




Fondo de Inversión Inmobiliario Metropolitano
Balance de Situación
Al 31 de marzo de 2011
(Con cifras correspondientes al 2010)
(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		227,567	178,615
Inversiones en valores		12,183	122,589
Inversiones en inmuebles	4	9,134,705	8,826,115
Alquileres por cobrar		1,455	10,042
Otras cuentas por cobrar		38,217	-
Total activos		<u>9,414,128</u>	<u>9,137,361</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar		116,630	71,640
Impuesto sobre la renta diferido		79,651	74,309
Depósitos en garantía de inquilinos		181,461	158,677
Préstamos por pagar	5	329,075	583,344
Total pasivos		<u>706,817</u>	<u>887,970</u>
Patrimonio:			
Certificados de títulos de participación		7,595,000	7,260,000
Capital pagado en exceso		95,609	55,107
Ganancia no realizada por valuación de inversiones en inmuebles		888,888	822,640
Utilidades por distribuir		127,814	111,644
Total patrimonio		<u>8,707,311</u>	<u>8,249,391</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>9,414,128</u>	<u>9,137,361</u>


Antonio Perez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Las notas son una parte integral de estos estados financieros.





MULTIFONDOS
DE COSTA RICA, S.F.I.

Fondo de Inversión Inmobiliario Metropolitano
Estado de Resultados
Al 31 de marzo de 2011
(Con cifras correspondiente al periodo 2010)
(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses		410	386
Ingresos por arrendamientos	6	501,110	465,132
Otros ingresos		192	16,440
Total ingresos		<u>501,711</u>	<u>481,958</u>
Gastos:			
Comisión por administración del fondo		46,907	44,081
Gastos por intereses		7,428	-
Otros gastos		69,902	52,027
Total gastos		<u>124,237</u>	<u>96,108</u>
Utilidad neta del periodo		<u>377,474</u>	<u>385,850</u>


Antonio Perez Mora
Gerente General

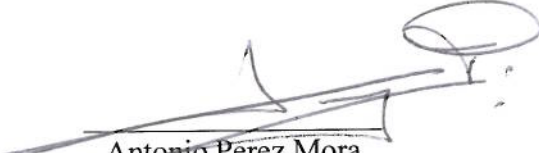

Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

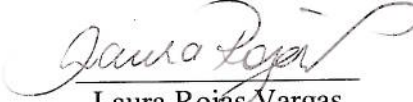
Las notas son una parte integral de estos estados financieros.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de marzo de 2011
(Con cifras correspondientes al periodo 2010)
(En dólares sin céntimos)

	<u>Número de Certificados de Participación</u>	<u>Certificados de Títulos de Participación</u>	<u>Capital Pagado Exceso</u>	<u>Ganacia no realizada por valuacion de propiedades</u>	<u>Utilidades por distribuir</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2010	<u>1,519</u>	<u>7,595,000</u>	<u>95,609</u>	<u>888,888</u>	<u>126,038</u>	<u>8,705,535</u>
Utilidad neta	-	-	-	-	377,474	377,474
Utilidades distribuidas a los inversionista	-	-	-	-	(375,699)	(375,699)
Saldo al 31 de marzo de 2011	<u>1,519</u>	<u>7,595,000</u>	<u>95,609</u>	<u>888,888</u>	<u>127,813</u>	<u>8,707,310</u>



Antonio Perez Mora
Gerente General



Laura Rojas Vargas
Contadora




Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Las notas son una parte integral de estos estados financieros.



Fondo de Inversión Inmobiliario Metropolitano
Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de marzo de 2011
(En dólares sin céntimos)

	<u>2011</u>
Actividades de operación:	
Utilidad neta	377,474
Partidas que no requieren efectivo:	
Ingresos por intereses	(410)
Gastos por intereses	7,428
	<u>384,492</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:	
Alquileres por cobrar	28,310
Otras cuentas por cobrar	(7,581)
Cuentas por pagar	6,736
Depósitos en garantía de inquilinos	1,180
Sub total	<u>28,645</u>
Intereses cobrados	410
Intereses pagados	(7,428)
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>406,119</u>
Actividades de inversión:	
Compra de inversiones disponibles para la venta	(480,237)
Venta de inversiones disponibles para la venta	528,250
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>48,013</u>
Actividades de financiamiento:	
Utilidades distribuidas a los inversionistas	(375,699)
Préstamos por pagar	(65,348)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>(441,047)</u>
Aumento neto del efectivo	13,084
Efectivo al inicio del año	214,482
Efectivo al final del periodo	<u><u>227,567</u></u>


Antonio Perez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Las notas son una parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Inmobiliario Metropolitano
Notas a los Estados Financieros
31 de marzo de 2011

1) Organización del Fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliario Metropolitano (el Fondo) administrado por Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Administradora), constituido el 15 de agosto de 2006, 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.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, 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.

Fondo de Inversión Inmobiliario Metropolitano
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) Activos sujetos a restricciones

Al 31 de marzo de 2011, el Edificio Alvarez, Edificio Mendiola y Pensión Otoyá se encuentran garantizando la deuda a largo plazo (véase nota 5).

