



## **BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO**

Estados Financieros al 31 de Marzo de 2019 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2018)

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

Estado de Activos Netos  
Al 31 de Marzo de 2019  
*Informacion no Auditada*  
*(con cifras correspondientes al 2018)*  
*(en US dólares)*

|  | Nota | mar-19                  | mar-18             |
|--|------|-------------------------|--------------------|
| Activos:   |      |                         |                    |
| Efectivo   | 4    | US\$ 252,999            | 237,441            |
| Inversiones disponibles para la venta                        | 5    | 1,077,688               | 1,306,644          |
| Cuentas por cobrar   |      | 34,502                  | 34,807             |
| Alquileres por cobrar  |      | 232,170                 | 61,183             |
| Inversiones en inmuebles                                     | 9    | 106,215,564             | 99,894,042         |
| Gastos pagados por anticipado                                |      | 205,543                 | 232,038            |
| Total activos  |      | US\$ <u>108,018,466</u> | <u>101,766,155</u> |
| Pasivos:   |      |                         |                    |
| Préstamos por pagar  | 6    | 37,282,322              | 36,081,000         |
| Otras cuentas por pagar                                      | 7    | US\$ 670,094            | 665,763            |
| Comisiones por pagar   |      | 79,024                  | 78,689             |
| Intereses sobre préstamos por pagar                          |      | 65,111                  | 77,676             |
| Depósitos en garantía  |      | 696,506                 | 672,276            |
| Ingresos diferidos   |      | 132,985                 | 152,892            |
| Impuesto sobre la renta diferido                             |      | 365,404                 | 321,357            |
| Total pasivos  |      | <u>39,291,446</u>       | <u>38,049,653</u>  |
| Activo neto  |      | US\$ <u>68,727,020</u>  | <u>63,716,502</u>  |
| Composición del valor del activo neto:                       |      |                         |                    |
| Certificados de títulos de participación                     | 8    | US\$ 61,650,000         | 57,465,000         |
| Ganancia no realizada por valuación de inmuebles             |      | 6,942,672               | 6,063,316          |
| Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones |      | 208                     | 71                 |
| Reservas   |      | 134,140                 | 188,115            |
| Total activo neto  |      | US\$ <u>68,727,020</u>  | <u>63,716,502</u>  |
| Número de Certificados de Títulos de participación           |      | <u>12,330</u>           | <u>11,493</u>      |
| Valor del activo neto por título de participación A          |      | US\$ <u>5,573.97</u>    | <u>5,543.94</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 PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

Estado de Operaciones

Por el Periodo terminado el 31 de Marzo de 2019

*Informacion no Auditada*

*(con cifras correspondientes al 2018)*

*(en US dólares)*

|   | <u>Nota</u> | <u>mar-19</u>    | <u>mar-18</u>    |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>Ingresos:</b>                                  |             |                  |                  |
| Ingresos por intereses y descuentos, netos        | US\$        | 15,980           | 8,769            |
| Ingresos por arrendamientos                       |             | 2,207,298        | 2,148,123        |
| Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles |             | 0                | 143              |
| Ingreso por diferencial cambiario                 |             | 0                | 2,006            |
| Otros ingresos por alquiler                       |             | 12,546           | 7,126            |
| Otros Ingresos                                    |             | 23               | 551              |
| Total ingresos                                    |             | <u>2,235,847</u> | <u>2,166,718</u> |
| <b>Gastos:</b>                                    |             |                  |                  |
| Comisión por administración del Fondo             |             | 229,509          | 226,659          |
| Otros gastos operativos                           | 10          | 272,702          | 293,670          |
| Gastos financieros                                |             | 647,790          | 625,753          |
| Perdida no realizada por valoracion de inmuebles  |             | 800              | 0                |
| Total gastos                                      |             | <u>1,150,801</u> | <u>1,146,082</u> |
| Utilidad neta del año                             | US\$        | <u>1,085,046</u> | <u>1,020,636</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 Cambios en el Activo Neto  
Por el Periodo terminado el 31 de Marzo de 2019  
*Información no Auditada*  
*(con cifras correspondientes al 2018)*  
*(en US dólares)*

