



BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

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

(Con cifras correspondientes de 2018)

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO - NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Activos Netos
Al 30 de Junio de 2019
Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2018)
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>jun-19</u>	<u>jun-18</u>
Activos:			
Efectivo	4	US\$ 976,961	505,052
Inversiones disponibles para la venta	5	7,142,326	8,713,230
Cuentas por cobrar		118,509	59,687
Intereses por cobrar		32	9
Alquileres por cobrar		679,785	203,145
Inversiones en inmuebles	9	413,030,671	331,072,419
Gastos pagados por anticipado		886,535	329,386
Otros activos		9,522	9,522
Total activos		<u>US\$ 422,844,341</u>	<u>340,892,450</u>
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	US\$ 131,220,823	60,745,025
Otras cuentas por pagar	7	5,171,663	5,618,563
Comisiones por pagar		361,652	292,275
Intereses sobre préstamos por pagar		599,865	214,578
Depósitos en garantía		3,126,336	2,428,187
Ingresos diferidos		193,385	300,783
Impuesto sobre la renta diferido		1,876,684	1,716,960
Total pasivos		<u>142,550,408</u>	<u>71,316,371</u>
Activo neto		<u>US\$ 280,293,933</u>	<u>269,576,079</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	US\$ 244,602,000	235,893,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		35,656,974	32,622,229
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		640	1,598
Reservas		34,319	1,059,252
Total activo neto		<u>US\$ 280,293,933</u>	<u>269,576,079</u>
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>244,602</u>	<u>235,893</u>
Valor del activo neto por título de participación A		<u>US\$ 1,145.92</u>	<u>1,142.79</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO - NO DIVERSIFICADO
 Administrado por
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Operaciones
 Por el Periodo terminado el 30 de Junio de 2019

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

	<u>Nota</u>	<u>jun-19</u>	<u>jun-18</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	US\$	104,865	75,118
Ingresos por arrendamientos		16,882,880	13,475,821
Otros ingresos por arrendamiento		27,143	24,245
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		2,289,191	2,014,895
Ingreso por diferencial cambiario		0	9,208
Otros ingresos		1,946	1,435
Total ingresos		<u>19,306,025</u>	<u>15,600,722</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		2,113,417	1,710,171
Otros gastos operativos	10	1,934,840	1,508,846
Gastos financieros		4,372,316	2,032,023
Ingreso por diferencial cambiario		8,883	0
Otros gastos		0	859
Total gastos		<u>8,429,456</u>	<u>5,251,899</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>10,876,569</u>	<u>10,348,823</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSIÓN 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 Junio de 2019

Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2018)
(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 Junio de 2018	235,893	235,893,000	-	32,622,229	1,598	-	1,059,252	269,576,079
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	9,293,215	0	9,293,215
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1,709	1,709,000	449,502	0	0	0	0	2,158,502
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	(8,868,895)	0	(8,868,895)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(449,502)	0	0	449,502	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	745,555	(2,516)	(745,554)	0	(2,515)
Pérdida realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(716,943)	(716,943)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(128,268)	128,268	0
Saldos al 31 de diciembre de 2018	237,602	237,602,000	0	33,367,784	(918)	0	470,577	271,439,443
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	10,876,569	0	10,876,569
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	7,000	7,000,000	210,000	0	0	0	0	7,210,000
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	(8,680,523)	0	(8,680,523)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(210,000)	0	0	210,000	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	2,289,190	1,558	-2,289,191	0	1,557
Pérdida realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(553,114)	(553,114)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(116,855)	116,855	0
Saldos al 30 de Junio de 2019	244,602	244,602,000	0	35,656,974	640	(0)	34,319	280,293,933

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSIÓN 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 Junio de 2019
Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2018)
(en US dólares)

	jun-19	jun-18
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 20,169,784	24,048,100
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	(104,865)	(75,118)
Efectivo provisto por las operaciones	20,064,919	23,972,982
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(58,822)	2,008
Alquiler por cobrar	(476,640)	(199,864)
Gastos pagados por anticipado	(557,149)	33,614
Cuentas por pagar	(446,900)	(354,363)
Intereses por pagar	385,287	16,344
Comisiones por pagar	69,377	28,673
Depósitos en garantía	698,149	287,521
Ingreso diferidos	(107,398)	34,817
Intereses recibidos	104,842	75,109
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	19,675,665	23,896,841
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en inmuebles	(75,720,049)	(12,221,173)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(164,300,929)	(109,153,609)
Venta de inversiones disponibles para la venta	165,870,875	108,735,712
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(3,034,745)	(7,703,132)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(3,043,734)	(958,450)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(1,270,056)	(248,611)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	(81,498,638)	(21,549,264)
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	271,443,699	63,295,025
Amortización de préstamos bancarios	(200,967,901)	(77,644,000)
Aportes recibidos de inversionistas	9,368,502	32,434,791
Utilidades distribuidas a inversionistas	(17,549,418)	(20,380,801)
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	62,294,882	-2,294,985
Aumento (disminución) en efectivo	471,909	52,592
Efectivo al inicio del año	505,052	452,460
Efectivo al final del año	US\$ 976,961	505,052

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Fondo de Inversión BCR Fondo Inmobiliario No Diversificado

Administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Notas a los Estados Financieros al 30 de Junio 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 30 de Junio de 2019 es ₡576.72 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
Fondo de Inversión BCR Fondo Inmobiliario No Diversificado	1.55

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2019	2018
Cuenta Corriente en colones	US \$	772	138
Cuenta Corriente en dolares		976,189	504,914
Total	US \$	976,961	505,052

5. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

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

Instrumento		2019	2018
Fondos de Inversion	US \$	7,142,326	8,713,230
Total	US \$	7,142,326	8,713,230

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		2019	2018
Banco de Costa Rica	US \$	93,914,000	60,745,025
Banco Davivienda		18,313,000	-
Banco Internacional de Costa Rica		18,993,823	-
Total	US \$	131,220,823	60,745,025

7. Otras cuentas por pagar

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

Cuenta contable		2019	2018
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	4,161,301	4,624,330
Impuestos por pagar		174,598	145,658
Mantenimiento de inmuebles		226,235	556,861
Honorarios por valuación de activos		46,058	125,911
Honorarios por calificadora de riesgo		2,987	3,227
Rentas garantizadas		250,000	-
Por pagar a corredores de bienes raíces		10,000	151,186
Otros proveedores por pagar		300,483	11,390
Total	US \$	5,171,663	5,618,563

8. Capital Social

Al 30 de Junio de 2019, el capital está representado por 244,602 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$244,602,000.00.

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 del 2017	US \$	274,417,899	9,135,708	26,231,968	309,785,575
Ventas					
Plusvalía neta no realizada por valuación				8,107,221	8,107,221
Mejoras			958,449		958,449
Compras		12,221,174			12,221,174
Saldo al 30 de Junio del 2018	US \$	286,639,073	10,094,157	34,339,189	331,072,419
Ventas					
Plusvalía neta no realizada por valuación				3,194,469	3,194,469
Mejoras			3,043,734		3,043,734
Compras		75,720,049			75,720,049
Saldo al 30 de Junio del 2019	US \$	362,359,122	13,137,891	37,533,658	413,030,671

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
CENTRO COM. TERRAMALL, LOCAL	US \$	846,088	34,340	200,119	1,080,547
CONDOMINIO MERIDIANO		9,047,094	970,217	1,193,124	11,210,435
FORUM TORRE J		14,468,789	268,285	1,789,605	16,526,679
HOSPITAL LA CATÓLICA		33,186,878	883,837	1,133,213	35,203,928
BODEGAS CURRIDABAT		7,311,691	21,739	937,238	8,270,668
TORRE MERCEDES		23,594,379	2,856,190	9,586,946	36,037,516
PARQUE EMPRESARIAL FORUM I		39,977,282	3,349,448	9,985,122	53,311,851
PARQUE EMPRESARIAL FORUM II		51,964,616	4,420,143	3,676,978	60,061,737
ZONA FRANCA COYOL		66,484,616	214,606	6,299,882	72,999,104
B.C. Desamparados - 01		9,299,266	-	544,125	9,843,391
B.C. El Cruce - 01		1,102,269	-	100,652	1,202,921
B.C. Moravia - 01		2,587,350	-	165,470	2,752,819
B.C. San Isidro de Heredia - 01		1,952,853	-	101,769	2,054,623
B.C. Heredia - 01		2,243,913	-	119,000	2,362,913
B.C. Belén - 01		1,455,592	-	87,749	1,543,341
B.C. Santa Ana - 01		2,761,412	-	163,061	2,924,473
B.C. La Pacifica - 01		3,358,458	-	209,186	3,567,645
B.C. Barranca - 01		2,360,602	-	120,523	2,481,124
B.C. Grecia - 01		2,866,494	-	183,958	3,050,452
CN URUCA 01		3,618,705	119,086	580,934	4,318,725
NI URUCA 01		11,261,166	-	301,488	11,562,654
CE SANTA ANA 01		2,420,966	-	12,450	2,433,416
EDIFICIO MADRID		4,108,883	-	41,064	4,149,947
BC URUCA 02		26,369,244	-	-	26,369,244
CENTRO COMERCIAL PASEO		37,710,516	-	-	37,710,516
	US \$	362,359,122	13,137,891	37,533,658	413,030,671

10. Gastos Operativos

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

Cuentas		2019	2018
Mantenimiento de inmuebles	US \$	340,385	284,512
Impuestos locales		1,343,860	1,038,285
Seguros		199,567	145,727
Peritazgo de inmuebles		21,521	8,565
Bancarios		10,879	270
Calificadora de Riesgo		3,544	2,623
Otros		15,084	28,864
Total	US \$	1,934,840	1,508,846

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 trasladó el trámite a la siguiente instancia para resolver ahí el monto a pagar.

La instancia, tramitada 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 este proceso se dictó una primera sentencia que fue apelada y que en su revisión resultó anulada, devolviéndose al Juzgado, donde se nombró un perito adicional para revisar nuevamente el tema y se dictó una sentencia favorable a los Fondos, la cual sin embargo fue apelada por la Procuraduría General de la República, encontrándonos a la espera de la nueva audiencia y la correspondiente sentencia.

Por la naturaleza del proceso, las diferentes instancias involucradas y los diferentes resultados en cada instancia, no se cuentan con elementos suficientes para contar con una estimación sobre su resultado.

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

Rosmie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Javier Solano Valverde
Contador