



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

Estados Financieros al 30 de Junio 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 Junio 2018

*Informacion no Auditada**(con cifras en correspondientes de 2017)**(en US dólares)*

	Nota	jun-18	jun-17
Activos:			
Efectivo	4	US\$ 676,577	436,956
Inversiones disponibles para la venta	5	8,921,956	8,205,766
Intereses por cobrar		32	1,453
Cuentas por cobrar		43	13,636
Alquileres por cobrar		307,245	265,027
Inversiones en inmuebles	9	285,009,896	204,351,923
Gastos pagados por anticipado		552,755	288,333
Otros activos		68,250	-
Total activos		US\$ 295,536,754	213,563,094
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	79,415,500	22,939,500
Otras cuentas por pagar	7	5,649,253	5,731,784
Intereses sobre préstamos por pagar		138,114	65,491
Comisiones por pagar		335,711	299,864
Depósitos en garantía		2,565,587	1,807,847
Impuesto de renta diferido		1,320,459	1,052,922
Ingresos diferidos		455,777	262,587
Total pasivos		89,880,401	32,159,995
Activo neto		US\$ 205,656,353	181,403,099
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	US\$ 179,021,000	160,440,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		25,008,761	19,883,193
Ganancia no realizada por valuación de inversiones		1,636	3,264
Periodos anteriores		408,298	408,942
Reservas		1,216,658	667,700
Total activo neto		US\$ 205,656,353	181,403,099
Número de Certificados de Títulos de participación		179,021	160,440
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ 1,148.78	1,130.66

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 Operaciones

Por el Periodo terminado el 30 de Junio 2018

*Informacion no Auditada**(con cifras en correspondientes de 2017)**(en US dólares)*

	<u>Nota</u>	<u>jun-18</u>	<u>jun-17</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	US\$	83,708	96,402
Ingresos por arrendamientos		12,560,104	9,251,932
Otros ingresos por alquiler		296,069	274,212
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		1,128,127	3,586,774
Diferencial cambiario, neto		18,329	14,611
Otros ingresos		5,366	7,024
Total ingresos		<u>14,091,703</u>	<u>13,230,955</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		1,940,806	1,748,300
Otros gastos operativos	10	1,547,299	1,817,205
Gastos financieros		2,664,443	705,560
Total gastos		<u>6,152,548</u>	<u>4,271,065</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>7,939,155</u>	<u>8,959,890</u>

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 Cambios en el Activo Neto
Por el Periodo terminado el 30 de Junio 2018
Informacion 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 Junio de 2017	160,440	US\$ 160,440,000	-	19,883,193	3,264	408,942	-	667,700	181,403,099
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	10,316,218	-	10,316,218
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	10,000	10,000,000	2,810,043	-	-	-	-	-	12,810,043
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	-	(8,965,432)	-	(8,965,432)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(2,810,043)	-	-	-	2,810,043	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	3,997,441	(2,765)	-	(3,993,413)	-	1,263
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	-	(185,266)	(185,266)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	-	(167,416)	167,416	-
Saldos 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	-	-	-	-	-	-	7,939,155	-	7,939,155
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	8,581	8,581,000	8,883,751	-	-	-	-	-	17,464,751
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	-	(15,103,586)	-	(15,103,586)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(8,883,751)	-	-	-	8,883,751	-	-
Traslado a utilidades	-	-	-	-	-	(644)	-	-	(644)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	-	1,137	-	(1,128,127)	-	(1,126,990)
Reservas utilizadas	-	-	-	1,128,127	-	-	-	(24,386)	1,103,741
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	-	(591,193)	591,193	-
Saldo al 30 de Junio de 2018	179,021	US\$ 179,021,000	-	25,008,761	1,636	408,298	-	1,216,658	205,656,353

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 Junio 2018

*Informacion no Auditada**(con cifras en correspondientes de 2017)**(en US dólares)*

	<u>jun-18</u>	<u>jun-17</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	US\$ 18,255,373	17,588,769
Partidas que no requieren efectivo:		
Cuentas por cobrar	13,593	1,771
Ingresos por intereses	(83,708)	(96,402)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>18,185,258</u>	<u>17,494,138</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	(42,218)	(142,051)
Gastos pagados por anticipado	(264,422)	27,459
Otros activos	(68,250)	-
Cuentas por pagar	(82,531)	581,593
Intereses por pagar	72,623	8,589
Comisiones por pagar	35,847	58,209
Depósitos en garantía	757,740	(49,083)
Ingresos diferidos	193,190	(149,522)
Intereses recibidos	85,129	94,949
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>18,872,366</u>	<u>17,924,281</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en inmuebles	(74,310,084)	(26,919,028)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(119,060,358)	(38,852,440)
Venta de inversiones disponibles para la venta	118,342,541	38,828,493
Ganancia o Perdida neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(5,121,540)	(7,150,269)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(954,784)	(5,234,072)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(209,651)	(191,826)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(81,313,877)</u>	<u>(12,600,114)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	99,118,345	31,681,999
Amortización de préstamos bancarios	(42,642,345)	(30,772,500)
Aportes recibidos de inversionistas	30,274,794	41,471,882
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	(24,069,662)	(20,397,887)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>62,681,132</u>	<u>21,983,493</u>
Aumento (disminución) en el efectivo	239,621	388,632
Efectivo al inicio del año	436,956	48,324
Efectivo al final del año	US\$ <u>676,577</u>	<u>436,956</u>

Rosennie 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 Junio 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 Junio de 2018 es ₡563.44, 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 \$	4,781	7,181
Cuenta Corriente en dolares		671,796	429,775
Total	US \$	676,577	436,956

