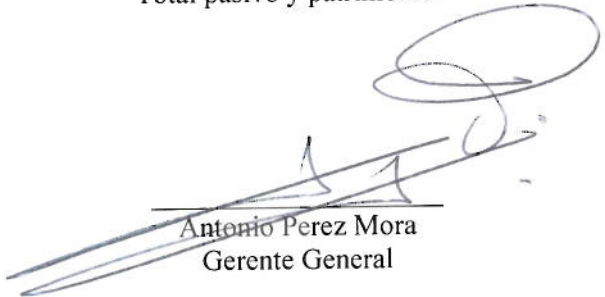






Fondo Inmobiliario Multifondos III
Balance de Situacion
Al 30 de setiembre de 2011
(Con cifras correspondientes de 2010)
(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		126,902	93,052
Inversiones disponibles para la venta	5.c	-	25,219
Inversiones en inmuebles	3	5,076,536	5,065,890
Cuentas por cobrar		-	121
Otras cuentas por cobrar		-	463
Total activos		<u><u>5,203,438</u></u>	<u><u>5,184,745</u></u>
Pasivos:			
Impuesto diferido		53,827	53,295
Depósitos en garantía		64,031	61,866
Otras Cuentas por pagar		12,781	12,485
Total pasivos		<u><u>130,639</u></u>	<u><u>127,646</u></u>
Patrimonio:			
Certificados de títulos de participación		4,000,000	4,000,000
Ganancia no realizada por valuacion de inversiones en propiedades		1,022,709	1,012,595
Utilidades por distribuir		50,090	44,504
Total patrimonio		<u><u>5,072,798</u></u>	<u><u>5,057,099</u></u>
Total pasivo y patrimonio		<u><u>5,203,438</u></u>	<u><u>5,184,745</u></u>


Antonio Perez Mora
Gerente General

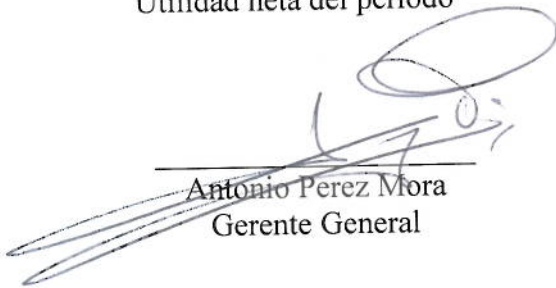

Laura Rojas Vargas
Contadora



Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno



Fondo Inmobiliario Multifondos III
Estado de Resultados
Al 30 de setiembre de 2011
(Con cifras correspondientes de 2010)
(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses		768	580
Ingresos por arrendamientos	4	566,080	543,001
Ganancia en venta de valores negociables		-	14
Otros ingresos		360	24
Total ingresos		<u>567,207</u>	<u>543,619</u>
Gastos:			
Comisión por administración del fondo		81,857	80,953
Otros gastos		43,025	41,013
Total gastos		<u>124,883</u>	<u>121,966</u>
Utilidad neta del periodo		<u>442,324</u>	<u>421,653</u>


Antonio Perez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno



Fondo Inmobiliario Multifondos III
 Estado de Cambios en los Activos Netos
 Al 30 de setiembre de 2011
 (Con cifras correspondientes de 2010)
 (En dólares sin céntimos)

Saldo al 31 de diciembre de 2010
 Utilidad neta del año
 Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año
 Saldo al 30 de setiembre de 2011

Número de Certificados de Participación	Títulos de Participación	Ganancia no realizada por valuación de propiedades	Utilidades por distribuir	Total
800	4,000,000	1,022,709	48,226	5,070,934
-	-	-	442,324	442,324
-	-	-	(440,459)	(440,459)
800	4,000,000	1,022,709	50,091	5,072,798

António Perez Mora
Gerente General

Laura Rojas Vargas
Contadora

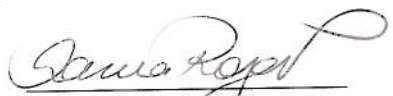
Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno




Fondo Inmobiliario Multifondos III
Estado de Flujos de Efectivo
Al 30 de setiembre de 2011
(En dólares sin céntimos)

	<u>2011</u>
Actividades de operación:	
Utilidad del período	442,324
Partidas aplicadas a resultados que no requieren efectivo:	
Ingreso por intereses	(768)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>441,556</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:	
Intereses cobrados	768
Otras cuentas por pagar	<u>1,353</u>
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de operación	<u>443,932</u>
Actividades de inversión:	
Compra de inversiones disponibles para la venta	(1,432,524)
Compra de propiedades de inversión	<u>1,482,689</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>50,166</u>
Actividades de financiamiento:	
Utilidades distribuidas a los inversionistas	(440,459)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>(440,459)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo	53,638
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>73,265</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>126,902</u>


Antonio Perez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos III
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de Setiembre de 2011

1. Organización del Fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos III (el Fondo) administrado por Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Administradora), constituido el 21 de mayo de 2007, 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.

Al 30 de setiembre del 2011 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.

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos III
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de setiembre de 2011

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. Inversiones en inmuebles

Al 30 de setiembre del 2011, el detalle de las inversiones en inmuebles es como sigue:

Proyecto	Costo del Inmueble	Ganancia por Valuación no realizada	Total
Casa Provedora Phillips	US\$ 4,000,000	1,076,536	5,076,536
TOTAL	US\$ <u>4,000,000</u>	<u>1,076,536</u>	<u>5,076,536</u>

4. Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos corresponden a las rentas por alquiler cobrados a Casa Provedora Phillips.

<u>Inquilino</u>	<u>30 de setiembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Casa Provedora Phillips	US\$ 566,080	543,001
	US\$ <u>566,080</u>	<u>543,001</u>

(Continúa)

Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos III
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de Setiembre de 2011

5. 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, 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.

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

	<u>30 de setiembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Inversiones en valores De 1 a 3 meses	US\$ <u>-</u>	<u>25,219</u>

(Continúa)