



BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

Estados Financieros al 30 de Junio de 2018 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2017)

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 2018
Información no Auditada
 (con cifras correspondientes al 2017)
 (en US dólares)

	<u>Nota</u>		<u>jun-18</u>	<u>jun-17</u>
Activos:				
Efectivo	4	US\$	505,052	452,460
Inversiones disponibles para la venta	5		8,713,230	8,297,063
Cuentas por cobrar			59,687	61,695
Intereses por cobrar			9	-
Alquileres por cobrar			203,145	3,281
Inversiones en inmuebles	9		331,072,419	309,785,575
Gastos pagados por anticipado			329,386	363,000
Otros activos			9,522	9,522
Total activos		US\$	340,892,450	318,972,596
Pasivos:				
Préstamos por pagar	6	US\$	60,745,025	75,094,000
Otras cuentas por pagar	7		5,618,563	5,972,926
Comisiones por pagar			292,275	263,602
Intereses sobre préstamos por pagar			214,578	198,234
Depósitos en garantía			2,428,187	2,140,666
Ingresos diferidos			300,783	265,966
Impuesto sobre la renta diferido			1,716,960	1,316,918
Total pasivos			71,316,371	85,252,312
Activo neto		US\$	269,576,079	233,720,284
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	235,893,000	208,255,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			32,622,229	24,915,050
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			1,598	3,329
Reservas			1,059,252	546,905
Total activo neto		US\$	269,576,079	233,720,284
Número de Certificados de Títulos de participación			235,893	208,255
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	1,142.79	1,122.28

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 - 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 correspondientes al 2017)
 (en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>jun-18</u>	<u>jun-17</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	US\$	75,118	72,624
Ingresos por arrendamientos		13,475,821	12,480,591
Otros ingresos por arrendamiento		24,245	9,703
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		2,014,895	2,081,995
Diferencial cambiario, neto		9,208	26,773
Otros ingresos		1,435	155
Total ingresos		15,600,722	14,671,841
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		1,710,171	1,598,606
Otros gastos operativos	10	1,508,846	2,247,228
Gastos financieros		2,032,023	2,106,698
Otros gastos		859	0
Total gastos		5,251,899	5,952,532
Utilidad neta del año	US\$	10,348,823	8,719,309

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 - 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 correspondientes al 2017)
(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 2017	208,255	US\$ 208,255,000	-	24,915,050	3,329	-	546,905	233,720,284
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	13,699,277	-	13,699,277
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	19,238	19,238,000	(367,363)	-	-	-	-	18,870,637
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	(7,340,930)	-	(7,340,930)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	367,363	-	-	(367,363)	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	5,692,284	(2,804)	(5,688,237)	-	1,243
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(79,119)	(79,119)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(302,747)	302,747	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	227,493	US\$ 227,493,000	-	30,607,334	525	-	770,533	258,871,392
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	10,348,823	-	10,348,823
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	8,400	8,400,000	5,164,154	-	-	-	-	13,564,154
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	(13,039,871)	-	(13,039,871)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(5,164,154)	-	-	5,164,154	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	2,014,895	1,073	(2,014,895)	-	1,073
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(169,492)	(169,492)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(458,211)	458,211	-
Saldos al 30 de Junio de 2018	235,893	US\$ 235,893,000	-	32,622,229	1,598	-	1,059,252	269,576,079

Rosennie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador

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 2018
Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2017)
(en US dólares)

	<u>jun-18</u>	<u>jun-17</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 24,048,100	15,321,539
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	(75,118)	(72,624)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>23,972,982</u>	<u>15,248,915</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	2,008	9,498
Alquiler por cobrar	(199,864)	98,271
Gastos pagados por anticipado	33,614	(50,308)
Otros activos	-	4,800
Cuentas por pagar	(354,363)	911,412
Intereses por pagar	16,344	169,242
Comisiones por pagar	28,673	24,025
Depósitos en garantía	287,521	682,089
Ingreso diferidos	34,817	(89,647)
Intereses recibidos	<u>75,109</u>	<u>72,624</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>23,896,841</u>	<u>17,080,921</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en inmuebles	(12,221,173)	(90,958,162)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(109,153,609)	(54,036,858)
Venta de inversiones disponibles para la venta	108,735,712	52,737,459
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(7,703,132)	(2,204,754)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(958,450)	(580,891)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	<u>(248,611)</u>	<u>(219,245)</u>
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(21,549,264)</u>	<u>(95,262,451)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	63,295,025	82,449,500
Amortización de préstamos bancarios	(77,644,000)	(18,026,000)
Aportes recibidos de inversionistas	32,434,791	31,469,766
Utilidades distribuidas a inversionistas	<u>(20,380,801)</u>	<u>(17,342,653)</u>
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>(2,294,985)</u>	<u>78,550,613</u>
Aumento (disminución) en efectivo	52,592	369,083
Efectivo al inicio del año	452,460	83,377
Efectivo al final del año	<u>US\$ 505,052</u>	<u>452,460</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