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 \$	8,921,956	8,205,766
Total	US \$	8,921,956	8,205,766

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		Monto	2017
Banco de Costa Rica	US \$	79,415,500	22,939,500
Total	US \$	79,415,500	22,939,500

7. Otras cuentas por pagar

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

Cuenta contable		2018	2017
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	4,362,108	2,627,891
Capital pagado en exceso por pagar		-	1,582,437
Impuestos por pagar		179,677	93,253
Mantenimiento de inmuebles		753,063	960,057
Honorarios por valuación de activos		198,438	268,041
Honorarios por calificadora de riesgo		1,768	188
Rentas garantizadas		-	10,424
Por pagar a corredores de bienes raíces		112,577	151,659
Otros proveedores por pagar		41,622	37,834
	US \$	5,649,253	5,731,784

8. Capital Social

Al 30 de junio del 2018, el capital está representado por 179,021 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$179,021,000.00.

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 junio de 2016	US \$	147,330,870	3,931,837	13,829,767	165,092,474
Ventas		26,919,030			26,919,030
Plusvalía neta no realizada por valuación				7,106,347	7,106,347
Mejoras			5,234,072		5,234,072
Saldo al 30 de junio de 2017	US \$	174,249,900	9,165,909	20,936,115	204,351,923
Ventas		74,310,084			74,310,084
Plusvalía neta no realizada por valuación				5,393,104	5,393,104
Mejoras			954,784		954,784
Saldo al 30 de junio de 2018	US \$	248,559,984	10,120,693	26,329,219	285,009,896

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
MAXIBODEGA	US \$ 2,628,986	77,297	792,716	3,498,999
UNIVERSIDAD U LATINA EDIFICIO CIENCIAS MEDICAS	7,800,370	47,822	3,433,871	11,282,062
CENTRO CORP LA NUNZIATURA	2,059,800	47,253	495,447	2,602,500
BODEGAS BTICINO	2,561,974	168,099	1,052,080	3,782,153
CENTRO COM. ATLANTIS PLAZA	7,514,737	58,510	397,450	7,970,698
UNIVERSIDAD LATINA PEREZ ZELEDON	3,509,002	0	438,978	3,947,980
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	1,945,626	0	2,574	1,948,200
PLAZA LINCOLN	605,703	0	(71,711)	533,992
CONDOMINIO TORRE DEL PARQUE	406,605	0	(465)	406,140
BN ALAJUELITA	1,231,256	0	(793)	1,230,463
CONDOMINIO LINDORA	7,828,029	0	326,371	8,154,400
PLAZA SAN FRANCISCO	3,994,717	10,588	310,911	4,316,215
MALL INTERNACIONAL	1,867,332	0	(6,986)	1,860,346
PLAZA MAYOR	181,396	0	60,108	241,504
PLAZA DEL SOL	544,946	0	94,175	639,121
REAL CARIARI	179,413	0	164	179,577
CENTRO COMERCIAL PLAZA LOS LAURELES	7,015,526	1,193	62,743	7,079,462
GLOBAL PARK	50,367,239	7,715,088	1,927,198	60,009,525
CENTRO COMERCIAL PLAZA MONTE GENERAL	3,514,666	268,747	800,961	4,584,375
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES	35,626,269	320,745	8,556,649	44,503,663
MALL SAN PEDRO	1,360,450	17,480	96,826	1,474,755
CENTRO COMERCIAL PLAZA SANTA ROSA	6,700,355	49,563	717,225	7,467,143
CENTRO COMERCIAL PLAZA ROHRMOSER	15,434,475	305,652	3,344,166	19,084,293
CE LLORENTE 01	8,303,727	0	339,685	8,643,412
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL	8,501,697	938,617	1,766,515	11,206,829
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM LINDORA	8,017,677	0	416,558	8,434,235
CE GUADALUPE	12,006,697	0	668,730	12,675,427
CN URUCA 01.	8,681,939	94,038	307,077	9,083,053
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM PINARES	27,047,273	0	0	27,047,273
CC PLAZA DEL VALLE	5,553,547	0	0	5,553,547
CC La Verbena	590,377	0	0	590,377
CC METROCENTRO	1,726,102	0	0	1,726,102
CC DESAMPARADOS	3,252,077	0	0	3,252,077
	US \$ 248,559,984	10,120,693	26,329,221	285,009,897

10. Gastos Operativos

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

Cuentas		2018	2017
Mantenimiento de inmuebles	US \$	327,984	800,543
Impuestos locales		979,147	678,866
Seguros		162,700	109,926
Peritazgo de inmuebles		17,706	108,493
Bancarios		14,587	8,677
Corredores bienes raices		25,000	95,000
Calificadora de Riesgo		2,732	-
Otros		17,443	15,700
Total	US \$	1,547,299	1,817,205

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 trasladará el trámite a la siguiente instancia para resolver ahí el monto a pagar. Por la naturaleza del proceso y la etapa incipiente en que se encuentra, no se cuentan con elementos suficientes para contar con una estimación sobre su resultado.

Este proceso judicial obedece a un acto jurídico de interés público que forma parte del proyecto para la construcción del arco norte de la Carretera de Circunvalación y se tramita 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 el proceso, ya se dio la toma de posesión oficial por parte del Ministerio de Obras Públicas y Transportes. Por otro lado, ya se cuenta también con una sentencia de primera instancia que otorgó resultados mixtos, por lo cual se interpuso recurso de apelación ante la segunda instancia, recurso que fue acogido para su análisis y se ha fijado fecha en el corto plazo para la audiencia correspondiente.

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

Rosnie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador