



## **BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO**

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

(Con cifras correspondientes de 2017)

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO

Administrado por

BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Activos Netos  
Al 30 de Setiembre de 2018  
*Informacion no Auditada*  
(con cifras correspondientes al 2017)  
(en colones sin céntimos)

	Nota	sep-18	sep-17
Activos:			
Efectivo	4	¢ 87,360,161	80,631,512
Inversiones disponibles para la venta	5	1,855,859,029	362,097,301
Alquileres por cobrar		51,076,369	29,158,288
Gastos pagados por anticipado		73,161,124	7,966,734
Inversiones en propiedad	9	27,014,375,803	9,168,641,996
Total activos		¢ 29,081,832,486	9,648,495,831
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	10,866,225,000	-
Otras cuentas por pagar	7	1,516,540,889	291,089,333
Comisiones por pagar		43,187,534	45,660,654
Intereses sobre préstamos por pagar		20,501,233	-
Impuesto de renta diferido		149,829,283	137,309,352
Ingresos diferidos		93,079,646	11,879,636
Depositos en garantía		190,735,465	97,530,279
Total pasivos		12,880,099,050	583,469,254
Activo neto		¢ 16,201,733,436	9,065,026,577
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	¢ 13,275,000,000	6,425,000,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		2,846,756,376	2,608,877,684
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		215,133	54
Reservas		79,761,926	31,148,839
Total activo neto		¢ 16,201,733,435	9,065,026,577
Número de Certificados de Títulos de Participación		5,310	2,570
Valor del activo neto por título de participación			
Serie A		¢ 3,051,174	3,527,248

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 INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO

Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

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

*Informacion no Auditada*  
*(con cifras correspondientes al 2017)*  
*(en colones sin céntimos)*

Ingresos:	Nota	sep-18	sep-17
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto		¢ 29,582,289	13,612,761
Ingresos por arrendamientos		2,224,372,165	1,179,217,695
Otros ingresos por alquiler		2,961,327	119,360
Diferencial cambiario, neto		2,742,931	-
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		237,878,692	541,951,133
Total ingresos		<u>2,497,537,404</u>	<u>1,734,900,949</u>
 Gastos:			
Comisión de administración		387,050,395	399,624,822
Otros gastos operativos	10	272,106,265	110,361,059
Gastos financieros		602,587,742	-
Diferencial cambiario, neto		-	96,345
Total gastos		<u>1,261,744,402</u>	<u>510,082,226</u>
 Utilidad neta del año		¢ <u>1,235,793,002</u>	<u>1,224,818,723</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 INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS 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 de 2018  
*Informacion no Auditada*  
*(con cifras correspondientes al 2017)*  
*(en colones sin céntimos)*

	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 por distribuir	Reservas	Total
Saldo al 30 de Setiembre de 2017	2,570	6,425,000,000	-	2,608,877,684	54	-	31,148,839	9,065,026,577
Utilidad neta del período	-	-	-	-	-	240,637,327	-	240,637,327
Fondos recibidos de los inversionistas	1,020	2,550,000,000	1,015,879,200	-	-	-	-	3,565,879,200
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	-	-	-	-	-	(707,145,485)	-	(707,145,485)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(1,015,879,200)	-	-	1,015,879,200	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	-	540,952	(541,951,133)	-	(541,410,181)
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(497,998)	(497,998)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(7,419,909)	7,419,909	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	3,590	8,975,000,000	-	2,608,877,684	541,006	-	38,070,750	11,622,489,440
Utilidad neta del período	-	-	-	-	-	1,235,793,002	-	1,235,793,002
Fondos recibidos de los inversionistas	1,720	4,300,000,000	-	-	-	-	-	4,300,000,000
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	-	-	-	-	-	(927,370,639)	-	(927,370,639)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	-	(325,873)	(237,878,692)	-	(238,204,565)
Ganancia realizada trasladada al estado de resultados	-	-	-	237,878,692	-	-	-	237,878,692
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(28,852,496)	(28,852,496)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(70,543,671)	70,543,671	-
Saldo al 30 de Setiembre de 2018	5,310	13,275,000,000	-	2,846,756,376	215,133	-	79,761,926	16,201,733,435

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 INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS 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 de 2018  
*Informacion no Auditada*  
(con cifras correspondientes al 2017)  
(en colones sin céntimos)

