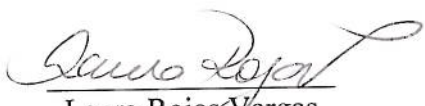


Fondo Inmobiliario Multifondos V
Balance de Situación
Al 30 de setiembre de 2011
(En dólares sin céntimos)


	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos:			
Efectivo		194,352	150,688
Gastos pagados por anticipado		27,097	-
Alquileres por cobrar		23,940	60,413
Cuentas por cobrar		17,211	-
Inversiones en inmuebles	3	8,008,232	8,008,232
Total activos		<u>8,270,833</u>	<u>8,219,334</u>
Pasivos:			
Comisiones por pagar		2,392	1,433
Depósitos en garantía		113,809	109,844
Otras Cuentas por pagar		42,365	8,678
Total pasivos		<u>158,566</u>	<u>119,954</u>
Patrimonio:			
Certificados de títulos de participación		8,010,000	8,010,000
Capital pagado en exceso		9,843	9,843
Utilidades por distribuir		92,424	79,537
Total patrimonio		<u>8,112,267</u>	<u>8,099,380</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>8,270,833</u>	<u>8,219,334</u>



Antonio Pérez Mora
Gerente General



Laura Rojas Vargas
Contadora



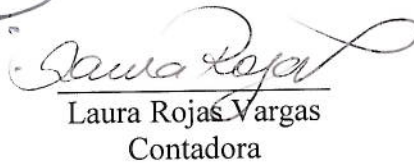
Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno



Fondo Inmobiliario Multifondos V
Estado de Resultados
Al 30 de setiembre de 2011
(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses		659	30
Ingresos por arrendamientos	4	1,093,183	359,368
Otros ingresos		15,736	619
Total ingresos		<u>1,109,578</u>	<u>360,018</u>
Gastos:			
Comisión por administración del fondo		130,612	44,434
Otros gastos		223,404	38,128
Total gastos		<u>354,015</u>	<u>82,563</u>
Utilidad neta del período		<u>755,563</u>	<u>277,455</u>


Antonio Pérez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno



Fondo Inmobiliario Multifondos V
Estado de Cambios en los Activos Netos
Al 30 de setiembre de 2011
(En dólares sin céntimos)

	Número de Certificados de Participación	Certificados de Títulos de Participación	Capital pagado en exceso	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2010	1,602	8,010,000	9,843	55,144	8,074,987
Utilidad neta del período	-	-	-	755,563	755,563
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	-	-	-	(718,283)	(718,283)
Saldo al 30 de setiembre de 2011	<u>1,602</u>	<u>8,010,000</u>	<u>9,843</u>	<u>92,424</u>	<u>8,112,267</u>


Antonio Perez Mora
Gerente General



Laura Rojas Vargas
Contadora



Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno



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

	<u>2011</u>
Actividades de operación:	
Utilidad del período	755,563
Partidas que no requieren efectivo:	
Ingreso por intereses	(659)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>754,904</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:	
Alquileres por cobrar	87,805
Intereses cobrados	659
Cuentas por cobrar	(17,018)
Gastos pagados por anticipado	(22,623)
Comisiones por pagar	(3,318)
Depósitos en garantía de inquilinos	1,751
Otras cuentas por pagar	<u>(94,133)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>708,027</u>
Actividades de inversión:	
Compra de inversiones disponibles para la venta	(1,245,502)
Retiro de inversiones disponibles para la venta	<u>1,295,540</u>
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>50,038</u>
Actividades de financiamiento:	
Utilidades distribuidas a los inversionistas	<u>(718,283)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>(718,283)</u>
Aumento neto del efectivo	39,782
Efectivo al inicio del período	<u>154,570</u>
Efectivo al final del año	<u><u>194,352</u></u>


Antonio Perez Mora
Gerente General


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

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

1) Organización del Fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos V (el Fondo) administrado por Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Administradora), constituido el 03 de octubre de 2008 e inició operaciones el 15 de junio de 2010, 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.

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 V
 Notas a los Estados Financieros
 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 2011, el movimiento de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

Proyecto		Costo del Inmueble	Mejoras	Total Inv. Propiedad
Centro Comercial Los Angeles	US\$	937,415	67	937,483
Hotel El Descanso		653,690	47	653,737
Edificio Gold		787,575	(248)	787,327
Edificio el Globo		1,051,686	(331)	1,051,355
El Bombazo		138,244		138,244
La China		812,386		812,386
El Morazán		932,162		932,162
El Hondureño		146,980		146,980
Las Monjas		710,067		710,067
La Lucha		185,696		185,696
Centro Comercial Don Samuel		1,652,797		1,652,797
Total	US\$	<u>8,008,697</u>	<u>(465)</u>	<u>8,008,232</u>

(Continúa)

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

4) Ingresos por arrendamientos

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

		<u>31 de setiembre de</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Centro Comercial Don Samuel	US\$	226,933	47,472
Centro Comercial Los Angeles		142,235	45,485
Edificio el Globo		113,800	52,650
Edificio Gold		112,514	38,662
El Hondureño		17,543	6,510
El Morazán		124,300	46,098
Hotel El Descanso		93,315	35,244
La China		133,043	47,098
La Lucha		33,075	7,718
Las Monjas		96,426	32,431
	US\$	<u>1,093,184</u>	<u>359,368</u>

5) Riesgos financieros

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 reporto tripartitos, 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.

(Continúa)

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

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.