

Fondo Inmobiliario Multifondos
Balance de Situación
Al 30 de junio de 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		927.529	2.062.173
Inversiones disponibles para la venta		3.738.991	1.232.453
Inversiones en inmuebles	4	89.989.557	87.278.546
Alquileres por cobrar		15.000	28.329
Otras cuentas por cobrar		350.811	141.176
Total activos		<u>95.021.889</u>	<u>90.742.676</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar		910.859	773.821
Impuesto diferido		42.054	29.364
Depósitos en garantía		1.754.067	1.666.178
Préstamos por pagar	5	2.816.671	3.250.005
Total pasivos		<u>5.523.651</u>	<u>5.719.368</u>
Patrimonio:			
Certificados de títulos de participación		86.925.000	82.740.000
Capital pagado en exceso		374.001	329.280
Ganacia no realizada por valuación de inmuebles		641.321	448.887
Utilidades por distribuir		1.557.915	1.505.140
Total Patrimonio		<u>89.498.237</u>	<u>85.023.308</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>95.021.889</u>	<u>90.742.676</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 30 de junio de 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses		37.911	29.672
Ingresos por arrendamientos	6	5.492.141	5.422.283
Ganancia en venta de inmuebles		-	469.824
Otros ingresos		34.971	12.745
Total ingresos		<u>5.565.022</u>	<u>5.934.524</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		1.105.883	1.059.271
Gasto por intereses		70.648	78.814
Otros gastos		992.979	1.311.932
Total gastos		<u>2.169.510</u>	<u>2.450.017</u>
Utilidad neta del año		<u>3.395.512</u>	<u>3.484.507</u>


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

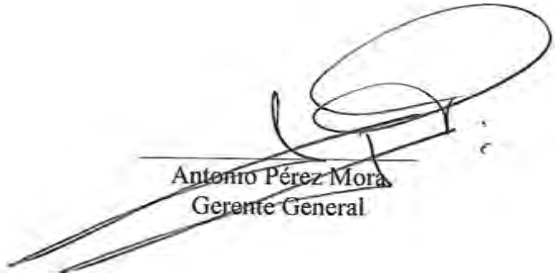


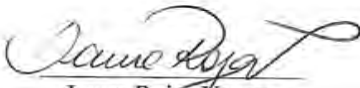
MERCADO
DE VALORES
DE COSTA RICA
MULTIFONDOS


Fondo Inmobiliario Multifondos
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 30 de junio de 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(En dólares sin céntimos)

Saldo al 31 de diciembre de 2013
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 junio de 2014

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
17.109	85.545.000	356.769	749.495	1.552.935	88.204.199
-	-	-	(62.772)	-	(62.772)
-	-	-	-	3.395.512	3.395.512
276	1.380.000	(28.170)	-	-	1.351.830
-	-	-	-	(3.390.532)	(3.390.532)
17.385	86.925.000	328.599	686.723	1.557.915	89.498.237



Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora

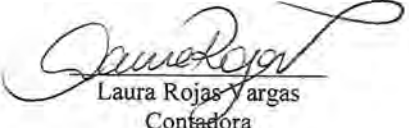

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo Inmobiliario Multifondos
Estado de Flujos de Efectivo
Al 30 de junio de 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(En dólares sin céntimos)


	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Actividades de operación:		
Utilidad del período	3.395.512	3.484.507
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:		
Ingreso por intereses	(37.911)	(29.672)
Gasto por intereses	70.648	78.814
Ganancia o pérdida neta realizada en venta de inversiones disponibles para la venta	-	(469.824)
	<u>3.428.250</u>	<u>3.063.825</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	(12.746)	(1.538)
Otras cuentas por cobrar	(128.665)	(79.130)
Cuentas por pagar	(201.799)	129.242
Depósitos en garantía de inquilinos	50.634	(19.914)
Intereses cobrados	37.911	29.672
Intereses pagados	(70.648)	(78.814)
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación	<u>3.102.935</u>	<u>3.043.343</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(8.785.695)	(6.222.631)
Venta de inversiones disponibles para la venta	8.860.003	7.898.717
Compra de propiedades de inversión	(1.376.350)	(184.580)
Venta de propiedades de inversión	-	469.824
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de inversión	<u>(1.302.041)</u>	<u>1.961.330</u>
Actividades de financiamiento:		
Préstamos por pagar	(216.667)	(216.667)
Fondos recibidos de los inversionistas	1.351.830	-
Utilidades distribuidas a los inversionistas	(3.390.532)	(3.412.484)
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento	<u>(2.255.369)</u>	<u>(3.629.151)</u>
Disminución neta del efectivo	(454.475)	1.375.522
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>927.529</u>	<u>2.062.173</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 junio 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 junio 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 junio de 2014 y 2013, el movimiento de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

Inmueble	Al 30 de junio 2014			Total Inv. Propiedad
	Costo	Mejoras	Ganancia por Valuación	
Edificio I Parque Emprensarial 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	-	41.331	544.341
Trilogía Edificos 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 Provedora Phillips	5.929.250	-	25.278	5.954.528
Vedoba & Obando	928.360	-	(15.804)	912.556
Edificio Goldman	967.745	-	-	967.745
Condominio Plaza Bratsi	1.421.752	-	-	1.421.752
Total	<u>82.316.380</u>	<u>6.989.801</u>	<u>683.376</u>	<u>89.989.558</u>

Continúa

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

Inmueble	Al 30 de junio 2013			
	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	-	39.346	542.356
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	909.004	44.882	20.270.088
Casa Provedora Phillips	5.929.250	-	-	5.929.250
Vedoba & Obando	928.360	-	-	928.360
Total	79.926.883	6.873.411	478.251	87.278.545

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\$2.816.671 (US\$3.250.005 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>Inmueble</u>	<u>30 de junio de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Edificio I Forum	238,140	227,777
Zona Franca Metropolitana	2,653,137	2,517,944
Manufacturera LMD, S.A.	160,966	181,012
Clínica Santa Mónica	-	37,560
Trilogía I, II y III	643,800	661,889
Plaza Roble Los Balcones	66,681	40,264
Municipalidad de Escazu	-	19,684
Laquinsa	203,834	196,927
Edificio IF Zona Franca Metropolitana	1,071,394	1,179,325
Casa Proveedora Phillips	366,390	354,000
Vedova & Obando	50,786	5,901
Condominio Plaza Bratsi	37,013	-
	<u>US\$ 5,492,141</u>	<u>5,422,283</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

Continúa

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos
Notas a los Estados Financieros

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:

		<u>30 de junio de</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Inversiones en valores</u>	De 1 a 3 meses	US\$ 3.738.991	1.232.453
		<u>US\$ 3.738.991</u>	<u>1.232.453</u>