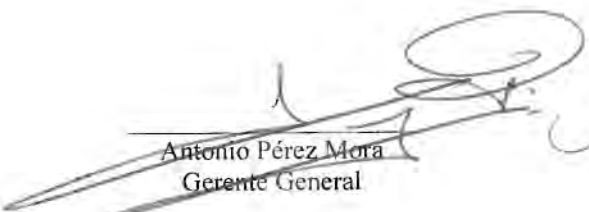
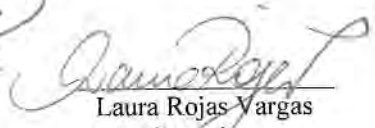





Fondo Inmobiliario Multifondos
Balance de Situación
Al 30 de setiembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)
(En dólares sin céntimos)

	Nota	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		2,366,163	683,806
Inversiones disponibles para la venta		2,814,681	3,040,261
Inversiones en inmuebles	4	88,389,944	85,812,924
Alquileres por cobrar		50,974	28,813
Otras cuentas por cobrar		207,205	1,284,904
Total activos		<u>93,828,966</u>	<u>90,850,708</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar		1,027,351	730,837.27
Impuesto diferido		30,727	22,633
Depósitos en garantía		1,709,294	1,639,424
Préstamos por pagar	5	3,141,671	3,575,006
Total pasivos		<u>5,909,044</u>	<u>5,967,900</u>
Patrimonio:			
Certificados de títulos de participación		85,545,000	82,740,000
Capital pagado en exceso		356,769	329,280
Ganacia no realizada por valuación de inmuebles		474,787	394,907
Utilidades por distribuir		1,543,366	1,418,620
Total Patrimonio		<u>87,919,922</u>	<u>84,882,808</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>93,828,966</u>	<u>90,850,708</u>



Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo Inmobiliario Multifondos
Estado de Resultados
Al 30 de setiembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)
(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses		43,611	56,883
Ingresos por arrendamientos	6	8,171,707	7,332,524
Ganancia en venta de inmuebles		469,824	-
Otros ingresos		15,221	47,808
Total ingresos		<u>8,700,364</u>	<u>7,437,216</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		1,594,491	1,497,029
Gasto por intereses		123,117	135,301
Otros gastos		1,865,045	1,429,384
Total gastos		<u>3,582,653</u>	<u>3,061,714</u>
Utilidad neta del año		<u>5,117,711</u>	<u>4,375,501</u>



Antonio Pérez Mora
Gerente General



Laura Rojas Vargas
Contadora



Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno




Fondo Inmobiliario Multifondos
 Estado de Cambios en el Patrimonio
 Al 30 de setiembre 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
 Fondos recibidos de los inversionistas durante el año
 Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año
 Saldo al 30 de setiembre 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
Saldo al 31 de diciembre de 2012	16,548	82,740,000	329,280	515,461	1,433,115	85,017,856
Cambio en el valor razonable por valuación de propiedades	-	-	-	(40,674)	-	(40,674)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	5,117,711	5,117,711
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	561	2,805,000	27,489	-	-	2,832,489
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	(5,007,459)	(5,007,459)
Saldo al 30 de setiembre de 2013	17,109	85,545,000	356,769	474,787	1,543,366	87,919,922


 Antonio Pérez Mora
 Gerente General


 Laura Rojas Vargas
 Contadora

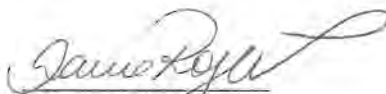

 Gonzalo Coto Arce
 Auditor Interno

Fondo Inmobiliario Multifondos
Estado de Flujos de Efectivo
Al 30 de Setiembre de 2013
(En dólares sin céntimos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Actividades de operación:		
Utilidad del período	5,117,711	4,375,501
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:		
Ingreso por intereses	(43,611)	(56,883)
Gasto por intereses	<u>123,117</u>	<u>135,301</u>
	5,197,217	4,453,919
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	(24,184)	39,819
Otras cuentas por cobrar	(145,159)	(1,058,820)
Cuentas por pagar	382,772	(117,725)
Depósitos en garantía de inquilinos	23,202	92,328
Intereses cobrados	43,611	56,883
Intereses pagados	<u>(123,117)</u>	<u>(135,301)</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación	<u>5,354,342</u>	<u>3,331,103</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(11,700,795)	(22,047,261)
Venta de inversiones disponibles para la venta	11,794,649	23,714,586
Compra de propiedades de inversión	<u>(1,268,715)</u>	<u>(5,929,250)</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de inversión	<u>(1,174,861)</u>	<u>(4,261,925)</u>
Actividades de financiamiento:		
Préstamos por pagar	(325,001)	(325,001)
Fondos recibidos de los inversionistas	2,832,489	5,950,598
Utilidades distribuidas a los inversionistas	<u>(5,007,459)</u>	<u>(4,278,490)</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento	<u>(2,499,970)</u>	<u>1,347,107</u>
Disminución neta del efectivo	1,679,511	416,285
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>686,651</u>	<u>267,521</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>2,366,163</u></u>	<u><u>683,806</u></u>



Antonio Perez 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 2013

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

Al 30 de setiembre 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	-	41,331	544,341
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	-	(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	<u>80,894,628</u>	<u>6,989,801</u>	<u>505,514</u>	<u>88,389,944</u>

Continúa

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de setiembre de 2013

Al 30 de setiembre 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 Emprensial 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	-	39,346	542,356
Trilogía Edificos I y II		8,378,976	8,675	48,649	8,436,300
Edificio los Balcones Plaza Roble 2 piso		1,440,924	-	(21,849)	1,419,075
Edificio Municipalidad de Escazú		743,781	-	5,200	748,981
Laquinsa		3,219,562	-	68,482	3,288,044
Edificio Zona Franca IF		19,316,202	-	-	19,316,202
Casa Proveedorá Phillips		5,929,250	-	-	5,929,250
Total	US\$	<u>79,742,303</u>	<u>5,653,080</u>	<u>417,540</u>	<u>85,812,924</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\$3.141.671 (US\$ 3.575.006 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>Inmuebles</u>	<u>30 de setiembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Edificio I Forum	341,192	190,846
Zona Franca Metropolitana	3,788,816	3,660,572
Manufacturera LMD, S.A.	271,517	261,074
Clínica Santa Mónica	56,710	55,058
Trilogía I y II	671,515	621,373
Trilogía III	318,013	368,066
Plaza Roble Los Balcones	61,061	104,260
Municipalidad de Escazu	19,684	73,813
Laquinsa	295,390	289,598
Edificio IF Zona Franca Metropolitana	1,777,854	1,607,564
Casa Proveedora Phillips	533,065	100,300
Vedova & Obando	31,191	-
Edificio Goldman	5,700	-
	<u>US\$ 8,171,707</u>	<u>7,332,524</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:

		30 de setiembre de	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Inversiones en valores</u>	De 1 a 3 meses	US\$ 2,814,681	3,040,261
		<u>US\$ 2,814,681</u>	<u>3,040,261</u>