	sep-18	sep-17
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del período	¢ 1,476,430,329	1,451,911,942
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	(29,582,289)	(13,612,761)
Efectivo provisto por las operaciones	1,446,848,040	1,438,299,181
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	(21,918,081)	(25,933,669)
Gastos pagados por anticipado	(65,194,390)	(2,429,139)
Cuentas por pagar	1,225,451,556	(153,339,112)
Intereses por pagar	20,501,233	-
Comisiones por pagar	(2,473,120)	4,483,651
Depositos en garantía	93,205,186	8,757,880
Ingresos diferidos	81,200,010	(63,344,980)
Intereses recibidos	29,582,289	13,612,761
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	2,807,202,723	1,220,106,573
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en propiedad	(17,582,100,910)	-
Compra de inversiones disponibles para la venta	(13,292,251,449)	(2,851,891,646)
Venta de títulos disponibles para la venta	11,798,704,800	3,118,876,135
Ganancia no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(779,829,825)	-
Mejoras a inversiones en inmuebles	(13,234,274)	(27,672,678)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(29,350,494)	(29,975,800)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	(19,898,062,152)	209,336,012
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	15,076,575,000	-
Amortización de préstamos bancarios	(4,210,350,000)	-
Aportes recibidos de inversionistas	7,865,879,200	(13,083,000)
Utilidades distribuidas a inversionistas	(1,634,516,123)	(1,411,329,112)
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento	17,097,588,077	(1,424,412,112)
Aumento en efectivo	6,728,649	5,030,473
Efectivo al inicio del año	80,631,512	75,601,039
Efectivo al final del año	¢ 87,360,161	80,631,512

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 Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas 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 colones sin céntimos)

**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 colones sin céntimos (¢), Unidad Monetaria de la República 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:

<b>Fondo</b>	<b>% Comisión</b>
BCR Fondo de Inversión Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado	3.00

**4. Disponibilidades**

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

<b>Cuentas</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Cuenta Corriente en colones	¢	87,256,809	80,523,170
Cuenta Corriente en dolares		103,352	108,342
<b>Total</b>	¢	<b>87,360,161</b>	<b>80,631,512</b>

## 5. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

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

<b>Instrumento</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fondos de Inversion	¢ 1,855,859,029	362,097,301
<b>Total</b>	¢ <b>1,855,859,029</b>	<b>362,097,301</b>

## 6. Prestamos por pagar

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

<b>Entidad Financiera</b>	<b>Monto</b>	<b>Monto</b>
Banco de Costa Rica	¢ 10,866,225,000	-
<b>Total</b>	¢ <b>10,866,225,000</b>	-

## 7. Otras cuentas por pagar

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

<b>Cuenta contable</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Beneficios por pagar, inversionistas	¢ 1,390,115,256	213,350,647
Impuestos por pagar	23,194,749	9,635,760
Mantenimiento de inmuebles	37,397,617	9,053,323
Honorarios por valuación de activos	23,340,697	12,862,876
Honorarios por calificadora de riesgo	268,046	1,895,950
Rentas garantizadas	7,825,555	-
Otros por pagar	34,398,969	25,807,836
	¢ <b>1,516,540,889</b>	<b>272,606,392</b>

## 8. Capital Social

Al 30 de setiembre de 2018, el capital está representado por 5.310 participaciones con un valor nominal de ¢2.500.000 cada una, para un total de ¢ 13,275,000,000.00.

## 9. Inversiones en inmuebles

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

	Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
<b>Saldo al 30 de setiembre del 2015</b> ¢	6,121,325,641	187,920,100	2,016,628,753	8,325,874,494
Plusvalía neta no realizada por valuación			729,558,283	729,558,283
Mejoras		113,209,219		113,209,219
Compras	-			-
<b>Saldo al 30 de setiembre del 2016</b> ¢	<b>6,121,325,642</b>	<b>301,129,319</b>	<b>2,746,187,035</b>	<b>9,168,641,996</b>
Plusvalía neta no realizada por valuación			250,398,624	250,398,624
Mejoras		13,234,273		13,234,273
Compras	17,582,100,910			17,582,100,910
<b>Saldo al 30 de setiembre del 2017</b> ¢	<b>23,703,426,552</b>	<b>314,363,592</b>	<b>2,996,585,659</b>	<b>27,014,375,803</b>

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
PASEO DE LAS FLORES COL	167,346,799	3,328,050	67,173,152	237,848,002
OFICENTRO LOS YOSSES	1,492,535,827	130,762,327	654,473,518	2,277,771,672
U LATINA SAN PEDRO COL	2,141,762,719	96,448,675	1,674,130,228	3,912,341,622
U LATINA SANTA CRUZ COL	2,319,680,297	83,365,364	600,808,760	3,003,854,421
PLAZA BRATSI	3,719,723,109	-	-	3,719,723,109
MULTICENTRO DESAMPARADOS	4,520,930,815	-	-	4,520,930,815
CC SABANA SUR	9,341,446,987	459,176.10	-	9,341,906,163
¢	<b>23,703,426,552</b>	<b>314,363,592</b>	<b>2,996,585,659</b>	<b>27,014,375,803</b>

## 10. Gastos Operativos

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

<b>Cuentas</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Mantenimiento de inmuebles	¢	92,533,211	11,188,261
Impuestos locales		147,883,312	76,326,907
Seguros		17,505,041	11,128,027
Peritazgo de inmuebles		8,088,319	9,555,000
Bancarios		3,444	-
Calificadora de Riesgo		2,246,060	2,156,364
Por Incobrables		3,818,628	-
Otros		28,250	6,500
<b>Total</b>	¢	<b>272,106,265</b>	<b>110,361,059</b>

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

---

Rosnie Diaz Mendez  
Gerente a.i.

---

Nidya Monge Aguilar  
Jefa Administrativa

---

Olman Abarca Arias  
Contador