



BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

Estados Financieros al 30 de Setiembre de 2018 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2017)

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO - NO DIVERSIFICADO
 Administrado por
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Activos Netos
 Al 30 de Setiembre 2018
Informacion no Auditada
 (con cifras correspondientes al 2017)
 (en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>sep-18</u>	<u>sep-17</u>
Activos:			
Efectivo	4	US\$ 953,404	375,684
Inversiones disponibles para la venta	5	8,231,414	9,353,036
Cuentas por cobrar		58,078	61,461
Intereses por cobrar		30	7
Alquileres por cobrar		297,495	75,360
Inversiones en inmuebles	9	358,722,100	313,833,039
Gastos pagados por anticipado		382,097	244,342
Otros activos		9,522	9,522
Total activos		<u>US\$ 368,654,140</u>	<u>323,952,451</u>
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	US\$ 85,748,000	68,236,500
Otras cuentas por pagar	7	6,593,355	6,425,208
Comisiones por pagar		293,979	256,139
Intereses sobre préstamos por pagar		292,164	276,646
Depósitos en garantía		2,629,037	2,185,151
Ingresos diferidos		189,270	239,248
Impuesto sobre la renta diferido		1,730,671	1,512,197
Total pasivos		<u>97,476,476</u>	<u>79,131,089</u>
Activo neto		<u>US\$ 271,177,664</u>	<u>244,821,362</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	US\$ 237,602,000	215,493,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		32,882,739	28,650,816
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		585	-
Reservas		692,340	677,546
Total activo neto		<u>US\$ 271,177,664</u>	<u>244,821,362</u>
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>237,602</u>	<u>215,493</u>
Valor del activo neto por título de participación A		<u>US\$ 1,141.31</u>	<u>1,136.10</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

 Rosnie Diaz Mendez
 Gerente a.i.

 Nidya Monge Aguilar
 Jefa Administrativa

 Olman Abarca Arias
 Contador

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO - NO DIVERSIFICADO
 Administrado por
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Operaciones
 Por el Periodo terminado el 30 de Setiembre 2018

Informacion no Auditada
 (con cifras correspondientes al 2017)
 (en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>sep-18</u>	<u>sep-17</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	US\$	115,790	112,590
Ingresos por arrendamientos		20,369,009	18,980,681
Otros ingresos por arrendamiento		34,047	20,262
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		2,275,405	5,817,760
Diferencial cambiario, neto		17,682	29,718
Otros ingresos		1,527	296
Total ingresos		<u>22,813,460</u>	<u>24,961,307</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		2,606,526	2,384,568
Otros gastos operativos	10	2,277,061	2,957,224
Gastos financieros		3,181,657	3,274,903
Otros gastos		860	-
Total gastos		<u>8,066,104</u>	<u>8,616,695</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>14,747,356</u>	<u>16,344,612</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Rosennie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO - NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Cambios en el Activo Neto
Por el Periodo terminado el 30 de Setiembre 2018
Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2017)
(en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inmuebles	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Reservas	Total
Saldos al 30 de Setiembre de 2017	215,493	215,493,000	-	28,650,816	-	-	677,546	244,821,362
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	6,073,974	-	6,073,974
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	12,000	12,000,000	1,813,213	-	-	-	-	13,813,213
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	(5,799,301)	-	(5,799,301)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(1,813,213)	-	-	1,813,213	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	1,956,519	525	(1,952,472)	-	4,572
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(42,427)	(42,427)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(135,414)	135,414	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	227,493	227,493,000	-	30,607,335	525	-	770,533	258,871,393
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	14,747,356	-	14,747,356
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	10,109	10,109,000	5,613,656	-	-	-	-	15,722,656
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	(17,550,600)	-	(17,550,600)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(5,613,656)	-	-	5,613,656	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	2,275,404	60	(2,275,405)	-	59
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(613,200)	(613,200)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(535,007)	535,007	-
Saldos al 30 de Setiembre de 2018	237,602	237,602,000	-	32,882,739	585	0	692,340	271,177,664

