



MERCADO
DE VALORES
DE COSTA RICA
MULTIFONDOS

Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario de Multifondos

Balance de Situación

Al 30 de setiembre de 2013


(Con cifras correspondientes al 2012)

(En dólares sin céntimos)


	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos:			
Efectivo		4,063	4,063
Otras cuentas por cobrar		92	94
Obras en desarrollo	3	5,089,639	5,089,639
Total activos		<u>5,093,794</u>	<u>5,093,796</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar		11,937	11,937
Total pasivos		<u>11,937</u>	<u>11,937</u>
Patrimonio:			
Certificados de títulos de participación		5,150,000	5,150,000
Capital pagado en exceso		(2,532)	(2,532)
Pérdidas por distribuir		(65,611)	(65,609)
Total patrimonio		<u>5,081,856</u>	<u>5,081,859</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>5,093,794</u>	<u>5,093,796</u>



Antonio Pérez Mora
Gerente General



Laura Rojas Vargas
Contadora



Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno



MERCADO
DE VALORES
DE COSTA RICA
MULTIFONDOS

Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario de Multifondos

Estado de Resultados

Al 30 de setiembre de 2013

(Con cifras correspondientes al 2012)

(En dólares sin céntimos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos:		
Otros ingresos	<u>3</u>	<u>5</u>
Total ingresos	<u>3</u>	<u>5</u>
Gastos:		
Otros gastos	<u>-</u>	<u>1</u>
Total gastos	<u>-</u>	<u>1</u>
Utilidad (Pérdida) neta del año	<u>3</u>	<u>4</u>



Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario de Multifondos
Estado de Cambios en el patrimonio
Año terminado el 30 de setiembre de 2013
(Con cifras correspondientes al 2012)
(En dólares sin céntimos)

	Número de Certificados de Participación	Certificados de Títulos de Participación	Capital pagado en exceso	Pérdidas por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2012	103	5,150,000	(2,532)	(65,613)	5,081,855
Pérdida neta del año	-	-	-	3	3
Saldo al 30 de setiembre de 2013	103	5,150,000	(2,532)	(65,610)	5,081,858



Antonio Pérez Mora
Gerente General



Laura Rojas Vargas
Contadora



Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno



Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario de Multifondos
Estado de Flujos de Efectivo
Al 30 de setiembre de 2013
(En dólares sin céntimos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) del año	<u>3</u>	<u>4</u>
Efectivo provisto por las operaciones	<u>3</u>	<u>4</u>
Aumento neto del efectivo	3	4
Efectivo al inicio del año	<u>4,060</u>	<u>4,059</u>
Efectivo al final del año	<u><u>4,063</u></u>	<u><u>4,063</u></u>



Antonio Pérez Mora
Gerente General



Laura Rojas Vargas
Contadora



Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre del 2013

1. Organización del Fondo

El Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Multifondos (el Fondo) administrado por Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Administradora), constituido el 30 de mayo de 2008, es un fondo, cerrado, no financiero, de desarrollo inmobiliario, de crecimiento, de oferta pública restringida, expresado en US dólares (US\$), de mercado nacional. 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 la inversión en proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su colocación y venta o arrendamiento así como la inversión en bienes inmuebles para la generación de plusvalías.

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 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.

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 de Desarrollo Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

Actualmente el inicio de obras de Zen Condominium se encuentran suspendidas. Debido a que el Proyecto se desarrollará en fases constructivas, la serie de permisos requeridos también se está realizando por etapas. La fecha original estimada de arranque de construcción estaba prevista para el primer trimestre del 2009, no obstante debido a la crisis mundial y nacional y a los resultados de los estudios de mercado 2012 el proyecto se pospone para evaluar el inicio para primer semestre del 2014. Cabe destacar que finalizó la construcción del acueducto de Santa Rosa, el cual le provee de agua potable al proyecto con 225 pajas.

2. Principales políticas contables

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

3. Obras en desarrollo

Al 30 de setiembre del 2013 y 2012 el detalle de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

Proyecto		Costo del Inmueble	Total
ZEN	US\$	5,089,639	5,089,639
TOTAL	US\$	5,089,639	5,089,639

4. Riesgos asociados

Riesgo financiero

Se asocia con aquellos movimientos adversos en las diferentes variables financieras como la tasa de interés, el tipo de cambio, etc. A la fecha, el fondo no posee cartera de inversiones; por lo que, no lo afecta este riesgo.