



BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO

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

(Con cifras correspondientes de 2017)

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) - 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 en correspondientes de 2017)**(en US dólares)*

	Nota	sep-18	sep-17
Activos:			
Efectivo	4	US\$ 275,599	582,877
Inversiones disponibles para la venta	5	8,430,617	8,392,437
Intereses por cobrar		-	11
Cuentas por cobrar		167,933	62,914
Alquileres por cobrar		478,645	175,398
Inversiones en inmuebles	9	287,439,267	228,526,224
Gastos pagados por anticipado		297,114	219,233
Otros activos		68,250	52,000
Total activos		US\$ 297,157,425	238,011,094
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	78,752,000	39,932,000
Otras cuentas por pagar	7	4,942,822	5,607,127
Intereses sobre préstamos por pagar		151,843	139,855
Comisiones por pagar		339,597	313,364
Depósitos en garantía		2,575,452	2,055,508
Impuesto de renta diferido		1,370,362	1,263,182
Ingresos diferidos		381,574	399,998
Total pasivos		88,513,650	49,711,034
Activo neto		US\$ 208,643,775	188,300,060
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	US\$ 180,985,000	163,440,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		26,029,662	23,839,928
Ganancia no realizada por valuación de inversiones		599	-
Periodos anteriores		408,298	408,942
Reservas		1,220,217	611,190
Total activo neto		US\$ 208,643,776	188,300,060
Número de Certificados de Títulos de participación		180,985	160,440
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ 1,152.82	1,130.66

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 DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) - 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 en correspondientes de 2017)**(en US dólares)*

	<u>Nota</u>	<u>sep-18</u>	<u>sep-17</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	US\$	127,001	133,105
Ingresos por arrendamientos		18,997,040	14,395,423
Otros ingresos por alquiler		414,670	416,300
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		2,149,028	7,543,509
Diferencial cambiario, neto		25,938	19,151
Otros ingresos		10,887	9,186
Total ingresos		<u>21,724,564</u>	<u>22,516,674</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		2,973,194	2,685,274
Otros gastos operativos	10	2,365,467	2,440,974
Gastos financieros		4,118,083	1,360,344
Total gastos		<u>9,456,744</u>	<u>6,486,592</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>12,267,820</u>	<u>16,030,082</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

 Rosnnie Diaz Mendez
Gerente a.i.

 Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

 Olman Abarca Arias
Contador

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) - 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
Información no Auditada
(con cifras en correspondientes de 2017)
(en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia neta no realizada por valuación de inmuebles	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades Periodos Anteriores	Utilidades (Pérdidas) por distribuir	Reservas	Total
Saldo al 30 de Setiembre de 2017	163,440	US\$ 163,440,000	-	23,839,928	-	408,942	-	611,190	188,300,060
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	3,626,662	-	3,626,662
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	7,000	7,000,000	1,166,970	-	-	-	-	-	8,166,970
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	-	(4,682,500)	-	(4,682,500)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(1,166,970)	-	-	-	1,166,970	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	-	-	-	(36,678)	-	(36,678)
Liquidación de plusvalías y minusvalías por venta de inmuebles	-	-	-	40,706	499	-	-	-	41,205
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	-	(35,795)	(35,795)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	-	(74,455)	74,455	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	170,440	US\$ 170,440,000	-	23,880,634	499	408,942	-	649,850	195,379,925
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	12,267,820	-	12,267,820
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	10,545	10,545,000	9,445,870	-	-	-	-	-	19,990,870
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	-	(18,878,935)	-	(18,878,935)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(9,445,870)	-	-	-	9,445,870	-	-
Traslado a utilidades	-	-	-	-	-	(644)	-	-	(644)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	-	100	-	(2,149,028)	-	(2,148,928)
Reservas utilizadas	-	-	-	2,149,028	-	-	-	(115,359)	2,033,669
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	-	(685,727)	685,727	-
Saldo al 30 de Setiembre de 2018	180,985	US\$ 180,985,000	-	26,029,662	599	408,298	-	1,220,217	208,643,776

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 DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) - 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 en correspondientes de 2017)
 (en US dólares)

	sep-18	sep-17
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	US\$ 15,894,482	19,476,365
Partidas que no requieren efectivo:		
Cuentas por cobrar	(105,019)	909
Ingresos por intereses	(127,001)	(133,105)
Efectivo provisto por las operaciones	15,662,462	19,344,169
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	(303,247)	(78,456)
Gastos pagados por anticipado	(77,881)	(11,028)
Otros activos	(16,250)	(52,000)
Cuentas por pagar	(664,305)	(1,803,200)
Intereses por pagar	11,988	79,458
Comisiones por pagar	26,233	75,896
Depósitos en garantía	519,944	101,794
Ingresos diferidos	(18,424)	(1,312)
Intereses recibidos	127,012	133,423
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	15,267,532	17,788,744
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en inmuebles	(55,669,284)	(28,776,700)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(119,556,423)	(56,755,925)
Venta de inversiones disponibles para la venta	119,518,841	58,756,605
Ganancia o Perdida neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(2,185,706)	(8,652,971)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(946,845)	(3,003,295)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(151,154)	(305,430)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	(58,990,571)	(38,737,717)
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	103,129,345	52,853,498
Amortización de préstamos bancarios	(64,309,345)	(38,923,500)
Aportes recibidos de inversionistas	28,157,840	27,025,678
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	(23,562,079)	(19,742,142)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	43,415,761	21,213,534
Aumento (disminución) en el efectivo	(307,278)	264,561
Efectivo al inicio del año	582,877	318,316
Efectivo al final del año	US\$ 275,599	582,877

