



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

Estados Financieros al 30 de Setiembre de 2017 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2016)

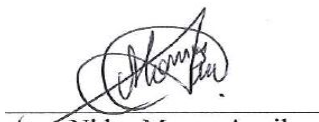
BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) - NO DIVERSIFICADO
 Administrado por
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Activos Netos
 Al 30 de Setiembre 2017
 Información no Auditada
 (con cifras en correspondientes de 2016)
 (en US dólares)

	Nota		sep-17	sep-16
Activos:				
Efectivo	4	US\$	582,877	318,316
Inversiones disponibles para la venta	5		8,392,437	10,428,849
Intereses por cobrar			11	329
Cuentas por cobrar			62,914	63,823
Alquileres por cobrar			175,398	96,942
Inversiones en inmuebles	9		228,526,224	188,051,693
Gastos pagados por anticipado			219,233	208,205
Total activos		US\$	<u>238,011,094</u>	<u>199,168,157</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	6		39,932,000	26,002,001
Otras cuentas por pagar	7		5,607,127	7,410,327
Intereses sobre préstamos por pagar			139,855	60,397
Comisiones por pagar			313,364	237,468
Depósitos en garantía			2,055,508	1,953,714
Impuesto de renta diferido			1,263,182	841,051
Ingresos diferidos			399,998	401,310
Total pasivos			<u>49,711,034</u>	<u>36,906,268</u>
Activo neto		US\$	<u>188,300,060</u>	<u>162,261,889</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	163,440,000	145,940,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			23,839,928	15,567,523
Ganancia no realizada por valuación de inversiones			-	35,733
Periodos anteriores			408,942	409,375
Reservas			611,190	309,258
Total activo neto		US\$	<u>188,300,060</u>	<u>162,261,889</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>163,440</u>	<u>29,188</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>1,152.11</u>	<u>5,559.20</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


 Alvaro Camacho De la O
 Gerente


 Nidya Monge Aguilar
 Jefa Administrativa


 Paul Carpio Román
 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 Setiembre 2017

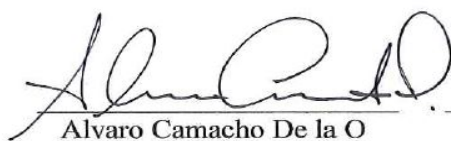
Informacion no Auditada

(con cifras en correspondientes de 2016)

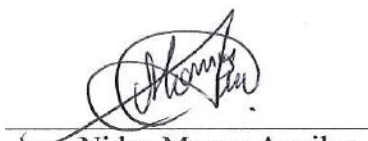
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>sep-17</u>	<u>sep-16</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	US\$	133,105	59,059
Ingresos por arrendamientos		14,395,423	12,245,188
Otros ingresos por alquiler		416,300	158,032
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		7,543,509	2,834,669
Diferencial cambiario, neto		19,151	21,567
Otros ingresos		9,186	6,880
Total ingresos		<u>22,516,674</u>	<u>15,325,395</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		2,685,274	2,113,718
Otros gastos operativos	10	2,440,974	2,136,928
Gastos financieros		1,360,344	938,255
Total gastos		<u>6,486,592</u>	<u>5,188,901</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>16,030,082</u>	<u>10,136,494</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



Alvaro Camacho De la O
Gerente



Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa



Paul-Carpio Román
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 Setiembre 2017

Información no Auditada
(con cifras en correspondientes de 2016)
(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 Setiembre de 2016	29,188	US\$ 145,940,000	-	15,567,524	35,733	409,375	-	309,257	162,261,889
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	3,446,283	-	3,446,283
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	600	3,000,000	3,754,543	-	-	-	-	-	6,754,543
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	-	(6,434,271)	-	(6,434,271)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(3,754,543)	-	-	-	3,754,543	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	728,824	(12,391)	-	(1,109,462)	-	(393,029)
Liquidación de plusvalías y minusvalías por venta de inmuebles	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	-	(24,615)	(24,615)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	-	(37,728)	37,728	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	29,788	US\$ 148,940,000	-	16,296,348	23,342	409,375	(380,636)	322,371	165,610,800
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	16,030,082	-	16,030,082
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	133,652	14,500,000	5,771,135	-	-	-	-	-	20,271,135
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	-	(13,307,437)	-	(13,307,437)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(5,771,135)	-	-	-	5,771,135	-	-
Traslado a utilidades	-	-	-	-	-	(433)	-	-	(433)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	7,543,580	(23,342)	-	(7,543,509)	-	(23,271)
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	-	(280,816)	(280,816)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	-	(569,635)	569,635	-
Saldo al 30 de Setiembre de 2017	163,440	US\$ 163,440,000	-	23,839,928	-	408,942	-	611,190	188,300,060

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Alvaro Camacho De la O
Gerente


Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa


Paul Cárpio Román
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 Setiembre 2017
Informacion no Auditada
(con cifras en correspondientes de 2016)
(en US dólares)

	<u>sep-17</u>	<u>sep-16</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	US\$ 19,476,365	13,086,923
Partidas que no requieren efectivo:		
Cuentas por cobrar	909	(34,026)
Ingresos por intereses	(133,105)	(59,059)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>19,344,169</u>	<u>12,993,838</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	(78,456)	46,579
Gastos pagados por anticipado	(11,028)	(55,683)
Cuentas por pagar	(1,803,200)	4,980,124
Intereses por pagar	79,458	48,498
Comisiones por pagar	75,896	38,442
Depósitos en garantía	101,794	367,899
Ingresos diferidos	(1,312)	41,946
Intereses recibidos	133,423	58,730
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>17,788,744</u>	<u>18,520,373</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(56,755,925)	(23,079,143)
Venta de inversiones disponibles para la venta	58,756,605	17,632,941
Compra de inversiones en inmuebles	(28,776,700)	(51,980,274)
Ganancia o Perdida neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(8,652,971)	(3,481,786)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(3,003,295)	(3,158,828)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(305,430)	(54,618)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(38,737,717)</u>	<u>(64,121,709)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	52,853,498	53,368,001
Amortización de préstamos bancarios	(38,923,500)	(31,461,000)
Aportes recibidos de inversionistas	27,025,678	37,843,063
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	(19,742,142)	(14,319,523)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>21,213,534</u>	<u>45,430,542</u>
Aumento (disminución) en el efectivo	264,561	(170,794)
Efectivo al inicio del año	318,316	489,110
Efectivo al final del año	US\$ <u>582,877</u>	<u>318,316</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Alvaro Camacho De la O
Gerente


Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa


Paul Carpio Román
Contador

Fondo de Inversión BCR Fondo Comercio Industria Dólares No Diversificado

Administrado por

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Notas a los Estados Financieros al 30 de Setiembre de 2017
(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 2017 es ₡568.33, 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. Inmobiliario Comercio e Industria	2.00

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2017	2016
Cuenta Corriente en colones	US \$	2,544	2,099
Cuenta Corriente en dolares		580,333	316,217
Total	US \$	582,877	318,316

5. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

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

Instrumento		2017
Fondos de Inversion	US \$	8,392,437
Total	US \$	8,392,437

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		Monto
Banco de Costa Rica	US \$	39,932,000
Total	US \$	39,932,000

7. Otras cuentas por pagar

Al 30 de Setiembre de 2017 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

Cuenta contable		2017	2016
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	3,033,524	2,694,733
Capital pagado en exceso por pagar		998,870	3,754,542
Impuestos por pagar		117,256	87,399
Mantenimiento de inmuebles		1,024,237	639,126
Honorarios por valuación de activos		227,338	209,580
Honorarios por calificadora de riesgo		348	2,833
Rentas garantizadas		10,424	-
Por pagar a corredores de bienes raíces		148,180	-
Otros proveedores por pagar		46,951	22,113
	US \$	5,607,127	7,410,327

8. Capital Social

Al 30 de Setiembre de 2017, el capital está representado por 163.440 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$163.440.000.

