



BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

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

(Con cifras correspondientes de 2017)

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO 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 US dólares)*

	<u>Nota</u>	<u>sep-18</u>	<u>sep-17</u>
Activos:			
Efectivo	4	US\$ 221,540	135,082
Inversiones disponibles para la venta	5	1,462,223	1,408,220
Cuentas por cobrar		44,812	9,076
Intereses por cobrar		-	561
Alquileres por cobrar		92,039	77,770
Inversiones en inmuebles	9	105,630,487	99,296,833
Gastos pagados por anticipado		101,713	129,795
Total activos		US\$ <u>107,552,814</u>	<u>101,057,337</u>
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	36,668,500	44,385,000
Otras cuentas por pagar	7	US\$ 697,468	625,409
Comisiones por pagar		82,194	64,936
Intereses sobre préstamos por pagar		124,743	118,781
Depósitos en garantía		716,752	682,386
Ingresos diferidos		103,470	136,294
Impuesto sobre la renta diferido		367,501	294,750
Total pasivos		<u>38,760,628</u>	<u>46,307,556</u>
Activo neto		US\$ <u>68,792,186</u>	<u>54,749,781</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	US\$ 61,650,000	49,115,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		6,940,044	5,500,304
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		104	-
Reservas		202,038	134,477
Total activo neto		US\$ <u>68,792,186</u>	<u>54,749,781</u>
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>12,330</u>	<u>9,823</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ <u>5,579.25</u>	<u>5,573.63</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 PROGRESO 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 de 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 y descuentos, netos	US\$	26,567	20,399
Ingresos por arrendamientos		6,559,622	5,360,892
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		1,070,342	1,536,706
Diferencial cambiario, neto		4,567	7,597
Otros ingresos por alquiler		31,665	20,418
Otros Ingresos		1,095	308
Total ingresos		7,693,858	6,946,320
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		714,560	548,027
Otros gastos operativos	10	874,691	814,156
Gastos financieros		1,951,601	1,620,058
Perdida no realizada por valoracion de inmuebles		193,471	687,103
Total gastos		3,734,323	3,669,344
Utilidad neta del año	US\$	3,959,535	3,276,976

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 PROGRESO 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 de 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	9,823	US\$ 49,115,000	-	5,500,304	-	-	134,477	54,749,781
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	1,498,024	-	1,498,024
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1,270	6,350,000	(632,894)	-	-	-	-	5,717,107
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	(267,138)	-	(267,138)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	632,894	-	-	(632,894)	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	562,869	108	(557,871)	-	5,106
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(1,976)	(1,976)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(40,122)	40,122	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	11,093	US\$ 55,465,000	-	6,063,173	108	-	172,623	61,700,904
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	3,959,535	-	3,959,535
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1,237	6,185,000	2,010,220	-	-	-	-	8,195,220
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	(5,033,067)	-	(5,033,067)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(2,010,220)	-	-	2,010,220	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	876,871	(4)	(876,871)	-	(4)
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(30,402)	(30,402)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(59,817)	59,817	-
Saldos al 30 de Setiembre de 2018	12,330	US\$ 61,650,000	-	6,940,044	104	-	202,038	68,792,186

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 PROGRESO 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 de 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\$ 5,457,559	4,333,186
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	(26,567)	(20,399)
Efectivo provisto por las operaciones	5,430,992	4,312,787
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(35,736)	(5,898)
Alquiler por cobrar	(14,269)	(23,139)
Gastos pagados por anticipado	28,082	(65,802)
Cuentas por pagar	72,059	210,772
Intereses por pagar	5,962	68,011
Comisiones por pagar	17,258	30,543
Depósitos en garantía	34,366	295,555
Ingreso diferidos	(32,824)	28,066
Intereses recibidos	27,128	19,838
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	5,533,018	4,870,733
Actividades de inversión		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(27,018,086)	(13,433,770)
Compra de inversiones en inmuebles	(4,675,605)	(37,643,408)
Venta de inversiones disponibles para la venta	26,964,187	12,834,819
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(1,434,742)	(1,226,031)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(145,558)	(165,760)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(32,378)	(29,707)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	(6,342,182)	(39,663,857)
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	36,691,500	56,242,500
Amortización de préstamos bancarios	(44,408,000)	(31,919,000)
Aportes recibidos de inversionistas	13,912,327	16,080,737
Utilidades distribuidas a inversionistas	(5,300,205)	(5,572,054)
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	895,622	34,832,183
Aumento (disminución) en efectivo	86,458	39,058
Efectivo al inicio del año	135,082	96,024
Efectivo al final del año	US\$ 221,540	135,082

