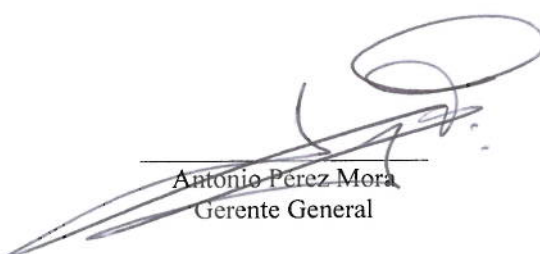





Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado
Balance de Situación
Al 30 de setiembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)
(En dólares sin céntimos)

	Nota	2013	2012
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		673,118	644,765
Inversiones en inmuebles	2	8,763,398	8,672,613
Alquileres por cobrar		6,673	13,742
Total activos		<u>9,443,189</u>	<u>9,331,120</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar		326,407	283,848
Impuesto sobre la renta diferido		148,210	143,707
Depósitos en garantía de inquilinos		117,026	140,853
Total pasivos		<u>591,643</u>	<u>568,408</u>
Patrimonio:			
Certificados de títulos de participación		6,020,000	6,020,000
Ganancia no realizada por valuacion de inversiones en propiedades		2,772,966	2,686,685
Ganancias por distribuir		58,579	56,027
Total Patrimonio		<u>8,851,545</u>	<u>8,762,713</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>9,443,188</u>	<u>9,331,120</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 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		10,224	7,313
Ingresos por arrendamientos	3	851,205	849,894
Otros ingresos		8,807	5,623
Total ingresos		<u>870,235</u>	<u>862,829</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		133,119	131,447
Otros gastos		197,080	213,247
Total gastos		<u>330,198</u>	<u>344,694</u>
Utilidad neta del año		<u>540,037</u>	<u>518,136</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 30 de setiembre 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	8,851,560
Ganancia no realizada en valoración de inmuebles	-	-	709	-	709
Utilidad neta del año	-	-	-	540,037	540,037
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(540,760)	(540,760)
Saldo al 30 de setiembre de 2013	1,204	6,020,000	2,772,966	58,579	8,851,545



Antonio Pérez Mora
Gerente General



Laura Rojas Vargas
Contadora




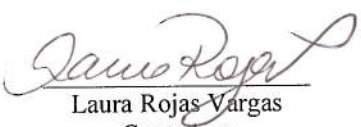
Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno




Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado
Estado de Flujos de Efectivo
Al 30 de Setiembre de 2013
(En dólares sin céntimos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Actividades de operación:		
Utilidad del período	540,037	518,135
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:		
Ingreso por intereses	<u>(10,224)</u>	<u>(7,313)</u>
	529,813	510,822
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Intereses cobrados	10,224	7,313
Alquileres por cobrar	(3,102)	31,685
Cuentas por pagar	18,737	70,951
Depositos en garantía de inquilinos	(9,321)	2,894
	<u>546,351</u>	<u>623,665</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación		
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones disponibles para la venta	-	(2,489,304)
Venta de inversiones disponibles para la venta	<u>-</u>	<u>2,926,976</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de inversión	<u>-</u>	<u>437,672</u>
Actividades de financiamiento:		
Utilidades distribuidas a los inversionistas	<u>(540,760)</u>	<u>(486,749)</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento	<u>(540,760)</u>	<u>(486,749)</u>
Disminución neta del efectivo	5,591	584,587
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>667,527</u>	<u>60,178</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>673,119</u></u>	<u><u>644,766</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 30 de setiembre 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 30 de setiembre del 2013 y 2012 el detalle de las inversiones en inmuebles es como sigue:

Al 30 de setiembre 2013 Proyecto		Costo del Inmueble	Mejoras	Ganancia o Pérdida por Valuación no realizada	Total
MULTIPLAZA VARIOS LOCALES	US\$	3,326,778.04	3,747.78	2,964,208.03	6,294,733.85
FORUM		2,494,320.24	17,600.00	(43,256.20)	2,468,664.04
Total	US\$	<u>\$5,821,098.28</u>	<u>\$21,347.78</u>	<u>\$2,920,951.83</u>	<u>\$8,763,397.89</u>

Al 30 de setiembre 2012 Proyecto		Costo del Inmueble	Mejoras	Ganancia o Pérdida por Valuación no realizada	Total
MULTIPLAZA VARIOS LOCALES	US\$	3,326,778.04	3,747.78	2,874,131.18	6,204,657.00
FORUM		2,494,320.20	17,600.00	(43,965.20)	2,467,955.00
Total	US\$	<u>\$5,821,098.24</u>	<u>\$21,347.78</u>	<u>\$2,830,165.98</u>	<u>\$8,672,612.00</u>

3) Ingresos por arrendamientos

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

Inmueble	30 de setiembre de	
	2013	2012
Multiplaza varios		
Locales	US\$ 813,216	784,494
Edificio G piso 7 Forum	37,988	65,399
	<u>US\$ 851,205</u>	<u>849,894</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.