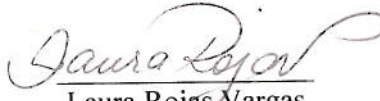




Fondo Inmobiliario Multifondos
Balance de Situación
Al 31 de marzo de 2011
(Con cifras correspondientes de 2010)
(En dólares sin céntimos)

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		370,468	1,209,909
Inversiones en inmuebles	4	66,776,170	63,401,878
Inversiones disponibles para la venta		1,768,270	1,590,658
Cuentas por cobrar		-	82,527
Alquileres por cobrar		285,642	2,796
Otras cuentas por cobrar		212,731	111,800
Total activos		<u>69,413,280</u>	<u>66,399,569</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar		775,355	616,353
Impuesto diferido		22,373	16,417
Depósitos en garantía		1,574,325	1,591,803
Préstamos por pagar	5	4,225,007	4,658,339
Total pasivos		<u>6,597,059</u>	<u>6,882,912</u>
Patrimonio:			
Certificados de títulos de participación		61,175,000	57,975,000
Capital pagado en exceso		138,154	114,666
Ganacia no realizada por valuación de inmuebles		424,044	306,509
Utilidades por distribuir		1,079,023	1,120,482
Total patrimonio		<u>62,816,221</u>	<u>59,516,657</u>
Total Pasivo y patrimonio		<u>69,413,280</u>	<u>66,399,569</u>


Antonio Perez Mora
Gerente Financiero


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Las notas son una parte integral de estos estados financieros.

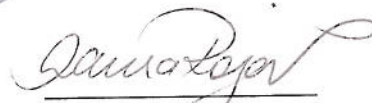


MULTIFONDOS
DE COSTA RICA, S.F.I.

Fondo Inmobiliario Multifondos
Estado de Ganancias y Pérdidas
Al 31 de marzo de 2011
(Con cifras correspondientes de 2010)
(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses		6,179	4,024
Ingresos por arrendamientos	6	1,965,248	2,059,039
Otros ingresos		9,569	2,246
Total ingresos		<u>1,980,995</u>	<u>2,065,309</u>
Gastos:			
Comisión por administración del fondo		392,997	370,550
Gasto por intereses		50,223	36,000
Otros gastos		367,717	446,866
Total gastos		<u>810,937</u>	<u>853,416</u>
Utilidad neta del año		<u>1,170,058</u>	<u>1,211,893</u>


Antonio Pérez Mora
Gerente Financiero


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

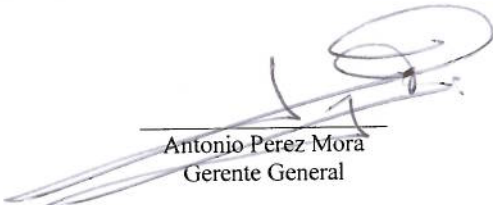
Las notas son una parte integral de estos estados financieros.

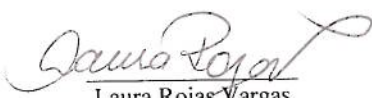



Fondo Inmobiliario Multifondos
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de marzo de 2011
(Con cifras correspondientes de 2010)
(En dólares sin céntimos)

Saldo al 31 de diciembre de 2010
Cambio en el valor razonable por valuación de propiedades
Utilidad neta del año
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año
Saldo al 31 de marzo de 2011

<u>Número de Certificados de Participación</u>	<u>Certificados de Títulos de Participación</u>	<u>Capital pagado en exceso</u>	<u>Ganacia no realizada por valuación de propiedades</u>	<u>Utilidades por distribuir</u>	<u>Total</u>
12,235	61,175,000	138,154	330,263	1,088,264	62,731,681
-	-	-	93,781	-	93,781
-	-	-	-	1,170,058	1,170,058
-	-	-	-	(1,179,299)	(1,179,299)
12,235	61,175,000	138,154	424,044	1,079,023	62,816,221

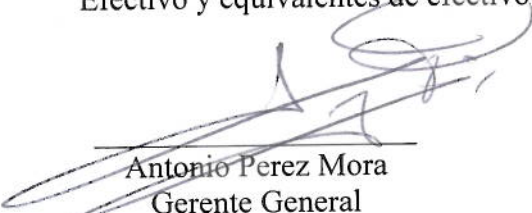

Antonio Perez Mora
Gerente General

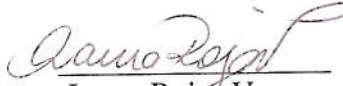

Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Las notas son una parte integral de estos estados financieros.

