


Fondo Inmobiliario II 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>
<b>Activos:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		702.009	667.073
Inversiones en inmuebles	4	8.888.566	8.762.689
Alquileres por cobrar		46	5.222
Otras cuentas por cobrar		14.712	3.788
Total activos		<u>9.605.333</u>	<u>9.438.773</u>
<b>Pasivos:</b>			
Cuentas por pagar		362.626	321.772
Impuesto diferido		154.468	148.210
Depósitos en garantía		117.880	116.608
Total pasivos		<u>634.975</u>	<u>586.590</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Certificados de títulos de participación		6.020.000	6.020.000
Ganacia no realizada por valuación de inmuebles		2.891.876	2.772.257
Utilidades por distribuir		58.483	59.925
Total Patrimonio		<u>8.970.359</u>	<u>8.852.182</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>9.605.333</u>	<u>9.438.773</u>

  
Antonio Pérez Mora  
Gerente General

  
Laura Rojas Vargas  
Contadora

  
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno



Fondo Inmobiliario II 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>
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses		6.314	9.250
Ingresos por arrendamientos	6	568.824	568.430
Otros ingresos		1.627	7.964
Total ingresos		576.765	585.643
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo		89.743	88.607
Otros gastos		120.993	138.125
Total gastos		210.736	226.732
Utilidad neta del año		366.030	358.911

  
Antonio Pérez Mora  
Gerente General

  
Laura Rojas Vargas  
Contadora

  
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno



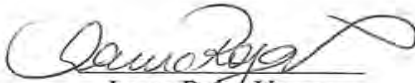
MERCADO  
DE VALORES  
DE COSTA RICA  
MULTIFONDOS


Fondo Inmobiliario II 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  
Utilidad neta del año  
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año  
Saldo al 30 de junio de 2014

<u>Número de Certificados de Participación</u>	<u>Certificados de Títulos de Participación</u>	<u>Ganacia no realizada por valuación de propiedades</u>	<u>Utilidades por distribuir</u>	<u>Total</u>
1.204	6.020.000	2.891.876	70.660	8.982.536
-	-	-	366.030	366.030
-	-	-	(378.207)	(378.207)
<u>1.204</u>	<u>6.020.000</u>	<u>2.891.876</u>	<u>58.483</u>	<u>8.970.359</u>

  
Antonio Pérez Mora  
Gerente General

  
Laura Rojas Vargas  
Contadora

  
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno



MERCADO  
DE VALORES  
DE COSTA RICA  
MULTIFONDOS

Fondo Inmobiliario II 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	366.030	358.911
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:		
Ingreso por intereses	(6.314)	(9.250)
	<u>359.716</u>	<u>349.661</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	70	(1.651)
Otras cuentas por cobrar	(14.712)	(3.788)
Cuentas por pagar	21.362	14.099
Depósitos en garantía de inquilinos	13	(9.738)
Intereses cobrados	6.314	9.250
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación	<u>372.763</u>	<u>357.833</u>
Actividades de financiamiento:		
Utilidades distribuidas a los inversionistas	(378.207)	(358.287)
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento	<u>(378.207)</u>	<u>(358.287)</u>
Disminución neta del efectivo	(5.444)	(454)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	707.453	667.527
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>702.009</u>	<u>667.073</u>

  
Antonio Pérez Mora  
Gerente General

  
Laura Rojas Vargas  
Contadora

  
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno

1  
Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2014

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.

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 e inmuebles.

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 II  
Notas a los Estados Financieros

1) Principales políticas contables

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

2) Inversiones en inmuebles

Al 30 de junio del 2014 y 2013 el detalle de las inversiones en inmuebles es como sigue:

Al 30 de junio 2014					
Inmueble		Costo del Inmueble	Mejoras	Ganancia o Pérdida por Valuación no realizada	Total
Multipiazza Varios Locales	US\$	3.326.778	3.748	3.089.376	6.419.902
Edificio G Piso 7 Parque Empresarial Forum		2.494.320	17.600	(43.256)	2.468.664
Total	US\$	5.821.098	21.348	3.046.120	8.888.566

Al 30 de junio 2013					
Inmueble		Costo del Inmueble	Mejoras	Ganancia o Pérdida por Valuación no realizada	Total
Multipiazza Varios Locales	US\$	3.326.778	3.748	2.964.208	6.294.734
Edificio G Piso 7 Parque Empresarial Forum		2.494.320	17.600	(43.965)	2.467.955
Total	US\$	5.821.098	21.348	2.920.243	8.762.689

3) Ingresos por arrendamientos

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

<u>Inmueble</u>		30 de junio de	
		2014	2013
Multipiazza varios Locales	US\$	459,412	540,790
Edificio G piso 7 Forum		109,413	27,640
	US\$	568,824	568,430

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II  
Notas a los Estados Financieros

4) 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.

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.