



Fondo Inmobiliario Multifondos
Estado de Activos Netos
Al 30 de setiembre de 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(Expresados en dólares sin céntimos)

	Nota	2014	2013
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		2.557.711	2.366.163
Inversiones disponibles para la venta	7	2.250.838	2.814.681
Inversiones en inmuebles	4	93.085.512	88.389.944
Alquileres por cobrar		57.510	50.974
Otras cuentas por cobrar		455.276	207.205
Total activos		98.406.846	93.828.966
Pasivo y Activo neto:			
Pasivos:			
Cuentas por pagar		821.164	1.027.351
Impuesto diferido		42.972	30.727
Depósitos en garantía		1.806.750	1.709.294
Préstamos por pagar	5	2.708.337	3.141.671
Total pasivos		5.379.223	5.909.044
Activo neto:			
Certificados de títulos de participación		90.360.000	85.545.000
Capital pagado en exceso		414.390	356.769
Ganacia no realizada por valuación de inmuebles		652.510	474.787
Utilidades por distribuir		1.600.722	1.543.366
Total Activo neto		93.027.623	87.919.922
Total Pasivo y Activo neto		98.406.846	93.828.966
Número de Certificados de Títulos de participación		18.072	17.109
Valor del activo neto por título de participación		5.147,61	5.138,81


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora



Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno





MERCADO
DE VALORES
DE COSTA RICA
MULTIFONDOS

Fondo Inmobiliario Multifondos
Estado de Operaciones
Periodo de nueve meses terminado al 30 de setiembre de 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(Expresados en dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses		57.546	43.611
Ingresos por arrendamientos	6	8.183.254	8.171.707
Ganancia en venta de inmuebles		-	469.824
Otros ingresos		52.689	15.221
Total ingresos		<u>8.293.489</u>	<u>8.700.364</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		1.671.782	1.594.491
Gasto por intereses		106.166	123.117
Otros gastos		1.430.929	1.865.045
Total gastos		<u>3.208.877</u>	<u>3.582.653</u>
Utilidad neta del año		<u>5.084.613</u>	<u>5.117.711</u>


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno



MERCADO
DE VALORES
DE COSTA RICA
MULTIFONDOS

Fondo Inmobiliario Multifondos
Estado de Cambios en el Activo neto
Periodo de nueve meses terminado al 30 de setiembre de 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(Expresados en dólares sin céntimos)

	Número de Certificados de Participación	Certificados de Títulos de Participación	Capital pagado en exceso	Ganacia no realizada por valuación de propiedades	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	17.109	85.545.000	356.769	749.495	1.552.935	88.204.199
Cambio en el valor razonable por valuación de propiedades	-	-	-	(96.985)	-	(96.985)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	5.084.613	5.084.613
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	963	4.815.000	57.621	-	-	4.872.621
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	(5.036.825)	(5.036.825)
Saldo al 30 de setiembre de 2014	18.072	90.360.000	414.390	652.510	1.600.723	93.027.623



Antonio Pérez Mora
Gerente General




Laura Rojas Vargas
Contadora





Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo Inmobiliario Multifondos
Estado de Flujos de Efectivo
Periodo de nueve meses terminado al 30 de setiembre de 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(Expresados en dólares sin céntimos)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Actividades de operación:		
Utilidad del periodo	5.084.613	5.117.711
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:		
Ingreso por intereses	(57.546)	(43.611)
Gasto por intereses	106.166	123.117
Ganancia o pérdida neta realizada en venta de inversiones disponibles para la venta	-	(469.824)
	<u>5.133.232</u>	<u>4.727.393</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	(55.256)	(24.184)
Otras cuentas por cobrar	(233.130)	(145.159)
Cuentas por pagar	(291.494)	382.772
Depósitos en garantía de inquilinos	103.317	23.202
Intereses cobrados	57.546	43.611
Intereses pagados	(106.166)	(123.117)
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación	<u>4.608.050</u>	<u>4.884.518</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(11.182.894)	(11.700.795)
Venta de inversiones disponibles para la venta	12.745.355	11.794.649
Compra de propiedades de inversión	(4.505.600)	(1.268.715)
Venta de propiedades de inversión	-	469.824
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de inversión	<u>(2.943.138)</u>	<u>(705.037)</u>
Actividades de financiamiento:		
Préstamos por pagar	(325.001)	(325.001)
Fondos recibidos de los inversionistas	4.872.621	2.832.489
Utilidades distribuidas a los inversionistas	(5.036.825)	(5.007.459)
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento	<u>(489.204)</u>	<u>(2.499.971)</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1.175.708	1.679.510
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>1.382.003</u>	<u>686.651</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>2.557.712</u></u>	<u><u>2.366.163</u></u>


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de setiembre de 2014

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\$), 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.