Rosnie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO - NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el Periodo terminado el 30 de Setiembre 2018
Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2017)
(en US dólares)

	sep-18	sep-17
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 20,821,330	19,762,101
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	(115,790)	(112,590)
Efectivo provisto por las operaciones	20,705,540	19,649,511
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	3,383	11,854
Alquiler por cobrar	(222,135)	(64,415)
Gastos pagados por anticipado	(137,755)	34,049
Otros activos	-	4,800
Cuentas por pagar	168,147	1,424,870
Intereses por pagar	15,518	234,801
Comisiones por pagar	37,840	33,719
Depósitos en garantía	443,886	717,356
Ingreso diferidos	(49,978)	(31,007)
Intereses recibidos	115,767	112,583
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	21,080,213	22,128,121
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en inmuebles	(38,590,417)	(29,988,209)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(108,073,572)	(78,061,260)
Venta de inversiones disponibles para la venta	109,195,780	75,529,906
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(4,227,877)	(5,817,760)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(1,848,247)	(643,422)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(655,627)	(232,794)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	(44,199,961)	(39,213,539)
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	85,820,034	68,243,500
Amortización de préstamos bancarios	(68,308,534)	(62,976,500)
Aportes recibidos de inversionistas	29,535,869	31,889,587
Utilidades distribuidas a inversionistas	(23,349,901)	(20,227,600)
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	23,697,468	16,928,987
Aumento (disminución) en efectivo	577,720	(156,431)
Efectivo al inicio del año	375,684	532,115
Efectivo al final del año	US\$ 953,404	375,684

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Rosennie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador

Fondo de Inversión BCR Fondo Inmobiliario No Diversificado

Administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Notas a los Estados Financieros al 30 de Setiembre de 2018
(En dólares sin centavos)

1. Políticas y Métodos de Registro

La compañía sigue las mismas Políticas y Métodos de contabilización en los estados financieros anuales más recientes.

2. Unidad Monetaria

Los estados financieros y sus notas se expresan en dólares sin centavos (\$), Unidad Monetaria de Los Estados Unidos.

El tipo de cambio utilizado para la conversión al 30 de Setiembre de 2018 es ₡579,12 tipo de cambio de compra referencia del Banco Central de Costa Rica.

3. Comisiones por administración de Fondos de Inversión

Un detalle de las Comisiones por administración de Fondos de Inversión, es el siguiente:

Fondo	% Comisión
Fondo de Inversión BCR Fondo Inmobiliario No Diversificado	1.30

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2018	2017
Cuenta Corriente en colones	US \$	2,645	4,189
Cuenta Corriente en dolares		950,759	371,495
Total	US \$	953,404	375,684

5. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

Un detalle de los instrumentos financieros disponibles para la venta es el siguiente:

Instrumento		2018	2017
Fondos de Inversion	US \$	8,231,414	9,353,036
Total	US \$	8,231,414	9,353,036

6. Prestamos por pagar

El detalle de los Préstamos por pagar vigentes es el siguiente:

Entidad Financiera		2018	2017
Banco de Costa Rica	US \$	85,748,000	68,236,500
Total	US \$	85,748,000	68,236,500

7. Otras cuentas por pagar

Al 30 de Setiembre de 2018 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

Cuenta contable		2018	2017
Beneficios por pagar, inversionis	US \$	4,511,661	5,128,567
Impuestos por pagar		141,531	203,230
Mantenimiento de inmuebles		966,118	597,826
Honorarios por valuación de activos		111,876	200,798
Honorarios por calificadora de riesgo		1,167	1,916
Rentas garantizadas		504,714	-
Por pagar a corredores de bienes raíces		148,635	182,715
Otros proveedores por pagar		207,653	110,155
Total	US \$	6,593,355	6,425,208

8. Capital Social

Al 30 de Setiembre de 2018, el capital está representado por 237,602 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$237,602,000.00.