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 Progreso 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
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado	1.45

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2018	2017
Cuenta Corriente en colones	US \$	1,782	2,670
Cuenta Corriente en dolares		219,758	132,412
Total	US \$	221,540	135,082

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 \$	1,462,223	1,408,220
Total	US \$	1,462,223	1,408,220

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		Monto	Monto
Banco de Costa Rica	US \$	36,668,500	44,385,000
Total	US \$	36,668,500	44,385,000

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, inversionist US \$	343,895	290,856
Capital Pagado en Exceso	-	-
Impuestos por pagar	52,466	40,015
Mantenimiento de inmuebles	83,362	123,533
Honorarios por valuación de activos	124,300	82,223
Honorarios por calificadora de riesgo	372	868
Rentas garantizadas	-	42,708
Por pagar a corredores de bienes raíces	13,627	5,040
Otros proveedores por pagar	79,445	40,166
US \$	697,468	625,409

8. Capital Social

Al 30 de setiembre de 2018, el capital está representado por 12,330 participaciones con un valor nominal de \$5.000,00 cada una, para un total de \$61,650,000.00

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 \$	55,439,134	253,479	4,499,233	60,191,846
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	1,295,821	1,295,821
Mejoras		-	165,760	-	165,760
Compras		37,643,404	-	-	37,643,404
Saldo al 30 de setiembre de 2017	US \$	93,082,538	419,239	5,795,054	99,296,833
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	1,512,491	1,512,491
Mejoras		-	145,559	-	145,559
Compras		4,675,606	-	-	4,675,606
Saldo al 30 de setiembre de 2018	US \$	97,758,144	564,798	7,307,545	105,630,487

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL OESTE US \$	1,219,399	-	121,504	1,340,903
BODEGAS ALAJUELA	3,548,334	79,091	637,721	4,265,147
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	17,060,130	1,700	2,438,375	19,500,206
OFICENTRO TREJOS MONTEALEGRE	3,256,155	4,471	105,515	3,366,141
TIENDA EKONO PEREZ ZELEDON	2,364,540	-	51,577	2,416,117
TIENDA EKONO PUNTARENAS	1,188,887	-	38,293	1,227,180
ZONA FRANCA Z	6,310,042	7,664	454,566	6,772,272
ZONA FRANCA BES	2,505,419	29,808	171,263	2,706,490
CONDOMINIO MALL SAN PEDRO	480,887	7,077	214	488,178
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES	13,948,511	273,937	(42,474)	14,179,974
PLAZA CARIARI	3,106,380	-	82,416	3,188,796
CEDI SAN JOSÉ	8,071,704	-	116,836	8,188,540
CENTRO COMERCIAL ANTARES	5,844,912	47,668	315,664	6,208,244
TERRACAMPUS	19,702,024	98,517	2,072,232	21,872,773
PLAZA TEMPO	1,931,087	-	141,341	2,072,428
C.C Coronado 01	2,701,274	14,866	211,599	2,927,739
E.C Nicoya 01	2,368,723	-	198,431	2,567,154
E.C Santa Cruz 01	2,149,737	-	192,469	2,342,206
US \$	97,758,144	564,798	7,307,545	105,630,487

10. Gastos Operativos

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

		2018	2017
Mantenimiento de inmuebles	US \$	235,591	246,462
Impuestos locales		399,161	340,893
Seguros		150,792	120,487
Peritazgo de inmuebles		65,705	60,744
Bancarios		748	754
Corredores bienes raices		-	28,996
Calificadora de Riesgo		5,371	3,956
Otros		17,324	11,864
Total	US \$	874,691	814,156

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

Rosnie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador