



Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado


Balance de Situación

Al 31 de marzo de 2011

(Con cifras correspondientes de 2010)

(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	388,148	199,417
Inversiones disponibles para la venta	4	50,018	188,745
Inversiones en inmuebles	5	8,326,617	8,396,739
Alquileres por cobrar		8,912	12,390
Cuentas por cobrar		-	926
Otras cuentas por cobrar		32,168	12,830
Total activos		<u>8,805,862</u>	<u>8,811,047</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar		131,248	88,671
Impuesto sobre la renta diferido		128,330	131,127
Depósitos en garantía de inquilinos		117,498	113,617
Total pasivos		<u>377,076</u>	<u>333,415</u>
Patrimonio:			
Certificados de títulos de participación		6,020,000	6,020,000
Ganancia no realizada por valuación de inversiones en propiedades		2,356,066	2,423,166
Utilidades por distribuir		52,720	34,466
Total patrimonio		<u>8,428,786</u>	<u>8,477,632</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>8,805,862</u>	<u>8,811,047</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 de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado

Estado de Resultados

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		1,246	640
Ingresos por arrendamientos	6	250,002	226,121
Otros ingresos		572	789
Total ingresos		<u>251,820</u>	<u>227,550</u>
Gastos:			
Comisión por administración del fondo		42,420	42,655
Otros gastos		56,340	107,131
Total gastos		<u>98,760</u>	<u>149,786</u>
Utilidad neta del año		<u>153,059</u>	<u>140,371</u>


Antonio Perez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

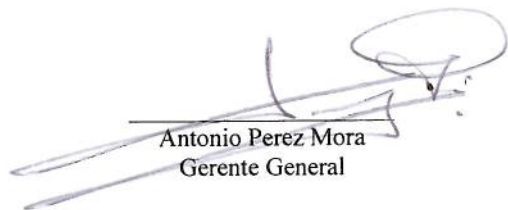
Las notas son una parte integral de estos estados financieros.




Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado
administrado por
Multifondos de Costa Rica, S.F.I., S.A.

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

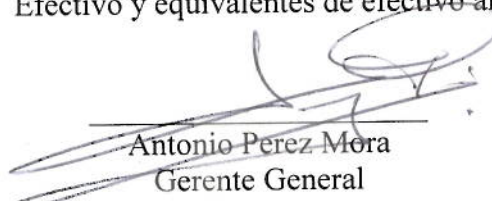
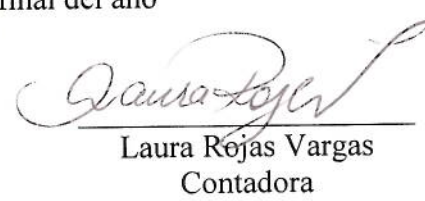
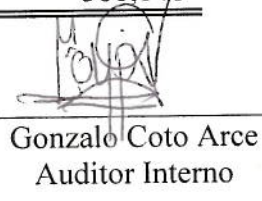
	Número de Certificados de Participación	Títulos de Participación	Certificados de Títulos de Participación	Ganacia no realizada por valuación de propiedades	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2010	1,204	6,020,000	6,020,000	2,356,066	50,638	8,426,704
Utilidad neta del año					153,059	153,059
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año					(150,976)	(150,976)
Saldo al 31 de marzo de 2011	1,204	6,020,000	6,020,000	2,356,066	52,721	8,428,786


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 neta del año	153,059	
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:		
Ingreso por intereses	(1,246)	
Impuesto sobre la renta	12,635	
	<hr/> 164,448	
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	3,815	
Otras cuentas cobrar	(3,593)	
Cuentas por pagar	28,488	
Dépositos en garantía de inquilinos	4,962	
Intreses cobrados	1,246	
Impuestos pagados	(21,777)	
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación	<hr/> 177,589	
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(1,237,249)	
Retiro de inversiones disponibles para la venta	1,397,641	
Efectivo neto (usado) provisto en las actividades de inversión	<hr/> 160,392	
Actividades de financiamiento:		
Utilidades distribuidas a los inversionistas	(150,976)	
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<hr/> (150,976)	
Aumento (disminución) neto del efectivo	187,005	
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	201,143	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<hr/> 388,148 <hr/>	
 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 Multifondos II No Diversificado
Notas a los Estados Financieros
31 de marzo de 2011

1) Organización del Fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado (el Fondo) administrado por Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Administradora), constituido el 28 de febrero de 2005, 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.

La SUGEVAL, mediante la resolución SGV-R-1141 del 28 de febrero de 2005, autoriza la sustitución de la sociedad administradora del Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado, para que a partir de esa fecha el Fondo sea administrado por Multifondos de Costa Rica, Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

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.

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado
Notas a los Estados Financieros

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.

2) Principales políticas contables

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

3) Efectivo y equivalentes de efectivo

		<u>31 de marzo de</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Entidades financieras bancos del estado	US\$	321,287	1,419
Entidades financieras bancos privados		66,860	1,788
Inversiones a la vista en bancos estatales		-	196,210
	US\$	<u>388,148</u>	<u>199,417</u>

4) Inversiones disponibles para la venta:

El detalle de las inversiones disponibles para la venta al 31 de marzo es:

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado
Notas a los Estados Financieros

Estado de Inversiones
Al 31 de marzo de 2011
(En dólares sin céntimos)

	Tasa de interés	Vencimiento	Costo Amortizado	Ganancia no realizada	Valor justo	de los activos netos
Títulos comprados con pacto de recompra:						
Títulos de entidades financieras del sector público			<u>50,018</u>	<u>-</u>	<u>50,018</u>	<u>0.59%</u>
Bono de deuda externa 2020 (bde20)	0.00%	06/04/2011	<u>50,018</u>	<u>-</u>	<u>50,018</u>	<u>0.59%</u>
Total títulos disponibles para la venta			<u>50,018</u>	<u>-</u>	<u>50,018</u>	<u>0.59%</u>
Total de inversiones			<u>50,018</u>	<u>-</u>	<u>50,018</u>	<u>0.59%</u>

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado
Notas a los Estados Financieros

5) Inversiones en inmuebles

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

Proyecto		Costo del Inmueble	Mejoras	Ganancia o Perdida por Valuación no realizada	Total
MULTIPLAZA VARIOS LOCALES	US\$	3,326,778.04	3,747.78	2,566,601.18	5,897,127.00
FORUM		2,494,320.24	17,600.00	(82,430.26)	2,429,489.98
	US\$	<u>\$5,821,098.28</u>	<u>\$21,347.78</u>	<u>\$2,484,170.92</u>	<u>\$8,326,616.98</u>

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>
Multiplaza varios Locales	US\$	234,324	203,049
Edificio G piso 7 Forum		15,678	23,072
	US\$	<u>250,002</u>	<u>226,121</u>

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, tasa de interés, 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.

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado
Notas a los Estados Financieros

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.

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

			<u>31 de marzo de</u>	
			<u>2011</u>	<u>2010</u>
Inversiones en valores	De 1 a 3 meses	US\$	<u>50,018</u>	<u>188,745</u>