|  | Número de<br>certificados<br>de participación | Certificados de<br>títulos de<br>participación | Capital<br>pagado en<br>exceso | Ganancia (pérdida)<br>neta no realizada<br>por valuación<br>de inmuebles | Ganancia (pérdida)<br>neta no realizada<br>por valuación<br>de inversiones | Utilidades o<br>Pérdidas por<br>distribuir | Reservas | Total       |
|--|---|--|--------------------------------|--|--|--|----------|-------------|
| Saldos al 31 de Marzo 2018                                   | 11,493  | US\$ 57,465,000                                | 0.00                           | 6,063,316  | 71   | 0.00                                       | 188,115  | 63,716,502  |
| Utilidad neta del año  | 0   | 0  | 0                              | 0  | 0  | 3,998,995                                  | 0        | 3,998,995   |
| Fondos recibidos de los inversionistas durante el año        | 837   | 4,185,000                                      | 1,363,606                      | 0  | 0  | 0  | 0        | 5,548,606   |
| Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año  | 0   | 0  | 0                              | 0  | 0  | (4,468,422)                                | 0        | (4,468,422) |
| Distribución de capital pagado en exceso                     | 0   | 0  | (1,363,606)                    | 0  | 0  | 1,363,606                                  | 0        | 0           |
| Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones | 0   | 0  | 0                              | 879,356  | (196)  | (836,883)                                  | 0        | 42,277      |
| Reservas utilizadas  | 0   | 0  | 0                              | 0  | 0  | 0  | (45,212) | (45,212)    |
| Incremento de reservas                                       | 0   | 0  | 0                              | 0  | 0  | (57,296)                                   | 57,296   | 0.00        |
| Saldos al 31 de diciembre de 2018                            | 12,330  | US\$ 61,650,000                                | 0                              | 6,942,672  | (125)  | 0.00                                       | 200,199  | 68,792,746  |
| Utilidad neta del año  | 0   | 0  | 0                              | 0  | 0  | 1,085,046                                  | 0        | 1,085,046   |
| Fondos recibidos de los inversionistas durante el año        | 0   | 0  | 0                              | 0  | 0  | 0  | 0        | 0           |
| Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año  | 0   | 0  | 0                              | 0  | 0  | (1,069,827)                                | 0        | (1,069,827) |
| 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                              | 0  | 333  | 800  | 0        | 1,133       |
| Reservas utilizadas  | 0   | 0  | 0                              | 0  | 0  | 0  | (82,078) | (82,078)    |
| Incremento de reservas                                       | 0   | 0  | 0                              | 0  | 0  | (16,019)                                   | 16,019   | 0           |
| Saldos al 31 de Marzo 2019                                   | 12,330  | US\$ 61,650,000                                | 0                              | 6,942,672  | 208  | 0  | 134,140  | 68,727,020  |

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 31 de Marzo de 2019

*Información no Auditada**(con cifras correspondientes al 2018)**(en US dólares)*

|   | <u>mar-19</u>       | <u>mar-18</u>       |
|---|---------------------|---------------------|
| Fuentes (uso) de efectivo:  |                     |                     |
| Actividades de operación:   |                     |                     |
| Utilidad neta del año   | US\$ 5,084,041      | 4,915,620           |
| Partidas que no requieren efectivo:                               |                     |                     |
| Ingresos por intereses  | <u>(15,980)</u>     | <u>(8,769)</u>      |
| Efectivo provisto por las operaciones                             | 5,068,061           | 4,906,851           |
| Efectivo provisto por (usado para) cambios en:                    |                     |                     |
| Cuentas por cobrar  | 305                 | (25,309)            |
| Alquiler por cobrar   | (170,987)           | (5,258)             |
| Gastos pagados por anticipado                                     | 26,495              | (21,852)            |
| Cuentas por pagar   | 4,331               | 3,998               |
| Intereses por pagar   | (12,565)            | (43,506)            |
| Comisiones por pagar  | 335                 | 12,181              |
| Depósitos en garantía   | 24,230              | 108,223             |
| Ingreso diferidos   | (19,907)            | 47,390              |
| Intereses recibidos   | <u>15,980</u>       | <u>8,769</u>        |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación           | <u>4,936,278</u>    | <u>4,991,487</u>    |
| Actividades de inversión  |                     |                     |
| Compra de inversiones disponibles para la venta                   | (78,824,318)        | (22,850,464)        |
| Compra de inversiones en inmuebles                                | (4,675,605)         | (14,597,985)        |
| Venta de inversiones disponibles para la venta                    | 79,053,411          | 22,702,295          |
| Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles | (836,083)           | (1,350,012)         |
| Mejoras a inversiones en inmuebles                                | (722,514)           | (136,212)           |
| Mejoras a propiedad por medio de reserva                          | <u>(127,290)</u>    | <u>(27,976)</u>     |
| Efectivo neto usado por las actividades de inversión              | <u>(6,132,399)</u>  | <u>(16,260,353)</u> |
| Actividades de financiamiento:                                    |                     |                     |
| Nuevos préstamos bancarios  | 73,967,322          | 36,112,000          |
| Amortización de préstamos bancarios                               | (72,766,000)        | (34,674,000)        |
| Aportes recibidos de inversionistas                               | 5,548,606           | 14,491,653          |
| Utilidades distribuidas a inversionistas                          | <u>(5,538,249)</u>  | <u>(4,569,419)</u>  |
| Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento   | <u>1,211,679</u>    | <u>11,360,234</u>   |
| Aumento (disminución) en efectivo                                 | 15,558              | 91,368              |
| Efectivo al inicio del año  | <u>237,441</u>      | <u>146,073</u>      |
| Efectivo al final del año   | <u>US\$ 252,999</u> | <u>237,441</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.**

