiar la adquisición de inmuebles con garantía hipotecaria, siempre que el saldo vivo de financiación no supere el 35% del valor de los activos del Fondo. En el caso de Fondos cerrados, el endeudamiento requerirá de aprobación de asamblea de inversionistas.

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión podrá efectuar reparaciones a los inmuebles que adquieran, siempre que el costo de dichas reparaciones no supere el 15% del valor del inmueble y la obra sea realizada por un tercero.

La Sociedad Administradora no podrá adquirir ni vender a los socios de la Sociedad Administradora, los activos, y empleados de la Sociedad Administradora o de su grupo de interés económico.

#### 6. 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 de cada fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de US\$5.000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada "Capital pagado en exceso".

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.

#### 7. 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. La variación anualizada entre dos precios de las participaciones de cada fondo, tomando como base 365 días, permite calcular el rendimiento del fondo.

## 8. 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 31 de Marzo de 2010, el Fondo le paga a la Administradora, una comisión del 2.15% anual sobre el valor del activo neto del Fondo.