Rosnnie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) 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
BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO	1.95%

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2018	2017
Cuenta Corriente en colones	US \$	11,419	2,545
Cuenta Corriente en dolares		264,180	580,332
Total	US \$	275,599	582,877

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 \$	8,430,617	8,392,437
Total	US \$	8,430,617	8,392,437

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		Monto	2017
Banco de Costa Rica	US \$	78,752,000	39,932,000
Total	US \$	78,752,000	39,932,000

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, inversionistas	US \$	3,233,569	3,033,523
Capital pagado en exceso por pagar		552,015	998,870
Impuestos por pagar		177,338	117,256
Mantenimiento de inmuebles		508,125	1,024,237
Honorarios por valuación de activos		150,695	227,338
Honorarios por calificadora de riesgo		338	348
Rentas garantizadas		134,548	10,424
Por pagar a corredores de bienes raíces		106,415	148,180
Otros proveedores por pagar		79,779	46,951
	US \$	4,942,822	5,607,127

8. Capital Social

Al 30 de setiembre del 2018, el capital está representado por 180,985 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$180,985,000.00.

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 de 2016	US \$	164,994,633	6,648,485	16,408,574	188,051,692
Ventas		28,776,701			28,776,701
Plusvalía neta no realizada por valuación				8,694,535	8,694,535
Mejoras			3,003,296		3,003,296
Saldo al 30 de setiembre de 2017	US \$	193,771,334	9,651,781	25,103,109	228,526,224
Ventas		55,669,284			55,669,284
Plusvalía neta no realizada por valuación				2,296,917	2,296,917
Mejoras			946,843		946,843
Saldo al 30 de setiembre de 2018	US \$	249,440,618	10,598,624	27,400,026	287,439,267

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
1 MAXIBODEGA	US \$ 2,628,986	77,297	792,716	3,498,999
2 UNIVERSIDAD U LATINA EDIFICIO CIENCIAS MEDICAS	7,800,370	47,822	3,433,871	11,282,062
8 CENTRO CORP LA NUNZIATURA	2,059,800	47,253	495,447	2,602,500
11 BODEGAS BTICINO	2,561,974	168,454	1,052,080	3,782,508
15 CENTRO COM. ATLANTIS PLAZA	8,017,677	60,817	397,450	8,475,945
20 UNIVERSIDAD LATINA PEREZ ZELEDON	3,509,002	0	438,978	3,947,980
24 CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	1,945,626	0	2,574	1,948,200
25 PLAZA LINCOLN	605,703	0	3,242	608,945
27 CONDOMINIO TORRE DEL PARQUE	406,605	0	5,530	412,135
29 BN ALAJUELITA	1,231,256	0	-238	1,231,018
30 CONDOMINIO LINDORA	7,828,029	0	332,251	8,160,280
31 PLAZA SAN FRANCISCO	3,994,717	11,351	341,195	4,347,263
32 MALL INTERNACIONAL	1,867,332	0	-6,986	1,860,346
33 PLAZA MAYOR	181,396	0	60,108	241,504
34 PLAZA DEL SOL	544,946	0	94,175	639,121
36 REAL CARIARI	179,413	0	164	179,577
37 CENTRO COMERCIAL PLAZA LOS LAURELES	7,015,526	1,193	62,743	7,079,462
39 GLOBAL PARK	50,367,239	7,770,618	2,041,834	60,179,691
40 CENTRO COMERCIAL PLAZA MONTE GENERAL	3,514,666	272,436	800,961	4,588,063
41 CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES	36,506,903	711,531	9,002,616	46,221,051
42 MALL SAN PEDRO	1,360,450	17,480	116,613	1,494,542
43 CENTRO COMERCIAL PLAZA SANTA ROSA	6,700,355	54,183	763,626	7,518,164
44 CENTRO COMERCIAL PLAZA ROHRMOSER	15,434,475	315,762	3,344,166	19,094,403
46 CE LLORENTE 01	8,303,727	0	339,685	8,643,412
47 CENTRO COMERCIAL TERRAMALL	8,501,697	938,617	1,766,515	11,206,829
48 CENTRO COMERCIAL MOMENTUM LINDORA	7,514,737	4,087	416,558	7,935,382
49 CE GUADALUPE	12,006,697	0	668,730	12,675,427
50 CN URUCA 01.	8,681,939	94,038	633,422	9,409,398
51 CENTRO COMERCIAL MOMENTUM PINARES	27,047,273	0	0	27,047,273
52 CC PLAZA DEL VALLE	5,553,547	4,818	0	5,558,365
53 CC La Verbena	590,377	0	0	590,377
54 CC METROCENRO	1,726,102	0	0	1,726,102
55 CC DESAMPARADOS	3,252,077	867	0	3,252,943
	US \$ 249,440,618	10,598,624	27,400,026	287,439,268

10. Gastos Operativos

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

Cuentas	2018	2017
Mantenimiento de inmuebles	US \$ 491,755	955,522
Impuestos locales	1,518,688	1,057,308
Seguros	246,235	173,424
Peritazgo de inmuebles	27,383	112,429
Bancarios	26,137	12,039
Corredores bienes raices	25,000	95,000
Calificadora de Riesgo	7,644	2,805
Otros	22,625	32,447
Total	US \$ 2,365,467	2,440,974

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.

Rosnie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador