




MERCADO
DE VALORES
DE COSTA RICA
MULTIFONDOS

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado
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		646,775	76,398
Inversiones disponibles para la venta (véase Estado de Inversiones)		-	502,768
Inversiones en inmuebles	2	8,762,689	8,642,035
Alquileres por cobrar		9,272	17,593
Otros activos		9,248	-
Total activos		<u>9,427,985</u>	<u>9,238,795</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar		437,563	230,915
Impuesto sobre la renta diferido		14,821	143,707
Depósitos en garantía de inquilinos		123,024	129,544
Total pasivos		<u>575,409</u>	<u>504,166</u>
Patrimonio:			
Certificados de títulos de participación		6,020,000	6,020,000
Ganancia no realizada por valuación de inversiones en propiedades		2,772,257	2,656,107
Utilidades por distribuir		60,319	58,522
Total patrimonio		<u>8,852,576</u>	<u>8,734,629</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>9,427,985</u>	<u>9,238,795</u>


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno



MERCADO
DE VALORES
DE COSTA RICA
MULTIFONDOS

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado


Estado de Resultados

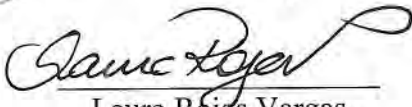
Al 31 de marzo de 2013


(Con cifras correspondientes de 2012)

(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses		1,740	2,539
Ingresos por arrendamientos	3	293,863	285,277
Otros ingresos		5,966	877
Total ingresos		<u>301,570</u>	<u>288,692</u>
Gastos:			
Comisión por administración del fondo		44,552	43,963
Otros gastos		77,163	72,147
Total gastos		<u>121,716</u>	<u>116,110</u>
Utilidad neta del año		<u>179,854</u>	<u>172,583</u>


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de marzo de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)
(En dólares sin céntimos)

	<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>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1,204	6,020,000	2,772,257	59,303	8,851,558
Utilidad neta del año	-	-	-	179,854	179,854
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(178,835)	(178,835)
Saldo al 31 de marzo de 2013	<u>1,204</u>	<u>6,020,000</u>	<u>2,772,257</u>	<u>60,321</u>	<u>8,852,576</u>



Antonio Pérez Mora
Gerente General



Laura Rojas Vargas
Contadora



Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado
Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de marzo de 2013
(En dólares sin céntimos)

	<u>2013</u>
Actividades de operación:	
Utilidad neta del año	179,854
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:	
Ingreso por intereses	(1,740)
	<u>178,114</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:	
Alquileres por cobrar	(5,701)
Otras cuentas cobrar	(9,248)
Cuentas por pagar	(3,499)
Dépositos en garantía de inquilinos	(3,323)
Intreses cobrados	1,740
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación	<u>158,083</u>
Actividades de financiamiento:	
Utilidades distribuidas a los inversionistas	(178,835)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento	<u>(178,835)</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(20,752)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>667,527</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>646,775</u></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 31 de marzo de 2013

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 31 de marzo del 2013 y 2012 el detalle de las inversiones en inmuebles es como sigue:

Al 31 de marzo 2013 Proyecto		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\$	<u>\$5,821,098</u>	<u>\$21,348</u>	<u>\$2,920,243</u>	<u>\$8,762,689</u>

Al 30 de Marzo 2012 Proyecto		Costo del Inmueble	Mejoras	Ganancia o Pérdida por Valuación no realizada	Total
Multipiazza Varios Locales	US\$	3,326,778	3,748	2,566,601	5,897,127
Edificio G Piso 7 Parque Empresarial Forum		2,494,320	17,600	(82,430)	2,429,490
Total	US\$	<u>\$5,821,098</u>	<u>\$21,348</u>	<u>\$2,484,171</u>	<u>\$8,326,617</u>

3) Ingresos por arrendamientos

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

<u>Inquilino</u>		<u>31 de marzo de</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Multipiazza varios Locales	US\$	276,575	263,556
Edificio G piso 7 Forum		17,288	21,721
	US\$	<u>293,863</u>	<u>285,277</u>

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.