9. Inversiones en inmuebles

El movimiento de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

		Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
Saldo al 30 de setiembre del 2016	US \$	244,429,691	8,608,704	24,040,395	277,078,790
Ventas					
Plusvalía neta no realizada por valuación				6,122,617	6,122,617
Mejoras			643,422		643,422
Compras		29,988,210			29,988,210
Saldo al 30 de setiembre del 2017	US \$	274,417,899	9,252,126	30,163,012	313,833,039
Ventas					
Plusvalía neta no realizada por valuación				4,450,398	4,450,398
Mejoras			1,848,247		1,848,247
Compras		38,590,418			38,590,418
Saldo al 30 de setiembre del 2018	US \$	313,008,317	11,100,373	34,613,410	358,722,100

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

	Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
8	CENTRO COM. TERRAMALL, LOCAL	US \$	846,088	34,340	190,184	1,070,612
12	CONDOMINIO MERIDIANO		9,047,094	970,217	1,161,949	11,179,260
15	FORUM TORRE J		14,468,789	268,285	1,699,191	16,436,265
17	HOSPITAL LA CATÓLICA		32,631,092	51,067	1,115,316	33,797,475
18	BODEGAS CURRIDABAT		7,311,691	3,560	893,618	8,208,869
19	TORRE MERCEDES		23,594,379	2,734,727	9,582,859	35,911,965
20	PARQUE EMPRESARIAL FORUM I		39,977,282	2,666,797	9,911,601	52,555,679
21	PARQUE EMPRESARIAL FORUM II		51,964,616	4,062,736	3,655,611	59,682,963
22	ZONA FRANCA COYOL		60,969,954	214,606	4,117,591	65,302,151
23	B.C. Desamparados - 01		9,299,266	-	522,817	9,822,082
24	B.C. El Cruce - 01		1,102,269	-	65,170	1,167,439
25	B.C. Moravia - 01		2,587,350	-	158,449	2,745,799
26	B.C. San Isidro de Heredia - 01		1,952,853	-	100,322	2,053,175
27	B.C. Heredia - 01		2,243,913	-	113,804	2,357,718
28	B.C. Belén - 01		1,455,592	-	85,600	1,541,192
29	B.C. Santa Ana - 01		2,761,412	-	157,733	2,919,145
30	B.C. La Pacifica - 01		3,358,458	-	205,238	3,563,696
31	B.C. Barranca - 01		2,360,602	-	116,164	2,476,766
32	B.C. Grecia - 01		2,866,494	-	179,259	3,045,753
33	CN URUCA 01		3,618,705	94,039	580,934	4,293,679
34	NI URUCA 01		5,691,324	-	-	5,691,324
35	CE SANTA ANA 01		2,420,966	-	-	2,420,966
36	EDIFICIO MADRID		4,108,883	-	-	4,108,883
37	BC URUCA 02(300017549 //		26,369,244	-	-	26,369,244
		US \$	313,008,317	11,100,373	34,613,410	358,722,100

10. Gastos Operativos

Al 30 de setiembre de 2018 los gastos operativos se detallan como sigue:

Cuentas		2018	2017
Mantenimiento de inmuebles	US \$	429,072	867,599
Impuestos locales		1,569,601	1,546,439
Seguros		223,740	229,016
Peritazgo de inmuebles		13,782	119,717
Bancarios		515	1,568
Calificadora de Riesgo		7,331	3,956
Otros		40,866	194,453
Total	US \$	2,277,061	2,957,224

11. Contingencias

Como parte del proyecto del MOPT para la ampliación de la carretera de Circunvalación Norte, se llevó a cabo un trámite administrativo para la expropiación de una franja de terreno sin construir, en un inmueble que es copropiedad de los fondos BCR Fondo de Inversión Inmobiliario y BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI. Al no haberse llegado a un acuerdo sobre el monto de la indemnización, la Procuraduría General de la República trasladó el trámite a la siguiente instancia para resolver ahí el monto a pagar.

La segunda instancia, tramitada en el Juzgado Contencioso y Civil de Hacienda tiene como única finalidad que el juez del proceso determine el justiprecio a pagar; tomando como base; el avalúo realizado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y que la Procuraduría General de la República como abogado del Estado solicita que se pague, el avalúo presentado por los Fondos de Inversión solicitando el precio que consideran adecuado y un tercer avalúo judicial. En este proceso se dictó una primera sentencia que fue apelada y que en su revisión resultó anulada, devolviéndose al Juzgado y nombrándose un perito adicional para revisar nuevamente el tema.

Por la naturaleza del proceso y las diferentes instancias involucradas, no se cuentan con elementos suficientes para contar con una estimación sobre su resultado.

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

Rosennie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador