



BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

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


(Con cifras correspondientes de 2016)

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 2017
Información no Auditada
(con cifras correspondientes al 2016)
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>jun-17</u>	<u>jun-16</u>
Activos:			
Efectivo	4	US\$ 452,460	83,377
Inversiones disponibles para la venta	5	8,297,063	7,011,279
Cuentas por cobrar		61,695	71,193
Alquileres por cobrar		3,281	101,552
Inversiones en inmuebles	9	309,785,575	215,928,902
Gastos pagados por anticipado		363,000	312,692
Otros activos		9,522	14,322
Total activos		<u>US\$ 318,972,596</u>	<u>223,523,317</u>
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	US\$ 75,094,000	10,670,500
Otras cuentas por pagar	7	5,972,926	5,061,514
Comisiones por pagar		263,602	239,577
Intereses sobre préstamos por pagar		198,234	28,992
Depósitos en garantía		2,140,666	1,458,577
Ingresos diferidos		265,966	355,613
Impuesto sobre la renta diferido		1,316,918	1,228,362
Total pasivos		<u>85,252,312</u>	<u>19,043,135</u>
Activo neto		<u>US\$ 233,720,284</u>	<u>204,480,182</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	US\$ 208,255,000	181,255,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		24,915,050	22,685,986
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		3,329	16,944
Reservas		546,905	522,252
Total activo neto		<u>US\$ 233,720,284</u>	<u>204,480,182</u>
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>208,255</u>	<u>36,251</u>
Valor del activo neto por título de participación A		<u>US\$ 1,122.28</u>	<u>5,640.68</u>

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

Estado de Operaciones
 Por el Periodo terminado el 30 de Junio 2017
Informacion no Auditada
 (con cifras correspondientes al 2016)
 (en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>jun-17</u>	<u>jun-16</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	US\$	72,624	28,436
Ingresos por arrendamientos		12,480,591	9,126,880
Otros ingresos por arrendamiento		9,703	34,330
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		2,081,995	1,096,647
Diferencial cambiario, neto		26,773	11,491
Otros ingresos		155	735
Total ingresos		14,671,841	10,298,519
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		1,598,606	1,475,087
Otros gastos operativos	10	2,247,228	1,680,717
Gastos financieros		2,106,698	505,042
Perdida no realizada por valoracion de inmuebles		-	740,406
Total gastos		5,952,532	4,401,252
Utilidad neta del año	US\$	8,719,309	5,897,267

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 - 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 2017
Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2016)
(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 2016	36,251	181,255,000	-	22,685,986	16,944	-	522,252	204,480,182
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	6,602,230	-	6,602,230
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	4,400	22,000,000	1,127,356	-	-	-	-	23,127,356
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	(7,502,666)	-	(7,502,666)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(1,127,356)	-	-	1,127,356	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	147,069	(16,504)	(122,759)	-	7,806
Pérdida realizada trasladada al estado de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(74,532)	(74,532)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(104,161)	104,161	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	40,651	203,255,000	-	22,833,055	440	-	551,881	226,640,376
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	8,719,309	-	8,719,309
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	167,604	5,000,000	3,342,410	-	-	-	-	8,342,410
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	(9,839,987)	-	(9,839,987)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(3,342,410)	-	-	3,342,410	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	2,081,995	2,889	(2,081,995)	-	2,889
Pérdida realizada trasladada al estado de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(144,713)	(144,713)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(139,737)	139,737	-
Saldos al 30 de Junio de 2017	208,255	208,255,000	-	24,915,050	3,329	-	546,905	233,720,284


Alvaro Camacho De la O
Gerente


Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa



Paul Cárpio Román
Contador

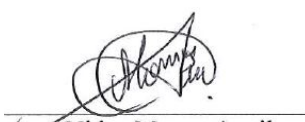
BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO - NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el Periodo terminado el 30 de Junio 2017
Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2016)
(en US dólares)

	<u>jun-17</u>	<u>jun-16</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 15,321,539	11,754,223
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	(72,624)	(28,436)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>15,248,915</u>	<u>11,725,787</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	9,498	18,930
Alquiler por cobrar	98,271	(77,541)
Gastos pagados por anticipado	(50,308)	(41,653)
Otros activos	4,800	-
Cuentas por pagar	911,412	794,491
Intereses por pagar	169,242	(24,737)
Comisiones por pagar	24,025	(76,917)
Depósitos en garantía	682,089	(176,797)
Ingreso diferidos	(89,647)	28,065
Intereses recibidos	72,624	28,436
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>17,080,921</u>	<u>12,198,064</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en propiedad	(90,958,162)	(7,311,691)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(54,036,858)	(18,572,772)
Venta de títulos disponibles para la venta	0	0
Venta de inversiones disponibles para la venta	52,737,459	17,811,639
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(2,204,754)	(389,766)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(580,891)	(370,157)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(219,245)	(144,454)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(95,262,451)</u>	<u>(8,977,201)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	82,449,500	20,679,500
Amortización de préstamos bancarios	(18,026,000)	(28,103,000)
Aportes recibidos de inversionistas	31,469,766	19,031,744
Utilidades distribuidas a inversionistas	(17,342,653)	(15,231,295)
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>78,550,613</u>	<u>(3,623,051)</u>
Aumento (disminución) en efectivo	369,083	(402,188)
Efectivo al inicio del año	83,377	485,565
Efectivo al final del año	<u>US\$ 452,460</u>	<u>83,377</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Alvaro Camacho De la O
Gerente


Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa


Paul Cárpio Román
Contador

**Fondo de Inversión BCR Fondo Inmobiliario Dólares No Diversificado
Administrado por
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.**

Notas a los Estados Financieros al 30 de Junio 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 Junio de 2017 es ₡567.09 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 Dólares	1.35

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2017	2016
Cuenta Corriente en colones	US \$	1,109	370
Cuenta Corriente en dolares		451,351	83,007
Total	US \$	452,460	83,377

5. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

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

Instrumento		2017	2016
Fondos de Inversion	US \$	8,297,063	7,011,279
Total	US \$	8,297,063	7,011,279

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		Monto
Banco de Costa Rica	US \$	75,094,000
Total	US \$	75,094,000

7. Otras cuentas por pagar

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

Cuenta		2017	2016
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	4,445,460	4,075,018
Impuestos por pagar		239,811	85,135
Mantenimiento de inmuebles		664,789	269,312
Honorarios por valuación de activos		228,378	144,361
Honorarios por calificadora de riesgo		3,228	3,229
Por pagar a corredores de bienes raíces		196,242	272,826
Otros proveedores por pagar		195,017	211,634
Total	US \$	5,972,926	5,061,514

8. Capital Social

Al 30 de Junio de 2017, el capital está representado por 208.255 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$208,255,000.

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-3210 del 16 de febrero 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 Junio del 2015	US \$	176,148,046	8,184,660	23,472,179	207,804,885
Ventas		-	-	-	-
Adquisiciones		7,311,691	-	-	7,311,691
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	442,170	442,170
Mejoras		-	370,156	-	370,156
Saldo al 30 de Junio del 2016	US \$	183,459,737	8,554,816	23,914,349	215,928,902
Ventas		-	-	-	-
Adquisiciones		90,958,162	-	-	90,958,162
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	2,317,619	2,317,619
Mejoras		-	580,892	-	580,892
Saldo al 30 de Junio del 2017	US \$	274,417,899	9,135,708	26,231,968	309,785,575

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
CENTRO DE NEGOCIOS LA URUCA FI	US \$	2,660,542	78,865	370,341.64	3,109,748
CENTRO COM. TERRAMALL, LOCAL		846,088	34,340	181,577.13	1,062,005
EDIFICIO LA URUCA FI		958,163	3,890	(106,385.42)	855,668
CONDOMINIO MERIDIANO		9,047,094	970,217	121,151.02	10,138,462
FORUM TORRE J		14,468,789	268,285	1,512,602.62	16,249,677
HOSPITAL LA CATÓLICA		32,631,092	8,770	662,229.14	33,302,091
BODEGAS CURRIDABAT		7,311,691	-	732,259.76	8,043,951
TORRE MERCEDES		23,594,379	2,257,795	9,330,380.90	35,182,555
PARQUE EMPRESARIAL FORUM I		39,977,282	2,087,735	9,919,713.24	51,984,730
PARQUE EMPRESARIAL FORUM II		51,964,616	3,425,812	3,508,098.12	58,898,525
ZONA FRANCA COYOL		60,969,954	-	-	60,969,954
B.C. Desamparados - 01		9,299,266	-	-	9,299,266
B.C. El Cruce - 01		1,102,269	-	-	1,102,269
B.C Moravia - 01		2,587,350	-	-	2,587,350
B.C. San Isidro de Heredia - 01		1,952,853	-	-	1,952,853
B.C. Heredia - 01		2,243,913	-	-	2,243,913
B.C. Belén - 01		1,455,592	-	-	1,455,592
B.C. Santa Ana - 01		2,761,412	-	-	2,761,412
B.C. La Pacifica - 01		3,358,458	-	-	3,358,458
B.C. Barranca - 01		2,360,602	-	-	2,360,602
B.C. Grecia - 01		2,866,494	-	-	2,866,494
	US \$	274,417,899	9,135,708	26,231,968	309,785,575

10. Gastos Operativos

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

Cuentas		2017	2016
Mantenimiento de inmuebles	US \$	702,013	443,062
Impuestos locales		1,088,451	717,972
Seguros		158,900	102,017
Peritazgo de inmuebles		116,157	135,793
Bancarios		1,480	157
Calificadora de Riesgo		2,623	2,637
Otros		181,707	279,079
Total	US \$	2,247,228	1,680,717

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.