



Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado

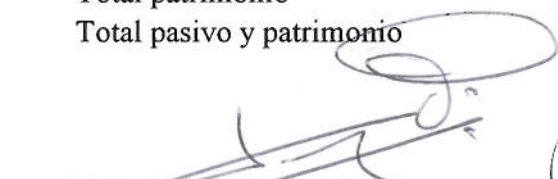
Balance de Situación

Al 31 de marzo de 2012

(Con cifras correspondientes de 2011)

(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Activos:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	76,398	388,148
Inversiones disponibles para la venta		502,768	50,018
Inversiones en inmuebles	4	8,642,035	8,326,617
Alquileres por cobrar		17,593	8,912
Otras cuentas por cobrar		-	32,168
<b>Total activos</b>		<u>9,238,795</u>	<u>8,805,862</u>
<b>Pasivos:</b>			
Cuentas por pagar		230,915	131,248
Impuesto sobre la renta diferido		143,707	128,330
Depósitos en garantía de inquilinos		129,544	117,498
<b>Total pasivos</b>		<u>504,165</u>	<u>377,076</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Certificados de títulos de participación		6,020,000	6,020,000
Ganancia no realizada por valuación de inversiones en propiedades		2,656,107	2,356,066
Utilidades por distribuir		58,522	52,720
<b>Total patrimonio</b>		<u>8,734,630</u>	<u>8,428,786</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>9,238,795</u>	<u>8,805,862</u>

  
Antonio Perez Mora  
Gerente General

  
Laura Rojas Vargas  
Contadora

  
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado

Estado de Resultados

Al 31 de marzo de 2012

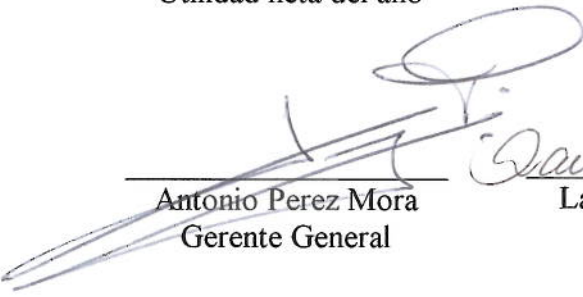


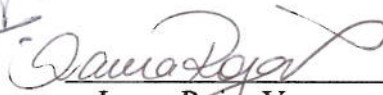
**MULTIFONDOS**  
DE COSTA RICA, S.E.I.


(Con cifras correspondientes de 2011)

(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses		2,539	1,246
Ingresos por arrendamientos	5	285,277	250,002
Otros ingresos		877	572
<b>Total ingresos</b>		<u>288,692</u>	<u>251,820</u>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del fondo		43,963	42,420
Otros gastos		72,147	56,340
<b>Total gastos</b>		<u>116,110</u>	<u>98,760</u>
 Utilidad neta del año		 <u>172,583</u>	 <u>153,059</u>

  
Antonio Perez Mora  
Gerente General

  
Laura Rojas Vargas  
Contadora

  
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno

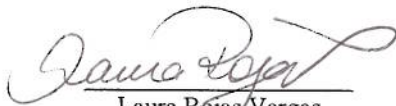
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Al 31 de marzo de 2012  
*(Con cifras correspondientes de 2011)*  
*(En dólares sin céntimos)*

Saldo al 31 de diciembre de 2011  
Utilidad neta del año  
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año  
Saldo al 31 de marzo de 2012


<u>Número de Certificados de Participación</u>	<u>Títulos 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>6,020,000</u>	<u>2,656,107</u>	<u>55,219</u>	<u>8,731,327</u>
				<u>172,583</u>	<u>172,583</u>
				<u>(169,280)</u>	<u>(169,280)</u>
<u>1,204</u>	<u>6,020,000</u>	<u>6,020,000</u>	<u>2,656,107</u>	<u>58,522</u>	<u>8,734,630</u>



Antonio Perez Mora  
Gerente General



Laura Rojas Vargas  
Contadora



Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno



Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado

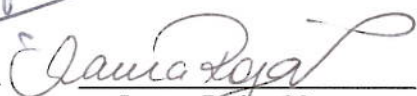
Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de marzo de 2012

(En dólares sin céntimos)

	<u>2012</u>
Actividades de operación:	
Utilidad neta del año	172,583
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:	
Ingreso por intereses	<u>(2,539)</u>
	170,044
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:	
Alquileres por cobrar	27,833
Cuentas por pagar	18,018
Dépositos en garantía de inquilinos	1,584
Intreses cobrados	<u>2,539</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación	<u>220,019</u>
Actividades de inversión:	
Compra de inversiones disponibles para la venta	(1,133,456)
Retiro de inversiones disponibles para la venta	<u>1,098,938</u>
Efectivo neto (usado) provisto en las actividades de inversión	<u>(34,518)</u>
Actividades de financiamiento:	
Utilidades distribuidas a los inversionistas	<u>(169,280)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>(169,280)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo	16,220
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>60,178</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>76,398</u>

  
Antonio Perez Mora  
Gerente General

  
Laura Rojas Vargas  
Contadora

  
Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
Notas a los Estados Financieros  
31 de marzo de 2012

1) 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.

La SUGEVAL, mediante la resolución SGV-R-1141 del 28 de febrero de 2005, autoriza la sustitución de la sociedad administradora del Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado, para que a partir de esa fecha el Fondo sea administrado por Multifondos de Costa Rica, Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

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.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
Notas a los Estados Financieros

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.

2) Principales políticas contables

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

3) Efectivo y equivalentes de efectivo

		<u>31 de marzo de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Entidades financieras bancos del estado	US\$	70,837	321,287
Entidades financieras bancos privados		<u>5,561</u>	<u>66,860</u>
	US\$	<u>76,398</u>	<u>388,148</u>

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
Notas a los Estados Financieros

4) Inversiones en inmuebles

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

Proyecto		Costo del Inmueble	Mejoras	Ganancia o Perdida por Valuación no realizada	Total
MULTIPLAZA VARIOS LOCALES	US\$	3,326,778	3,748	2.871.131	6,204,657
FORUM		2,494,320	17,600	(74,543)	2,437,377
	US\$	<u>\$5,821,098</u>	<u>\$21,348</u>	<u>\$2,799,588</u>	<u>\$8,642,034</u>

5) Ingresos por arrendamientos

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

Inquilino		31 de marzo de	
		2012	2011
Multiplaza varios Locales	US\$	263,556	234,324
Edificio G piso 7 Forum		21,721	15,678
	US\$	<u>285,277</u>	<u>250,002</u>

6) 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.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos II No Diversificado  
Notas a los Estados Financieros

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.

Un detalle de los activos más importantes por vencimiento es como sigue:

		<u>31 de marzo de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Inversiones en valores	De 1 a 3 meses	US\$ <u>502,768</u>	<u>50,018</u>