El 01 de marzo del 2017, se procedió con el Split de participaciones, pasando de un valor nominal de \$5.000 a \$1.000, lo anterior según aprobación por parte de la SUGEVAL mediante la resolución SGV-R-3205 del 24 de enero de 2017.

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 2015	US \$	113,014,359	3,489,657	12,745,095	129,249,111
Ventas		-	-	-	-
Adquisiciones		51,980,274	-	-	51,980,274
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	3,663,479	3,663,479
Mejoras		-	3,158,828	-	3,158,828
Saldo al 30 de Setiembre de 2016	US \$	164,994,633	6,648,485	16,408,574	188,051,692
Ventas		-	-	-	-
Adquisiciones		28,776,701	-	-	28,776,701
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	8,694,536	8,694,536
Mejoras		-	3,003,295	-	3,003,295
Saldo al 30 de Setiembre de 2017	US \$	193,771,333	9,651,781	25,103,110	228,526,224

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
MAXIBODEGA	US \$	2,628,986	26,093	752,824	3,407,903
UNIVERSIDAD U LATINA EDIFICIO CIENCIAS MEDICAS		7,800,370	47,822	3,433,610	11,281,802
CENTRO CORP LA NUNZIATURA		2,059,800	45,403	439,221	2,544,423
BODEGAS BTICINO		2,561,974	76,657	976,186	3,614,817
CENTRO DE NEGOCIOS LA URUCA FCI		2,660,542	80,113	387,643	3,128,298
CENTRO COM. ATLANTIS PLAZA		8,017,677	39,964	458,205	8,515,846
EDIFICIO LA URUCA FCI		958,163	3,890	-80,566	881,487
UNIVERSIDAD LATINA PEREZ ZELEDON		3,509,002	-	343,365	3,852,368
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI		1,945,626	-	2,574	1,948,200
PLAZA LINCOLN		605,703	-	-71,711	533,992
CONDOMINIO TORRE DEL PARQUE		406,605	-	-465	406,140
BN ALAJUELITA		1,231,256	-	-793	1,230,463
CONDOMINIO LINDORA		7,828,029	-	326,371	8,154,400
PLAZA SAN FRANCISCO		3,994,717	-	310,911	4,305,627
MALL INTERNACIONAL		261,306	-	-6,986	254,320
PLAZA MAYOR		181,396	-	60,108	241,504
PLAZA DEL SOL		544,946	-	94,175	639,121
REAL CARIARI		179,413	-	164	179,577
CENTRO COMERCIAL PLAZA LOS LAURELES		7,015,526	-	24,134	7,039,660
GLOBAL PARK		50,367,239	7,493,002	1,927,198	59,787,439
CENTRO COMERCIAL PLAZA MONTE GENERAL		3,514,666	240,770	649,302	4,404,738
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES		25,676,255	294,021	8,556,649	34,526,925
MALL SAN PEDRO		1,360,450	17,480	96,826	1,474,755
CENTRO COMERCIAL PLAZA SANTA ROSA		6,700,355	45,667	717,225	7,463,247
CENTRO COMERCIAL PLAZA ROHRMOSER		15,434,475	302,282	4,032,866	19,769,623
CE LLORENTE 01		8,303,727	-	0	8,303,727
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL		8,501,697	938,617	1,674,076	11,114,389
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM LINDORA		7,514,737	-	0	7,514,737
CE GUADALUPE		12,006,696	-	0	12,006,696
	US \$	193,771,333	9,651,781	25,103,110	228,526,224

10. Gastos Operativos

Al 30 de Setiembre de 2017 los gastos operativos se detallan como sigue:

Cuentas		2017	2016
Mantenimiento de inmuebles	US \$	955,522	680,329
Impuestos locales		1,057,308	927,286
Seguros		173,424	161,165
Peritazgo de inmuebles		112,429	233,668
Bancarios		12,039	6,039
Corredores bienes raices		95,000	71,012
Calificadora de Riesgo		2,805	5,303
Otros		32,447	52,126
Total	US \$	2,440,974	2,136,928

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.