Notas a los Estados Financieros al 31 de marzo de 2019  
(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 31 de marzo de 2019 es ₡596.04, 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:

| <b>Fondo</b>  | <b>% Comisión</b> |
|---|-------------------|
| BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado | 1.35              |

#### 4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

| <b>Cuentas</b>              |       | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|-----------------------------|-------|----------------|----------------|
| Cuenta Corriente en colones | US \$ | 35,276         | 5,342          |
| Cuenta Corriente en dolares |       | 217,723        | 232,099        |
| <b>Total</b>                | US \$ | <b>252,999</b> | <b>237,441</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 | US \$ | 1,077,688        | 1,306,644        |
| <b>Total</b>        | US \$ | <b>1,077,688</b> | <b>1,306,644</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       | US \$ | 37,282,322        | 36,081,000        |
| <b>Total</b>              | US \$ | <b>37,282,322</b> | <b>36,081,000</b> |

## 7. Otras cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2019 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

| <b>Cuenta contable</b>                   | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Beneficios por pagar, inversionist US \$ | 337,575        | 338,522        |
| Impuestos por pagar                      | 55,906         | 45,215         |
| Mantenimiento de inmuebles               | 37,812         | 123,562        |
| Honorarios por valuación de activos      | 150,071        | 101,384        |
| Honorarios por calificadora de riesgo    | 411            | 860            |
| Por pagar a corredores de bienes raíces  | 12,876         | 16,262         |
| Otros proveedores por pagar              | 75,443         | 39,958         |
| US \$                                    | <b>670,094</b> | <b>665,763</b> |

## 8. Capital Social

Al 31 de marzo de 2019, 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:

|  |       | <b>Costo</b>      | <b>Mejoras</b>   | <b>Plusvalía<br/>(Minusvalía)<br/>Acumulada</b> | <b>Total</b>       |
|--|-------|-------------------|------------------|---|--------------------|
| <b>Saldo al 31 de marzo<br/>de 2017</b>      | US \$ | <b>78,484,553</b> | <b>290,619</b>   | <b>4,961,373</b>                                | <b>83,736,545</b>  |
| Plusvalía neta no<br>realizada por valuación |       | -                 | -                | 1,423,301                                       | 1,423,301          |
| Mejoras                                      |       | -                 | 136,211          | -   | 136,211            |
| Compras                                      |       | 14,597,985        | -                | -   | 14,597,985         |
| <b>Saldo al 31 de marzo<br/>de 2018</b>      | US \$ | <b>93,082,538</b> | <b>426,830</b>   | <b>6,384,673</b>                                | <b>99,894,042</b>  |
| Plusvalía neta no<br>realizada por valuación |       | -                 | -                | 923,402   | 923,402            |
| Mejoras                                      |       | -                 | 722,515          | -   | 722,515            |
| Compras                                      |       | 4,675,606         | -                | -   | 4,675,606          |
| <b>Saldo al 31 de marzo<br/>de 2019</b>      | US \$ | <b>97,758,144</b> | <b>1,149,345</b> | <b>7,308,075</b>                                | <b>106,215,564</b> |

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

| Inmueble                             | Costo Original    | Costo Mejoras    | Plusvalías Minusvalías Acumulada | Valor Actual       |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|--------------------|
| CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL OESTE     | 1,219,399         | -                | 172,983                          | 1,392,382          |
| BODEGAS ALAJUELA                     | 3,548,334         | 79,091           | 646,710                          | 4,274,135          |
| CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI     | 17,060,130        | 55,524           | 2,438,375                        | 19,554,030         |
| 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          | 78,775                           | 14,301,223         |
| PLAZA CARIARI                        | 3,106,380         | -                | 82,416                           | 3,188,796          |
| CEDI SAN JOSÉ                        | 8,071,704         | -                | 145,342                          | 8,217,046          |
| CENTRO COMERCIAL ANTARES             | 5,844,912         | 144,642          | 134,845                          | 6,124,399          |
| TERRACAMPUS                          | 19,702,024        | 532,265          | 2,043,360                        | 22,277,649         |
| 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 \$                                | <b>97,758,144</b> | <b>1,149,345</b> | <b>7,308,075</b>                 | <b>106,215,564</b> |

## 10. Gastos Operativos

Al 31 de marzo de 2019 los gastos operativos se detallan como sigue:

|                            |       | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|----------------------------|-------|----------------|----------------|
| Mantenimiento de inmuebles | US \$ | 69,393         | 93,348         |
| Impuestos locales          |       | 133,170        | 129,221        |
| Seguros                    |       | 44,262         | 47,642         |
| Peritazgo de inmuebles     |       | 21,897         | 21,461         |
| Bancarios                  |       | 628            | 247            |
| Calificadora de Riesgo     |       | 1,762          | 1,304          |
| Otros                      |       | 1,590          | 447            |
| <b>Total</b>               | US \$ | <b>272,702</b> | <b>293,670</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