



Fondo de Inversión Inmobiliario Metropolitano
Balance de Situación
Al 30 de setiembre de 2010
(en dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activos:			
Efectivo		325,320	188,702
Inversiones en valores		-	122,019
Inversiones en inmuebles		8,826,115	8,826,115
Alquileres por cobrar		-	10,402
Gastos pagados por adelantado		27,293	-
Total activos		<u><u>9,178,727</u></u>	<u><u>9,147,237</u></u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar		201,961	218,970
Comisiones por pagar		1,462	944
Otras Cuentas por pagar		78,212	76,550
Depósitos en garantía de inquilinos		178,907	145,185
Préstamos por pagar		458,583	704,105
Total pasivos		<u><u>919,125</u></u>	<u><u>1,145,754</u></u>
Patrimonio:			
Certificados de títulos de participación		7,260,000	7,045,000
Capital pagado en exceso		55,107	29,312
Ganancia no realizada por valuacion de inversiones en propiedades		822,640	822,640
Utilidades por distribuir		121,855	104,532
Total Patrimonio		<u><u>8,259,602</u></u>	<u><u>8,001,484</u></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 de Inversión Inmobiliario Metropolitano
Estado de Resultados
al 30 de setiembre de 2010
(en dólares sin céntimos)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos:		
Ingresos por intereses	US\$ 890	5,263
Ingresos por arrendamientos	1,397,136	1,342,749
Ganancia en la neg. de valores negociables	41	
Ganancias en diferencial cambiario	-	532
Total ingresos	<u>1,398,067</u>	<u>1,348,544</u>
Gastos:		
Comisión por administración del fondo	132,533	127,864
Gastos por intereses	(8,123)	54,493
Pérdidas en diferencial cambiario	2,233	
Otros gastos	157,625	158,871
Total gastos	<u>284,267</u>	<u>341,228</u>
Utilidad neta del periodo	<u>1,113,800</u>	<u>1,007,316</u>


Cristina Masis Cuevillas
Representante Legal


Laura Rojas Vargas
Contadora



Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



Fondo de Inversión Inmobiliario Metropolitano
 Estado de Cambios en el Patrimonio
 Al 30 de setiembre de 2010
 (en dólares sin céntimos)

	Número de Certificados de Participación	Certificados de Títulos de Participación	Capital Pagado Exceso	Ganacia no realizada por valuacion de propiedades	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2009	1,409	7,045,000	29,312	822,640	112,203	8,009,155
Utilidad neta	-	-	-	-	1,113,800	1,113,800
Fondos recibidos de los inversionistas	43	215,000	25,795	-	-	240,795
Utilidades distribuidas a los inversionistas	-	-	-	-	(1,104,147)	(1,104,147)
Saldo al 30 de setiembre de 2010	1,452 US\$	7,260,000	55,107	822,640	121,855	8,259,602


 Cristina Masís Cuevillas
 Representante Legal


 Laura Rojas Vargas
 Contadora



 Gonzalo Coto Arce
 Auditor Interno

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

	<u>2010</u>
Actividades de operación:	
Utilidad neta	US\$ 1,113,800
Partidas que no requieren efectivo:	
(Ganancia) pérdida en venta de inversiones disponibles para la venta	(41)
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio	2,233
	<u>1,115,991</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:	
Alquileres por cobrar	27,240
Intereses cobrados	890
Ingresos por intereses	(890)
Intereses pagados	8,123
Gasto por intereses	(8,123)
Otras cuentas por cobrar	(15,422)
Cuentas por pagar	(94,293)
Depósitos en garantía de inquilinos	19,388
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>1,052,904</u>
Actividades de inversión:	
Compra de bienes inmuebles	-
Compra de inversiones disponibles para la venta	(307,572)
Venta de inversiones disponibles para la venta	429,874
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>122,302</u>
Actividades de financiamiento:	
Fondos recibidos de los inversionistas	240,795
Utilidades distribuidas a los inversionistas	(1,104,147)
Préstamos por pagar	(185,784)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>(1,049,136)</u>
Aumento o disminución neta del efectivo	126,070
Efectivo al inicio del año	199,250
Efectivo al final del periodo	US\$ <u><u>325,320</u></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 de Inversión Inmobiliario Metropolitano
Notas Estados Financieros
30 de Setiembre del 2010

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, 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. El Fondo podrá también mantener inversiones hasta un 20% de sus activos 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 30 de Setiembre de 2010, el Fondo le paga a la Administradora, una comisión del 2.15% anual sobre el valor del activo neto del Fondo.