

Fondo Inmobiliario Multifondos
Balance de Situación
Al 31 de marzo de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)
(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		2,381,376	1,452,830
Inversiones en inmuebles	4	86,404,782	79,874,203
Inversiones disponibles para la venta (véase Estado de Inversiones)	7.3	2,290,806	3,260,897
Alquileres por cobrar		16,968	36,694
Otras cuentas por cobrar		119,354	404,178
Total activos		<u>91,213,287</u>	<u>85,028,803</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar		866,066	822,471
Impuesto diferido		29,364	21,877
Depósitos en garantía		1,679,439	1,552,051
Préstamos por pagar	5	3,358,339	3,791,673
Total pasivos		<u>5,933,208</u>	<u>6,188,072</u>
Patrimonio:			
Certificados de títulos de participación		82,740,000	76,840,000
Capital pagado en exceso		329,280	278,682
Ganacia no realizada por valuación de inmuebles		503,484	386,192
Utilidades por distribuir		1,707,315	1,335,857
Total patrimonio		<u>85,280,079</u>	<u>78,840,731</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>91,213,287</u>	<u>85,028,803</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 Resultados
Al 31 de marzo de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)
(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses		12,377	20,494
Ingresos por arrendamientos	6	2,726,843	2,351,422
Ganancia en venta de inmuebles		469,824	-
Otros ingresos		2,879	26,689
Total ingresos		<u>3,211,922</u>	<u>2,398,605</u>
Gastos:			
Comisión por administración del fondo		532,692	493,800
Gasto por intereses		45,690	49,974
Otros gastos		785,637	413,915
Total gastos		<u>1,364,020</u>	<u>957,690</u>
Utilidad neta del año		<u>1,847,902</u>	<u>1,440,916</u>


Antonio Pérez Mora
Gerente General



Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo Inmobiliario Multifondos
Estado de Cambios en el Patrimonio
Año terminado el 31 de marzo de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)
(En dólares sin céntimos)

Saldo al 31 de diciembre de 2012
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 2013

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
16,548	82,740,000	329,280	515,461	1,433,115	85,017,858
-	-	-	(11,976)	-	(11,976)
-	-	-	-	1,847,902	1,847,902
-	-	-	-	(1,573,705)	(1,573,705)
16,548	82,740,000	329,280	503,484	1,707,313	85,280,079



Antonio Pérez Mora
Gerente General



Laura Rojas Vargas
Contadora



Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo Inmobiliario Multifondos
Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de marzo de 2013
(En dólares sin céntimos)

	<u>2013</u>
Actividades de operación:	
Utilidad del año	1,847,902
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:	
Ingreso por intereses	(12,377)
Gasto por intereses	45,690
Ganancia realizada en venta de inmuebles	(469,824)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>1,411,392</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:	
Alquileres por cobrar	9,822
Otras cuentas por cobrar	(57,309)
Cuentas por pagar	221,487
Depósitos en garantía de inquilinos	(6,653)
Intereses cobrados	12,377
Intereses pagados	(45,690)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación	<u>1,545,426</u>
Actividades de inversión:	
Compra de inversiones disponibles para la venta	(4,547,073)
Venta de inversiones disponibles para la venta	5,164,808
Compra de propiedades de inversión	743,781
Venta de propiedades de inversión	469,824
Flujos netos de efectivo (usado en) las actividades de inversión	<u>1,831,339</u>
Actividades de financiamiento:	
Cancelación de préstamos por pagar	(108,334)
Utilidades distribuidas a los inversionistas	(1,573,705)
Flujos netos de efectivo provistos por (usado en) las actividades de financiamiento	<u>(1,682,039)</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	1,694,726
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	686,651
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>2,381,376</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

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 31 de marzo de 2013 y 2012, 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 31 de marzo de 2013 y 2012, el movimiento de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

Al 31 de marzo 2013 Proyecto	Costo	Mejoras	Ganancia por Valuación	Total Inv. Propiedad
Trilogía Edificio III	2,961,306	1,263,912	62,630	4,287,848
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	33,842,097
Manufacturera LMD	2,371,627	95,129	3,616	2,470,372
Clínica Santa Mónica	503,010	-	39,346	542,356
Trilogía Edificios I y II	8,378,976	8,675	(32,588)	8,355,063
Edificio los Balcones Plaza Roble 2 piso	1,440,924	-	(21,848)	1,419,076
Laquinsa	3,219,562	-	80,473	3,300,035
Edificio Zona Franca IF	19,316,202	909,004	44,882	20,270,088
Casa Proveedora Phillips	5,929,250	-	-	5,929,250
Total	78,998,523	6,873,411	532,848	86,404,782

Continúa

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2012 Proyecto		Costo	Mejoras	Ganancia por Valuación	Total Inv. Propiedad
Trilogía Edificio III	US\$	2,961,306	1,263,912	(12,269)	4,212,949
Edificio I Parque Empresarial Forum		5,639,222	98,902	248,570	5,986,695
Zona Franca Metropolitana		29,238,444	4,186,462	42,422	33,467,327
Manufacturera LMD		2,371,627	95,129	(1,011)	2,465,745
Clínica Santa Mónica		503,010	-	-	503,010
Trilogía Edificios I y II		8,378,976	8,675	48,649	8,436,300
Edificio los Balcones Plaza Roble 2 piso		1,440,924	-	(16,199)	1,424,725
Edificio Municipalidad de Escazú		743,781	-	29,426	773,207
Laquinsa		3,219,562	-	68,482	3,288,044
Edificio Zona Franca IF		19,316,202	-	-	19,316,202
Total	US\$	<u>73,813,053</u>	<u>5,653,080</u>	<u>408,070</u>	<u>79,874,204</u>

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\$3.358.339 (US\$ 3.791.673 en el 2012).

6) Ingresos por arrendamientos

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

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

<u>Inquilino</u>	<u>31 de marzo de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Edificio I Forum	119,346	43,332
Zona Franca Metropolitana	1,263,757	1,167,809
Manufacturera LMD, S.A.	90,506	87,025
Clínica Santa Mónica	18,780	18,233
Trilogía I y II	219,785	210,434
Trilogía III	112,697	125,497
Plaza Roble Los Balcones	19,807	33,895
Municipalidad de Escazú	19,684	24,604
Laquinsa	98,463	96,533
Edificio IF Zona Franca Metropolitana	587,017	544,061
Casa Provedora Phillips	177,000	-
	US\$ <u>2,726,843</u>	<u>2,351,422</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, 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. 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

Continúa

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

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>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Inversiones en valores</u>	De 1 a 3 meses	US\$ <u>2,290,806</u>	<u>3,260,897</u>
		US\$ <u>2,290,806</u>	<u>3,260,897</u>