



## **BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO**

Estados Financieros al 31 de Marzo 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 31 de Marzo de 2019  
*Información no Auditada*  
 (con cifras correspondientes al 2018)  
 (en US dólares)

	<u>Nota</u>		<u>mar-19</u>	<u>mar-18</u>
<b>Activos:</b>				
Efectivo	4	US\$	938,551	463,672
Inversiones disponibles para la venta	5		8,403,906	9,510,354
Cuentas por cobrar			109,599	61,993
Intereses por cobrar			31	22
Alquileres por cobrar			661,521	117,979
Inversiones en inmuebles	9		404,518,116	323,767,435
Gastos pagados por anticipado			792,908	509,886
Otros activos			9,522	9,522
Total activos		US\$	<u>415,434,154</u>	<u>334,440,863</u>
<b>Pasivos:</b>				
Préstamos por pagar	6	US\$	124,967,088	55,965,000
Otras cuentas por pagar	7		6,247,792	6,531,182
Comisiones por pagar			371,387	296,353
Intereses sobre préstamos por pagar			575,461	162,792
Depósitos en garantía			3,010,164	2,366,833
Ingresos diferidos			267,852	226,245
Impuesto sobre la renta diferido			1,756,200	1,696,141
Total pasivos			<u>137,195,944</u>	<u>67,244,546</u>
Activo neto		US\$	<u>278,238,210</u>	<u>267,196,317</u>
<b>Composición del valor del activo neto:</b>				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	244,602,000	233,893,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			33,367,783	32,226,662
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			1,618	516
Reservas			266,809	1,076,139
Total activo neto		US\$	<u>278,238,210</u>	<u>267,196,317</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>244,602</u>	<u>233,893</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>1,137.51</u>	<u>1,142.39</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

\_\_\_\_\_  
 Rosnnie 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 31 de Marzo de 2019

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

	<u>Nota</u>	<u>mar-19</u>	<u>mar-18</u>
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	US\$	49,366	37,812
Ingresos por arrendamientos		8,403,838	6,683,688
Otros ingresos por arrendamiento		8,605	11,721
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		0	1,619,328
Ingreso por diferencial cambiario		0	6,924
Otros ingresos		889	1,222
Total ingresos		8,462,698	8,360,695
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo		1,027,022	830,603
Otros gastos operativos	10	930,890	769,861
Gastos financieros		2,110,152	976,935
Ingreso por diferencial cambiario		5,549	0
Otros gastos		0	859
Total gastos		4,073,613	2,578,258
Utilidad neta del año	US\$	4,389,085	5,782,437

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 Cambios en el Activo Neto  
Por el Periodo terminado el 31 de Marzo 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 31 de Marzo de 2018	233,893	US\$ 233,893,000	0	32,226,662	516	0	1,076,139	267,196,317
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	13,859,601	0	13,859,601
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	3,709	3,709,000	999,502	0	0	0	0	4,708,502
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	(13,491,160)	0	(13,491,160)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(999,502)	0	0	999,502	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	1,141,121	(1,434)	(1,141,121)	0	(1,434)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(832,384)	(832,384)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(226,822)	226,822	0
Saldos al 31 de diciembre de 2018	237,602	US\$ 237,602,000	0	33,367,783	(918)	0	470,577	271,439,442
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	4,389,085	0	4,389,085
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	(4,541,561)	0	(4,541,561)
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	0	2,536	0	0	2,536
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(261,292)	(261,292)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(57,524)	57,524	0
Saldos al 31 de Marzo de 2019	244,602	US\$ 244,602,000	0	33,367,783	1,618	0	266,809	278,238,210

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 31 de Marzo de 2019  
*Información no Auditada*  
*(con cifras correspondientes al 2018)*  
*(en US dólares)*

	<u>mar-19</u>	<u>mar-18</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 18,248,686	23,809,298
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	(49,366)	(37,812)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>18,199,320</u>	<u>23,771,486</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(47,606)	2,170
Alquiler por cobrar	(543,542)	(113,155)
Gastos pagados por anticipado	(283,022)	71,622
Otros activos	-	4,800
Cuentas por pagar	(283,390)	642,260
Intereses por pagar	412,669	18,126
Comisiones por pagar	75,034	11,158
Depósitos en garantía	643,331	132,457
Ingreso diferidos	41,607	(40,301)
Intereses recibidos	49,357	37,790
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>18,263,758</u>	<u>24,538,413</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en inmuebles	(76,179,451)	(5,691,324)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(152,841,486)	(103,812,603)
Venta de inversiones disponibles para la venta	153,949,035	102,613,417
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(1,141,121)	(8,126,241)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(3,370,050)	(831,549)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(1,093,676)	(214,255)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(80,676,749)</u>	<u>(16,062,555)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	208,577,193	55,993,000
Amortización de préstamos bancarios	(139,575,105)	(80,128,000)
Aportes recibidos de inversionistas	11,918,502	36,892,721
Utilidades distribuidas a inversionistas	(18,032,721)	(21,198,882)
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>62,887,869</u>	<u>-8,441,161</u>
Aumento (disminución) en efectivo	474,878	34,697
Efectivo al inicio del año	463,672	428,975
Efectivo al final del año	<u>US\$ 938,550</u>	<u>463,672</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