4) Inversiones en inmuebles

Al 31 de marzo del 2011 el detalle de las inversiones en inmuebles es como sigue:

Fondo de Inversión Inmobiliario Metropolitano
Notas a los Estados Financieros

Proyecto		Costo del Inmueble	Mejoras	Ganancia o Perdida por Valuación no realizada	Total
NUEVO EDIFICIO CARTAGO (ANTIGUO MINARETE)	US\$	240,641.00	-	82,667.00	323,308.00
ANTIGUO CINE PARIS		169,659.00	-	318,277.00	487,936.00
ANTIGUO TIKAL		856,741.00	-	113,626.00	970,367.00
EL GALLO MAS GALLO (ANTIGUO CINE RENA)		201,946.00	-	53,024.00	254,970.00
EDIFICIO MENDIOLA		958,549.00	-	277,764.00	1,236,313.00
NOVACENTRO LOCAL #7		201,600.00	-	(19,110.00)	182,490.00
PARQUEO CLINICA BIBLICA		179,363.00	200,000.00	101,280.00	480,643.00
BODEGA PAVAS		135,723.00	-	19,057.00	154,780.00
PENSION OTOYA		65,846.00	-	(35,104.00)	230,742.00
EDIFICIO SABANA		361,145.00	-	261,457.00	622,602.00
EDIFICIO ALVAREZ		920,291.00	37,000.00	106,287.00	1,063,578.00
EL BOTON (ANTIGUA CAÑADA)		196,190.00	-	(11,600.00)	184,590.00
CONDOMINIO 1856		314,793.00	-	93,848.00	408,641.00
MULTIPLAZA LOCAL #7		285,738.00	-	59,943.00	345,681.00
LOCAL SAN RAMON (ANTIGUI CINE CHOSELL)		385,407.00	-	(73,728.00)	311,679.00
ANTIGUA FARMACIA IRIS		832,525.42	-	(301,663.42)	530,862.00
EDIFICIO CARTAGO		185,627.72	-	105,782.28	291,410.00
EDIFICIO METRO GANGAS		587,380.50	-	(181,002.50)	406,378.00
ANTIGUO PALI CARTAGO		650,000.00	-	(2,265.00)	647,735.00
	US\$	<u>\$7,929,165.64</u>	<u>\$237,000.00</u>	<u>\$968,539.36</u>	<u>\$9,134,705.00</u>

5) Deuda a plazo

Las deudas a plazo se detalla como sigue:

	<u>31 de marzo de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Préstamo con un banco privado costarricense, en US dólares, a seis meses plazo a una tasa del 7,75% por la suma de US\$581.874, pagando cuota por interés mensual vencido y con garantía hipotecaria sobre el Edificio Mendiola	US\$ 127,965	247,357
Préstamo con un banco privado costarricense, en US dólares, a seis meses plazo a una tasa del 7,% por la suma de US\$641.172, pagando cuota por interés mensual vencido y con garantía hipotecaria sobre el Edificio Álvarez y Pensión Otoyá	<u>201,110</u>	<u>335,987</u>
	US\$ <u>329,075</u>	<u>583,344</u>

Fondo de Inversión Inmobiliario Metropolitano
Notas a los Estados Financieros

6) Ingresos por arrendamientos

Al 31 de marzo de 2011, los ingresos por arrendamientos corresponden a las rentas por alquiler de locales comerciales e industriales ubicados en:

<u>Inquilino</u>	<u>31 de marzo de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nuevo Edificio Cartago (Antiguo Minarete)	US\$ 25,290	23,994
Antiguo Cine Paris	39,183	37,677
Antiguo Tikal	55,983	54,000
El Gallo Mas Gallo (Antiguo Cine Reina)	18,849	16,869
Edificio Mendiola	50,542	46,540
Novacentro Local #7	9,408	9,408
Parqueo Clínica Bíblica	19,590	6,206
Bodega Pavas	9,272	7,195
Pensión Otoyá	16,800	16,014
Edificio Sabana	25,200	20,259
Edificio Alvarez	58,210	57,154
El Botón (Antigua Cañada)	18,918	18,918
Condominio 1856	13,995	14,918
Multiplaza Local #7	13,674	13,023
Local San Ramón (Antiguo Cine Chosell)	43,590	41,190
Antigua Farmacia Iris	13,265	12,297
Edificio Cartago	19,845	19,845
Edificio Metro Gangas	26,515	25,626
Antiguo Palí Cartago	22,980	24,000
	US\$ <u>501,110</u>	<u>465,132</u>

Fondo de Inversión Inmobiliario Metropolitano
Notas a los Estados Financieros

7) 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

Para administrarlo, los gestores del Fondo utilizan diferentes indicadores cuantitativos que le permiten determinar el riesgo y el rendimiento del portafolio en forma diaria. Adicionalmente, cuenta con políticas que son dictadas y monitoreadas por el Comité de Inversiones.

b) 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.

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.