



Fondo Desarrollo Inmobiliario Multifondos
Balance de Situación
Al 30 de setiembre de 2010
(en dólares sin céntimos)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activos:		
Efectivo	4,060	4,039
Cuentas por cobrar		-
Obras en Desarrollo	5,089,639	5,064,339
Gastos pagados por anticipado	94	25,569
Total activos	<u>5,093,793</u>	<u>5,093,946</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar	<u>11,923</u>	<u>12,098</u>
Total pasivos	<u>11,923</u>	<u>12,098</u>
Patrimonio:		
Certificados de títulos de participación	5,150,000	5,150,000
Capital pagado en exceso	(2,532)	(2,532)
Utilidades por distribuir	<u>(65,597)</u>	<u>(65,619)</u>
Total Patrimonio	<u>5,081,870</u>	<u>5,081,849</u>


Cristina Masis Cuevillas
Representante Legal


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

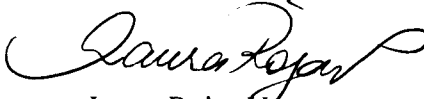
Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



Fondo Desarrollo Inmobiliario Multifondos
Estado de Resultados
Al 30 de setiembre de 2010
(en dólares sin céntimos)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos:		
Intereses, Descuentos y Dividendos	-	(67)
Ganancias por Diferencial Cambiario	<u>16</u>	<u>2</u>
Total ingresos	<u>16</u>	<u>(65)</u>
Gastos:		
Comisión por administración del fondo	-	1,103
Otros gastos	<u>-</u>	<u>6</u>
Total gastos	<u>-</u>	<u>2,505</u>
Utilidad neta del período	<u>16</u>	<u>(2,570)</u>


Cristina Masis Cuevillas
Representante Legal


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

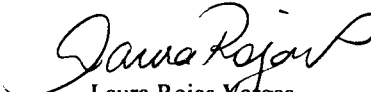
Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



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

	<u>Número de Certificados de Participación</u>	<u>Certificados de Títulos de Participación</u>	<u>Capital Pagado en Exceso</u>	<u>Utilidades por distribuir</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	103	5,150,000	(2,532)	(65,613)	5,081,855
Utilidad neta del período	-	-	-	16	16
Fondos recibidos de los inversionistas durante el período	-	-	-	-	-
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de setiembre de 2010	<u>103</u>	<u>5,150,000</u>	<u>(2,532)</u>	<u>(65,597)</u>	<u>5,081,870</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 Desarrollo Inmobiliario Multifondos
Estado de Flujo de Efectivo
Al 30 de setiembre de 2010
(en dólares sin céntimos)

	<u>2010</u>
Utilidad del período	US\$ <u>16</u>
Efectivo provisto por las operaciones	<u>16</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:	
Alquileres por cobrar	-
Cuentas por cobrar	-
Depósitos en garantía de inquilinos	-
Otras cuentas por pagar	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>16</u>
Compra de propiedades de inversión	<u>-</u>
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>-</u>
Fondos recibidos de los inversionistas	-
Utilidades distribuidas a los inversionistas	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>-</u>
Aumento o disminución neta del efectivo	16
Efectivo al inicio del periodo	4,045
Efectivo al final del periodo	US\$ <u><u>4,060</u></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 Desarrollo Inmobiliario Multifondos
Notas Estados Financieros
30 de Setiembre del 2010

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.

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 el 80% de los activos del fondo en uno o varios proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción ubicados dentro del territorio nacional. El Fondo podrá también mantener inversiones hasta un 20% de sus activos en títulos valores emitidos por el Gobierno Central o Banco Central de Costa Rica, o en valores de deuda (renta fija) o que cuenten con la garantía directa del estado costarricense y que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

El Fondo podrá invertir en una misma emisión en circulación un máximo de un 10% de su activo total.

Las inversiones del Fondo se realizarán en la adquisición de bienes inmobiliarios ubicados dentro del territorio nacional. Los proyectos en los cuales el fondo podrá invertir son de naturaleza habitacional, turístico, ofiencentros, comerciales, plantas industriales, infraestructura pública y gubernamental en otros, y podrán encontrarse en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta o arrendamiento., Adicionalmente los fondos de desarrollo pueden adquirir bienes inmuebles, (construidos, terminados, en proceso de construcción o terrenos) para la generación de plusvalías.

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 20% 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, remodelaciones y mejoras los inmuebles, terminados, siempre y cuando el costo acumulado de los últimos doce meses de las mismas, incluyendo las reservas, no exceda el 15% anual del valor del inmueble. y las obras sean realizadas por un tercero.

Adicionalmente, de conformidad con los artículos 72 y 95 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, así como de las normas de conducta establecidas en la ley de materia de conflictos de interés, los socios, directores y empelados de Multifondos de Costa Rica, S.F.I, y de su grupo de interés económico, no pueden adquirir valores propios. Así mismo, tampoco pueden comprar o vender activos inmobiliarios o sus títulos representativos al fondo.

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\$50.000. 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.