



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

Estados Financieros al 30 de Setiembre de 2019 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2018)

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 2019  
*Informacion no Auditada*  
(con cifras correspondientes al 2018)  
(en colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>sep-19</u>	<u>sep-18</u>
Activos:			
Efectivo	4	¢ 160,627,416	87,360,161
Inversiones disponibles para la venta	5	504,039,023	1,855,859,029
Cuentas por cobrar		60,985,958	0
Alquileres por cobrar		190,109,704	51,076,369
Gastos pagados por anticipado		90,378,325	73,161,124
Inversiones en propiedad	9	26,938,610,114	27,014,375,803
Total activos		<u>¢ 27,944,750,540</u>	<u>29,081,832,486</u>
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	10,860,730,000	10,866,225,000
Otras cuentas por pagar	7	522,170,578	1,516,540,889
Comisiones por pagar		44,648,659	43,187,534
Intereses sobre préstamos por pagar		56,129,559	20,501,233
Impuesto de renta diferido		485,102,234	149,829,283
Ingresos diferidos		14,903,946	93,079,646
Depositos en garantía		215,212,422	190,735,465
Total pasivos		<u>12,198,897,398</u>	<u>12,880,099,050</u>
Activo neto		<u>¢ 15,745,853,142</u>	<u>16,201,733,436</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	¢ 13,275,000,000	13,275,000,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		2,423,339,201	2,846,756,376
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		(82,811)	215,133
Reservas		47,596,752	79,761,926
Total activo neto		<u>¢ 15,745,853,142</u>	<u>16,201,733,435</u>
Número de Certificados de Títulos de Participación		<u>5,310</u>	<u>5,310</u>
Valor del activo neto por título de participación			
Serie A		<u>¢ 2,965,321</u>	<u>3,051,174</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 2019

*Informacion no Auditada*

*(con cifras correspondientes al 2018)*

*(en colones sin céntimos)*

Ingresos:	<u>Nota</u>	<u>sep-19</u>	<u>sep-18</u>
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto		¢ 22,120,467	29,582,289
Ingresos por arrendamientos		2,531,108,498	2,224,372,165
Otros ingresos por alquiler		10,326,129	2,961,327
Diferencial cambiario, neto		4,947,220	2,742,931
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		298,855,232	237,878,692
Total ingresos		<u>2,867,357,546</u>	<u>2,497,537,404</u>
Gastos:			
Comisión de administración		354,149,876	387,050,395
Otros gastos operativos	10	356,343,648	272,106,265
Gastos financieros		724,721,355	602,587,742
Pérdida no realizada por valoracion de inmuebles		326,121,341	0
Total gastos		<u>1,761,336,220</u>	<u>1,261,744,402</u>
Utilidad neta del año		¢ <u>1,106,021,326</u>	<u>1,235,793,002</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 2019  
*Información no Auditada*  
*(con cifras correspondientes al 2018)*  
*(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 2018	5,310	13,275,000,000	0	2,846,756,376	215,133	0	79,761,926	16,201,733,435
Utilidad neta del período	0	0	0	0	0	313,901,820	0	313,901,820
Fondos recibidos de los inversionistas	0	0	5,303,798,760	0	0	0	0	5,303,798,760
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	0	0	0	0	0	(5,675,896,201)	0	(5,675,896,201)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(5,303,798,760)	0	0	5,303,798,760	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	(70,237,044)	(357,997)	70,237,041	0	(358,000)
Ganancia realizada trasladada al estado de operaciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(42,171,518)	(42,171,518)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(12,041,420)	12,041,420	0
Saldo al 31 de diciembre de 2018	5,310	13,275,000,000	0	2,776,519,332	(142,864)	0	49,631,828	16,101,008,297
Utilidad neta del período	0	0	0	0	0	1,106,021,326	0	1,106,021,326
Fondos recibidos de los inversionistas	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	0	0	0	0	0	(770,755,585)	0	(770,755,585)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	(652,035,363)	60,053	(298,855,232)	0	(950,830,542)
Ganancia realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	298,855,232	0	0	0	298,855,232
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(38,445,585)	(38,445,585)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(36,410,509)	36,410,509	0
Saldo al 30 de Setiembre 2019	5,310	13,275,000,000	0	2,423,339,201	(82,811)	0	47,596,752	15,745,853,142

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

## 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 2019

*Informacion no Auditada**(con cifras correspondientes al 2018)**(en colones sin céntimos)*