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 Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

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 30 de setiembre de 2014 y 2013, 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).

4) Inversiones en inmuebles

Al 30 de setiembre de 2014 y 2013, el movimiento de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

Al 30 de setiembre 2014				
Inmueble	Costo	Mejoras	Ganancia por Valuación	Total Inv. Propiedad
Edificio I Parque Empresarial Forum	5,639,222	98,902	287,969	6,026,093
Zona Franca Metropolitana	29,238,444	4,497,789	446,620	34,182,852
Manufacturera LMD	2,371,627	95,129	10,145	2,476,901
Clínica Santa Mónica	503,010	-	84,956	587,966
Trilogía Edificios I, II y III	11,340,282	1,272,587	(18,482)	12,594,387
Edificio los Balcones Plaza Roble 2 piso	1,440,924	-	(123,423)	1,317,501
Laquinsa	3,219,562	-	23,705	3,243,267
Edificio Zona Franca IF	19,316,202	1,025,394	6,038	20,347,634
Casa Proveedora Phillips	5,929,250	-	(6,240)	5,923,010
Vedoba & Obando	928,360	-	(15,804)	912,556
Edificio Goldman	967,745	-	-	967,745
Condominio Plaza Bratsí	1,421,752	-	-	1,421,752
Local Comercial Barrio Dent	3,083,848	-	-	3,083,848
Total	85,400,228	6,989,801	695,483	93,085,513

Continúa

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de setiembre de 2014

Al 30 de setiembre 2013				
Inmueble	Costo	Mejoras	Ganancia por Valuación	Total Inv. Propiedad
Edificio I Parque Empresarial Forum	5,639,222	98,902	250,473	5,988,597
Zona Franca Metropolitana	29,238,444	4,497,789	105,865	33,842,098
Manufacturera LMD	2,371,627	95,129	3,616	2,470,372
Clinica Santa Mónica	503,010	-	41,331	544,341
Trilogía Edificios I, II y III	11,340,282	1,272,587	30,041	12,642,910
Edificio los Balcones Plaza Roble 2 piso	1,440,924	-	(76,445)	1,364,479
Laquinsa	3,219,562	-	80,473	3,300,035
Edificio Zona Franca IF	19,316,202	1,025,394	44,882	20,386,478
Casa Provedora Phillips	5,929,250	-	25,278	5,954,528
Vedoba & Obando	928,360	-	-	928,360
Edificio Goldman	967,745	-	-	967,745
Total	80,894,628	6,989,801	505,514	88,389,943

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 noviembre de 2015, 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\$2.708.338 (US\$3.141.671 en el 2013).

6) Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos corresponden a las rentas por alquiler de locales comerciales e industriales:

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

<u>Inquilino</u>	<u>30 de setiembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Edificio I Forum	359,610	341,192
Zona Franca Metropolitana	3,908,347	3,788,816
Manufacturera LMD, S.A.	241,449	271,517
Clínica Santa Mónica	-	56,710
Trilogía I, II y III	942,536	989,528
Plaza Roble Los Balcones	100,021	61,061
Municipalidad de Escazu	-	19,684
Laquinsa	305,751	295,390
Edificio IF Zona Franca Metropolitana	1,614,438	1,777,854
Casa Provedora Phillips	553,860	533,065
Vedova & Obando	76,962	31,191
Edificio Goldman	-	5,700
Condominio Plaza Bratsi	74,025	-
Local Comercial Barrio Dent	6,257	-
	US\$ 8,183,254	8,171,708

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.

2. Riesgo de tipo de cambio

Se asocia a las posibles pérdidas derivadas de los movimientos en los tipos de cambio observados cuando el valor actual de los activos en cada divisa no coincide con el valor actual de los pasivos en la misma divisa.

Continúa

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

El Fondo, a pesar de que no está limitado según su prospecto, mantiene la mayoría de sus inversiones en la misma moneda en la que están denominadas las participaciones del Fondo. Por esta razón, el Fondo se encuentra expuesto a un riesgo cambiario bajo.

3. 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.

4. 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:

			30 de setiembre de	
			2014	2013
<u>Inversiones en valores</u>	De 1 a 3 meses	US\$	<u>2,250,838</u>	<u>2,814,681</u>
		US\$	<u>2,250,838</u>	<u>2,814,681</u>