\_\_\_\_\_  
Rosmie 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 31 de Marzo 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 31 de Marzo de 2019 es ₡596.04 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:

<b>Fondo</b>	<b>% Comisión</b>
Fondo de Inversión BCR Fondo Inmobiliario No Diversificado	1.55

#### 4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

<b>Cuentas</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuenta Corriente en colones	US \$	460	9,923
Cuenta Corriente en dolares		938,091	453,749
<b>Total</b>	US \$	<b>938,551</b>	<b>463,672</b>

## 5. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

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

<b>Instrumento</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fondos de Inversion	US \$	8,403,906	9,510,354
<b>Total</b>	US \$	<b>8,403,906</b>	<b>9,510,354</b>

## 6. Prestamos por pagar

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

<b>Entidad Financiera</b>		<b>2018</b>	<b>2018</b>
Banco de Costa Rica	US \$	105,929,000	55,965,000
Banco Internacional de Costa Rica		19,038,088	-
<b>Total</b>	US \$	<b>124,967,088</b>	<b>55,965,000</b>

## 7. Otras cuentas por pagar

Al 31 de Marzo de 2019 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

<b>Cuenta contable</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	4,538,870	5,596,655
Impuestos por pagar		167,077	155,437
Mantenimiento de inmuebles		862,126	451,734
Honorarios por valuación de activos		82,057	145,440
Honorarios por calificadora de riesgo		1,206	1,908
Rentas garantizadas		254,714	-
Por pagar a corredores de bienes raíces		51,845	154,269
Otros proveedores por pagar		289,897	25,739
<b>Total</b>	US \$	<b>6,247,792</b>	<b>6,531,182</b>

## 8. Capital Social

Al 31 de Marzo 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:

		<b>Costo</b>	<b>Mejoras</b>	<b>Plusvalía (Minusvalía) Acumulada</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de Marzo del 2017</b>	US \$	<b>274,417,899</b>	<b>8,903,859</b>	<b>25,370,204</b>	<b>308,691,962</b>
Ventas					
Plusvalía neta no realizada por valuación				8,552,598	8,552,598
Mejoras			831,550		831,550
Compras		5,691,325			5,691,325
<b>Saldo al 31 de Marzo del 2018</b>	US \$	<b>280,109,224</b>	<b>9,735,409</b>	<b>33,922,802</b>	<b>323,767,435</b>
Ventas					
Plusvalía neta no realizada por valuación				1,201,181	1,201,181
Mejoras			3,370,050		3,370,050
Compras		76,179,451			76,179,451
<b>Saldo al 31 de Marzo del 2019</b>	US \$	<b>356,288,675</b>	<b>13,105,459</b>	<b>35,123,983</b>	<b>404,518,116</b>



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	1,193,124	11,210,435
FORUM TORRE J	14,468,789	268,285	1,699,191	16,436,265
HOSPITAL LA CATÓLICA	32,631,092	883,837	1,133,213	34,648,143
BODEGAS CURRIDABAT	7,311,691	21,739	937,238	8,270,668
TORRE MERCEDES	23,594,379	2,844,244	9,586,946	36,025,569
PARQUE EMPRESARIAL FORUM I	39,977,282	3,339,212	9,911,601	53,228,094
PARQUE EMPRESARIAL FORUM II	51,964,616	4,420,143	3,676,978	60,061,737
ZONA FRANCA COYOL	60,969,954	214,606	4,117,591	65,302,151
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	108,836	580,934	4,308,476
NI URUCA 01	11,261,166	-	301,488	11,562,654
CE SANTA ANA 01	2,420,966	-	-	2,420,966
EDIFICIO MADRID	4,108,883	-	-	4,108,883
BC URUCA 02	26,369,244	-	-	26,369,244
CENTRO COMERCIAL PASEO	37,710,516	-	-	37,710,516
<b>US \$</b>	<b>356,288,675</b>	<b>13,105,459</b>	<b>35,123,983</b>	<b>404,518,116</b>

## 10. Gastos Operativos

Al 31 de Marzo de 2019 los gastos operativos se detallan como sigue:

Cuentas	2019	2018
Mantenimiento de inmuebles	US \$ 158,356	146,711
Impuestos locales	657,027	516,097
Seguros	97,035	73,799
Peritazgo de inmuebles	10,475	4,130
Otros	7,997	29,124
<b>Total</b>	<b>US \$ 930,890</b>	<b>769,861</b>

## 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 y nombrándose un perito adicional para revisar nuevamente el tema, encontrándonos a la espera de que se dicte la nueva sentencia en esta instancia.

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

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

---

Rosmie Diaz Mendez  
Gerente a.i.

---

Nidya Monge Aguilar  
Jefa Administrativa

---

Olman Abarca Arias  
Contador