



BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

Estados Financieros al 30 de Setiembre 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 30 de Septiembre de 2019
Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2018)
(en US dólares)

	Nota		sep-19	sep-18
Activos:				
Efectivo	4	US\$	174,151	221,540
Inversiones disponibles para la venta	5		1,086,250	1,462,223
Cuentas por cobrar			143,515	44,812
Alquileres por cobrar			243,603	92,039
Inversiones en inmuebles	9		106,650,519	105,630,487
Gastos pagados por anticipado			232,102	101,713
Total activos		US\$	<u>108,530,140</u>	<u>107,552,814</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	6		30,406,000	36,668,500
Otras cuentas por pagar	7	US\$	744,828	697,468
Comisiones por pagar			84,106	82,194
Intereses sobre préstamos por pagar			63,898	124,743
Depósitos en garantía			689,921	716,752
Ingresos diferidos			55,446	103,470
Impuesto sobre la renta diferido			1,159,451	367,501
Total pasivos			<u>33,203,650</u>	<u>38,760,628</u>
Activo neto		US\$	<u>75,326,490</u>	<u>68,792,186</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	68,650,000	61,650,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			6,570,221	6,940,044
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			(126)	104
Reservas			106,395	202,038
Total activo neto		US\$	<u>75,326,490</u>	<u>68,792,186</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>13,730</u>	<u>12,330</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>5,486.27</u>	<u>5,579.25</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 Septiembre de 2019

Informacion no Auditada

(con cifras correspondientes al 2018)

(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>sep-19</u>	<u>sep-18</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, netos	US\$	31,161	26,567
Ingresos por arrendamientos		6,548,391	6,559,622
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		386,789	1,070,342
Ingreso por diferencial cambiario		69	4,567
Ganancia neta realizada en venta de participaciones		484,582	-
Otros ingresos por alquiler		36,388	31,665
Otros Ingresos		23	1,095
Total ingresos		<u>7,487,403</u>	<u>7,693,858</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		665,363	714,560
Otros gastos operativos	10	1,108,442	874,691
Gastos financieros		1,901,445	1,951,601
Otros gastos		-	193,471
Total gastos		<u>3,675,250</u>	<u>3,734,323</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>3,812,153</u>	<u>3,959,535</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 Septiembre de 2019
Información 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 Setiembre 2018	12,330	US\$ 61,650,000	0,00	6,940,044	104	0,00	202,038	68,792,186
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	1,060,096	0	1,060,096
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	(1,083,564)	0	(1,083,564)
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	2,628	(229)	39,845	0	42,244
Ganancia o Pérdida realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(18,216)	(18,216)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(16,377)	16,377	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	3,812,153	0	3,812,153
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1,400	7,000,000	775,418	0	0	0	0	7,775,418
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	(4,152,190)	0	(4,152,190)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(775,418)	0	0	775,418	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	(857,033)	(1)	(386,789)	0	(1,243,823)
Ganancia o Pérdida realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	484,582	0	0	0	484,582
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(142,397)	(142,397)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(48,592)	48,592	0
Saldos al 30 de Setiembre 2019	13,730	US\$ 68,650,000	0	6,570,221	(126)	0	106,395	75,326,490

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 Septiembre de 2019

Informacion no Auditada

(con cifras correspondientes al 2018)

(en US dólares)

	<u>sep-19</u>	<u>sep-18</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 4,872,249	5,457,559
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	<u>(31,161)</u>	<u>(26,567)</u>
Efectivo provisto por las operaciones	4,841,088	5,430,992
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(98,703)	(35,736)
Alquiler por cobrar	(151,564)	(14,269)
Gastos pagados por anticipado	(130,389)	28,082
Cuentas por pagar	47,360	72,059
Intereses por pagar	(60,845)	5,962
Comisiones por pagar	1,912	17,258
Depósitos en garantía	(26,831)	34,366
Ingreso diferidos	(48,024)	(32,824)
Intereses recibidos	31,161	27,128
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>4,405,165</u>	<u>5,533,018</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(75,835,190)	(27,018,086)
Compra de inversiones en inmuebles	0	(4,675,605)
Venta de inversiones disponibles para la venta	76,210,934	26,964,187
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(346,944)	(1,434,742)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(597,905)	(145,558)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(160,613)	(32,378)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(729,718)</u>	<u>(6,342,182)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	108,309,706	36,691,500
Amortización de préstamos bancarios	(114,572,206)	(44,408,000)
Aportes recibidos de inversionistas	7,775,418	13,912,327
Utilidades distribuidas a inversionistas	(5,235,754)	(5,300,205)
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>(3,722,836)</u>	<u>895,622</u>
Aumento (disminución) en efectivo	(47,389)	86,458
Efectivo al inicio del año	221,540	135,082
Efectivo al final del año	US\$ <u><u>174,151</u></u>	<u><u>221,540</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 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 setiembre de 2019 es ₡577.93, 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	1.20

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2019	2018
Cuenta Corriente en colones	US \$	621	1,782
Cuenta Corriente en dolares		173,530	219,758
Total	US \$	174,151	221,540

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 \$	1,086,250	1,462,223
Total	US \$	1,086,250	1,462,223

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		2019	2018
Banco de Costa Rica	US \$	22,301,000	36,668,500
Davivienda		8,105,000	-
Total	US \$	30,406,000	36,668,500

7. Otras cuentas por pagar

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

Cuenta contable		2019	2018
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	317,491	343,895
Impuestos por pagar		179,692	52,466
Mantenimiento de inmuebles		44,071	83,362
Honorarios por valuación de activos		138,394	124,300
Honorarios por calificadora de riesgo		469	372
Por pagar a corredores de bienes raíces		12,876	13,627
Otros proveedores por pagar		51,836	79,445
	US \$	744,828	697,468

8. Capital Social

Al 30 de setiembre de 2019, el capital está representado por 13,730 participaciones con un valor nominal de \$5.000,00 cada una, para un total de \$68,650,000.00

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 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	-	-	4,675,604
Saldo al 30 de setiembre de 2018	US \$	97,758,144	564,798	7,307,545	105,630,487
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	422,127	422,127
Mejoras		-	597,905	-	597,905
Compras		-	-	-	-
Saldo al 30 de setiembre de 2019	US \$	97,758,144	1,162,703	7,729,672	106,650,519

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	-	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	2,649,225	19,764,880
OFICENTRO TREJOS MONTEALEGRE		3,256,155	7,766	113,994	3,377,915
TIENDA EKONO PEREZ ZELEDON		2,364,540	-	92,540	2,457,080
TIENDA EKONO PUNTARENAS		1,188,887	-	41,990	1,230,877
ZONA FRANCA Z		6,310,042	7,664	552,228	6,869,934
ZONA FRANCA BES		2,505,419	29,808	171,335	2,706,562
CONDominio MALL SAN PEDRO		480,887	7,077	966	488,930
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES		13,948,511	273,937	78,775	14,301,223
PLAZA CARIARI		3,106,380	-	98,986	3,205,366
CEDI SAN JOSÉ		8,071,704	-	145,342	8,217,046
CENTRO COMERCIAL ANTARES		5,844,912	148,092	134,845	6,127,849
TERRACAMPUS		19,702,024	538,878	2,043,360	22,284,261
PLAZA TEMPO		1,931,087	-	151,234	2,082,321
C.C Coronado 01		2,701,274	14,866	221,288	2,937,428
E.C Nicoya 01		2,368,723	-	216,397	2,585,120
E.C Santa Cruz 01		2,149,737	-	197,473	2,347,210
	US \$	97,758,144	1,162,703	7,729,672	106,650,519

10. Gastos Operativos

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

		2019	2018
Mantenimiento de inmuebles	US \$	286,694	235,591
Impuestos locales		619,228	399,161
Seguros		144,625	150,792
Peritazgo de inmuebles		44,497	65,705
Bancarios		1,551	748
Calificadora de Riesgo		5,345	5,371
Otros		6,502	17,323
Total	US \$	1,108,442	874,691

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

Rosmie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Javier Solano Valverde
Contador