Fuentes (uso) de efectivo:	Nota	sep-19	sep-18
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período	¢	1,419,923,146	1,476,430,329
Partidas que no requieren efectivo:			
Ingresos por intereses		(22,120,467)	(29,582,289)
Efectivo provisto por las operaciones		1,397,802,679	1,446,848,040
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por Cobrar		(60,985,958)	0
Alquileres por cobrar		(139,033,335)	(21,918,081)
Gastos pagados por anticipado		(17,217,201)	(65,194,390)
Cuentas por pagar		(994,370,311)	1,225,451,556
Intereses por pagar		35,628,326	20,501,233
Comisiones por pagar		1,461,125	(2,473,120)
Depositos en garantía		24,476,957	93,205,186
Ingresos diferidos		(78,175,700)	81,200,010
Intereses recibidos		22,120,467	29,582,289
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		191,707,049	2,807,202,723
Actividades de inversión			
Compra de inversiones en propiedad		0	(17,582,100,910)
Compra de inversiones disponibles para la venta		(17,383,335,660)	(13,292,251,449)
Venta de títulos disponibles para la venta		18,734,857,720	11,798,704,800
Ganancia no realizada por ajustes de valoración de inmuebles		(228,618,191)	(779,829,825)
Mejoras a inversiones en inmuebles		(12,378,535)	(13,234,274)
Mejoras a propiedad por medio de reserva		(80,617,103)	(29,350,494)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión		1,029,908,231	(19,898,062,152)
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos bancarios		14,471,326,000	15,076,575,000
Amortización de préstamos bancarios		(14,476,821,000)	(4,210,350,000)
Aportes recibidos de inversionistas		5,303,798,760	7,865,879,200
Utilidades distribuidas a inversionistas		(6,446,651,786)	(1,634,516,123)
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		(1,148,348,026)	17,097,588,077
Aumento en efectivo		73,267,255	6,728,649
Efectivo al inicio del año		87,360,161	80,631,512
Efectivo al final del año	4 ¢	160,627,416	87,360,161

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

## 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 2019  
(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>2019</b>	<b>2018</b>
Cuenta Corriente en colones	¢	160,121,045	87,256,809
Cuenta Corriente en dolares		506,371	103,352
<b>Total</b>	¢	<b>160,627,416</b>	<b>87,360,161</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>2019</b>	<b>2018</b>
Fondos de Inversion	¢ 504,039,023	1,855,859,029
<b>Total</b>	¢ <b>504,039,023</b>	<b>1,855,859,029</b>

## 6. Prestamos por pagar

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

<b>Entidad Financiera</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Banco de Costa Rica	¢ 10,860,730,000	10,866,225,000
<b>Total</b>	¢ <b>10,860,730,000</b>	<b>10,866,225,000</b>

## 7. Otras cuentas por pagar

Al 30 de setiembre de 2019 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

<b>Cuenta contable</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Beneficios por pagar, inversionistas	¢ 344,386,051	1,390,115,256
Impuestos por pagar	71,779,213	23,194,749
Mantenimiento de inmuebles	69,593,106	37,397,617
Honorarios por valuación de activos	9,259,955	23,340,697
Honorarios por calificadora de riesgo	150,512	268,046
Otros por pagar	27,001,742	34,398,969
	¢ <b>522,170,578</b>	<b>1,516,540,889</b>

## 8. Capital Social

Al 30 de setiembre de 2019, 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 2017</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 2018</b> ¢	<b>23,703,426,552</b>	<b>314,363,592</b>	<b>2,996,585,659</b>	<b>27,014,375,803</b>
Plusvalía neta no realizada por valuación	-	-	(88,144,224)	(88,144,224)
Mejoras	-	12,378,535	-	12,378,535
Compras	-	-	-	-
<b>Saldo al 30 de setiembre del 2019</b> ¢	<b>23,703,426,552</b>	<b>326,742,127</b>	<b>2,908,441,435</b>	<b>26,938,610,114</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	12,889,993	183,564,842
OFICENTRO LOS YOSÉS	1,492,535,827	131,964,786	763,220,084	2,387,720,697
U LATINA SAN PEDRO COL	2,141,762,719	96,448,675	1,774,088,808	4,012,300,202
U LATINA SANTA CRUZ COL	2,319,680,297	83,365,364	675,102,725	3,078,148,386
PLAZA BRATSI	3,719,723,109	0	-72,377,658	3,647,345,450
MULTICENTRO DESAMPARADOS	4,520,930,815	0	8,713,279	4,529,644,094
CC SABANA SUR	9,341,446,987	11,635,252	-253,195,796	9,099,886,443
¢	<b>23,703,426,552</b>	<b>326,742,127</b>	<b>2,908,441,435</b>	<b>26,938,610,114</b>



## 10. Gastos Operativos

Al 30 de setiembre de 2019 los gastos operativos se detallan como sigue:

<b>Cuentas</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Mantenimiento de inmuebles	¢	104,933,819	92,533,211
Impuestos locales		226,164,071	147,883,312
Seguros		19,778,253	17,505,041
Peritazgo de inmuebles		1,628,080	8,088,319
Calificadora de Riesgo		3,456,080	2,246,060
Por Incobrables		0	3,818,628
Otros		382,860	28,250
<b>Total</b>	¢	<b>356,343,648</b>	<b>272,106,265</b>

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

---

Rosmie Díaz Méndez  
Gerente a.i.

---

Nidya Monge Aguilar  
Jefa Administrativa

---

Javier Solano Valverde  
Contador