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 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
Fondo de Inversión BCR Fondo Inmobiliario No Diversificado	1.30

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2018	2017
Cuenta Corriente en colones	US \$	138	1,109
Cuenta Corriente en dolares		504,914	451,351
Total	US \$	505,052	452,460

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 \$	8,713,230	8,297,063
Total	US \$	8,713,230	8,297,063

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		2018	2017
Banco de Costa Rica	US \$	60,745,025	75,094,000
Total	US \$	60,745,025	75,094,000

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, inversionis	US \$	4,624,330	4,445,460
Impuestos por pagar		145,658	239,811
Mantenimiento de inmuebles		556,861	664,789
Honorarios por valuación de activos		125,911	228,378
Honorarios por calificadora de riesgo		3,227	3,228
Por pagar a corredores de bienes raíces		151,186	196,242
Otros proveedores por pagar		11,390	195,017
Total	US \$	5,618,563	5,972,926

8. Capital Social

Al 30 de Junio de 2018, el capital está representado por 235,893 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$235,893,000.00.

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 2016	US \$	183,459,737	8,554,816	23,914,349	215,928,902
Ventas					
Plusvalía neta no realizada por valuación				2,317,619	2,317,619
Mejoras			580,892		580,892
Compras		90,958,162			90,958,162
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

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	190,184	1,070,612
CONDOMINIO MERIDIANO		9,047,094	970,217	1,161,949	11,179,260
FORUM TORRE J		14,468,789	268,285	1,699,191	16,436,265
HOSPITAL LA CATÓLICA		32,631,092	51,067	1,115,316	33,797,475
BODEGAS CURRIDABAT		7,311,691	3,560	893,618	8,208,869
TORRE MERCEDES		23,594,379	2,535,873	9,582,859	35,713,111
PARQUE EMPRESARIAL FORUM I		39,977,282	2,468,354	9,911,601	52,357,236
PARQUE EMPRESARIAL FORUM II		51,964,616	3,641,764	3,655,611	59,261,990
ZONA FRANCA COYOL		60,969,954	26,660	4,117,591	65,114,205
B.C. Desamparados - 01		9,299,266	-	522,817	9,822,082
B.C. El Cruce - 01		1,102,269	-	65,170	1,167,439
B.C. Moravia - 01		2,587,350	-	158,449	2,745,799
B.C. San Isidro de Heredia - 01		1,952,853	-	100,322	2,053,175
B.C. Heredia - 01		2,243,913	-	113,804	2,357,718
B.C. Belén - 01		1,455,592	-	85,600	1,541,192
B.C. Santa Ana - 01		2,761,412	-	157,733	2,919,145
B.C. La Pacifica - 01		3,358,458	-	205,238	3,563,696
B.C. Barranca - 01		2,360,602	-	116,164	2,476,766
B.C. Grecia - 01		2,866,494	-	179,259	3,045,753
CN URUCA 01		3,618,705	94,039	306,713	4,019,458
NI URUCA 01		5,691,324	-	-	5,691,324
CE SANTA ANA 01		2,420,966	-	-	2,420,966
EDIFICIO MADRID		4,108,883	-	-	4,108,883
	US \$	286,639,073	10,094,157	34,339,189	331,072,419

10. Gastos Operativos

Al 31 de marzo de 2018 los gastos operativos se detallan como sigue:

Cuentas		2018	2017
Mantenimiento de inmuebles	US \$	284,512	702,013
Impuestos locales		1,038,285	1,088,451
Seguros		145,727	158,900
Peritazgo de inmuebles		8,565	116,157
Bancarios		270	1,480
Calificadora de Riesgo		2,623	2,623
Otros		31,757	181,707
Total	US \$	1,508,846	2,247,228

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.

Rosennie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador