

Fondo Inmobiliario II 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		699.920	673.118
Inversiones en inmuebles	2	8.892.614	8.763.398
Alquileres por cobrar		-	6.673
Otras cuentas por cobrar		15.201	-
Total activos		9.607.735	9.443.189
Pasivos y Activos netos			
Pasivos:			
Cuentas por pagar		358.988	326.407
Impuesto diferido		154.468	148.210
Depósitos en garantía		119.826	117.026
Total pasivos		633.283	591.643
Activo neto:			
Certificados de títulos de participación		6.020.000	6.020.000
Ganacia no realizada por valuación de inmuebles		2.895.700	2.772.966
Utilidades por distribuir		58.753	58.579
Total Activo neto		8.974.452	8.851.545
Total Pasivo y Activo neto		9.607.735	9.443.188
Número de Certificados de Títulos de participación		1.204	1.204
Valor del activo neto por título de participación		7.453,86	7.351,78



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 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		8.135	10.224
Ingresos por arrendamientos	3	850.911	851.205
Otros ingresos		2.613	8.807
Total ingresos		<u>861.660</u>	<u>870.235</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		134.848	133.119
Otros gastos		180.345	197.080
Total gastos		<u>315.193</u>	<u>330.198</u>
Utilidad neta del año		<u>546.467</u>	<u>540.037</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 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)

Saldo al 31 de diciembre de 2013
Cambio en el valor razonable por valuación de propiedades
Utilidad neta del año
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año
Saldo al 30 de setiembre 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>
<u>1.204</u>	<u>6.020.000</u>	<u>2.891.876</u>	<u>70.660</u>	<u>8.982.536</u>
-	-	3.824	-	3.824
-	-	-	546.467	546.467
-	-	-	(558.374)	(558.374)
<u>1.204</u>	<u>6.020.000</u>	<u>2.895.700</u>	<u>58.753</u>	<u>8.974.452</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
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	546.467	540.037
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:		
Ingreso por intereses	<u>(8.135)</u>	<u>(10.223)</u>
	538.332	529.813
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	116	(3.102)
Otras cuentas por cobrar	(15.201)	-
Cuentas por pagar	17.499	18.737
Depósitos en garantía de inquilinos	1.959	(9.321)
Intereses cobrados	<u>8.135</u>	<u>10.224</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación	<u>550.841</u>	<u>546.352</u>
Actividades de financiamiento:		
Utilidades distribuidas a los inversionistas	<u>(558.374)</u>	<u>(540.760)</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento	<u>(558.374)</u>	<u>(540.760)</u>
Disminucion- Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(7.533)	5.592
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>707.453</u>	<u>667.527</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>699.920</u>	<u>673.119</u>


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

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

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 setiembre del 2014 y 2013 el detalle de las inversiones en inmuebles es como sigue:

Al 30 de setiembre 2014		Costo del Inmueble	Mejoras	Ganancia o Pérdida por Valuación no realizada	Total
Proyecto					
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	(39,208)	2,472,712
Total	US\$	5,821,098	21,348	3,050,168	8,892,614

Al 30 de setiembre 2013		Costo del Inmueble	Mejoras	Ganancia o Pérdida por Valuación no realizada	Total
Proyecto					
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	(43,256)	2,468,664
Total	US\$	5,821,098	21,348	2,920,952	8,763,398

3) Ingresos por arrendamientos

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

Inmueble		30 de setiembre de	
		2014	2013
Multipiazza varios Locales	US\$	694,801	813,216
Edificio G piso 7 Forum		156,110	37,988
	US\$	850,911	851,205

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) 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.

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.

c) 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.

d) 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.