	<u>2011</u>
Actividades de operación:	
Utilidad del año	1,170,058
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:	
Ingreso por intereses	(6,179)
Gasto por intereses	50,223
Efectivo provisto por las operaciones	<u>1,214,102</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:	
Alquileres por cobrar	(17,054)
Otras cuentas por cobrar	(94,613)
Cuentas por pagar	(152,947)
Depósitos en garantía de inquilinos	(3,092)
Intereses cobrados	6,179
Intereses pagados	<u>(50,223)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>902,352</u>
Actividades de inversión:	
Compra de inversiones disponibles para la venta	(2,963,134)
Venta de inversiones disponibles para la venta	<u>2,376,473</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(586,661)</u>
Actividades de financiamiento:	
Préstamos por pagar	(108,334)
Utilidades distribuidas a los inversionistas	<u>(1,179,299)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>(1,287,633)</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo	(971,942)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>1,342,410</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>370,468</u>


Antonio Perez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a Estados Financieros
31 de marzo 2011

1) Organización del Fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos I (el Fondo) administrado por Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Administradora), constituido el 14 de setiembre de 2002, 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.

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.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a 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 y 2010, algunos terrenos y unidades industriales de Zona Franca Metropolitana por US\$7.800.000 se encuentran garantizando la deuda a largo plazo (véase nota 5).

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a Estados Financieros

4) Inversiones en inmuebles

Al 31 de marzo de 2011, el movimiento de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

Proyecto	Costo del Inmueble	Mejoras	Ganancia o Perdida por Valuación no realizada	Total
Trilogía Edificio III	US\$ 2,961,306	1,263,912	10,776	4,235,994
Materiales para la Construcción Arpe S.A.	1,832,551	-	-	1,832,551
Edificio I Parque Empresarial Forum	5,639,222	98,902	248,756	5,986,881
Zona Franca Metropolitana	29,238,444	4,074,287	17,809	33,330,539
MUCAP Oficinas Centrales	1,982,677	-	-	1,982,677
MUCAP Agencia Cartago Centro	555,831	-	-	555,831
MUCAP Agencia Metrocentro	104,727	-	-	104,727
Productos Plásticos S.A. (Proplax)	1,809,710	6,500	-	1,816,210
Manufacturera LMD	2,371,627	95,129	34,819	2,501,575
Clínica Santa Mónica	503,010	-	-	503,010
Trilogía Edificios I y II	8,378,976	8,675	109,331	8,496,982
Edificio los Balcones Plaza Roble 2 piso	1,440,924	-	(1,038)	1,439,886
Edificio Municipalidad de Escazú	743,781	-	25,965	769,745
Laquinsa	3,219,562	-	-	3,219,562
TOTAL	US\$ 60,782,348	5,547,405	446,417	66,776,170

5) Deuda a largo plazo

La deuda a largo plazo corresponde a crédito con banco privado costarricense, en US dólares, pagadero en 19 cuotas trimestrales de principal por US\$108.333 y un pago al vencimiento por el saldo, renovable por un período adicional de 5 años a opción del banco, con vencimiento en julio de 2012, y tasa de interés de 7% anual (equivalente a la tasa LIBOR a 30 días más 2,5% anual) y garantía hipotecaria sobre terrenos y unidades industriales del Fondo, el saldo a fecha es de US\$4.225.007 (US\$4.658.339 en el 2010).

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a Estados Financieros

6) Ingresos por arrendamientos

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>
Materiales para la Construcción Arpe	78,167	76,295
Edificio I Forum	25,174	200,209
Zona Franca Metropolitana	1,124,082	1,158,917
Mutual Cartago Oficinas Centrales	60,756	60,262
Mutual Cartago Cartago Centro	17,958	17,554
Mutual Cartago Agencia Metrocentro	3,427	3,372
Productos Plásticos, S.A. (Proplax)	61,689	58,671
Manufacturera LMD, S.A.	85,287	77,365
Clínica Santa Mónica	17,702	17,187
Trilogía I y II	238,535	228,411
Trilogía III	98,105	99,893
Plaza Roble Los Balcones	35,112	34,431
Municipalidad de Escazú	24,605	26,471
Laquinsa	94,648	-
	US\$ 1,965,248	2,059,040

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.

1. 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.

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a Estados Financieros

2. 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

3. 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.

Un detalle de los activos más importantes por vencimiento es como sigue:

		31 de marzo de	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Inversiones en valores</u>	De 1 a 3 meses	US\$ 1,768,270	1,590,658
		US\$ <u>1,768,270</u>	<u>1,590,658</u>