



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

Estados Financieros al 30 de Junio 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 Junio 2017  
*Informacion no Auditada*  
 (con cifras en correspondientes de 2016)  
 (en US dólares)

	Nota		jun-17	jun-16
<b>Activos:</b>				
Efectivo	4	US\$	436,956	48,324
Inversiones disponibles para la venta	5		8,205,766	8,208,218
Intereses por cobrar			1,453	-
Cuentas por cobrar			13,636	15,407
Alquileres por cobrar			265,027	122,976
Inversiones en inmuebles	9		204,351,923	165,092,473
Gastos pagados por anticipado			288,333	315,792
<b>Total activos</b>		US\$	<u>213,563,094</u>	<u>173,803,190</u>
<b>Pasivos:</b>				
Préstamos por pagar	6		22,939,500	22,030,001
Otras cuentas por pagar	7		5,731,784	5,150,191
Intereses sobre préstamos por pagar			65,491	56,902
Comisiones por pagar			299,864	241,655
Depósitos en garantía			1,807,847	1,856,930
Impuesto de renta diferido			1,052,922	716,276
Ingresos diferidos			262,587	412,109
<b>Total pasivos</b>			<u>32,159,995</u>	<u>30,464,064</u>
<b>Activo neto</b>		US\$	<u>181,403,099</u>	<u>143,339,126</u>
<b>Composición del valor del activo neto:</b>				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	160,440,000	129,475,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			19,883,193	13,113,490
Ganancia no realizada por valuación de inversiones			3,264	29,663
Periodos anteriores			408,942	409,039
Reservas			667,700	311,934
<b>Total activo neto</b>		US\$	<u>181,403,099</u>	<u>143,339,126</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>160,440</u>	<u>25,895</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>1,130.66</u>	<u>5,535.40</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 Junio 2017


*Informacion no Auditada*

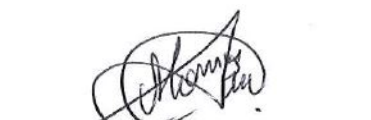
*(con cifras en correspondientes de 2016)*

*(en US dólares)*

	<u>Nota</u>	<u>jun-17</u>	<u>jun-16</u>
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	US\$	96,402	30,902
Ingresos por arrendamientos		9,251,932	8,037,376
Otros ingresos por alquiler		274,212	87,611
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		3,586,774	380,636
Diferencial cambiario, neto		14,611	13,147
Otros ingresos		7,024	4,591
Total ingresos		<u>13,230,955</u>	<u>8,554,263</u>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo		1,748,300	1,378,276
Otros gastos operativos	10	1,817,205	1,548,606
Gastos financieros		705,560	673,483
Total gastos		<u>4,271,065</u>	<u>3,600,365</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>8,959,890</u>	<u>4,953,898</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

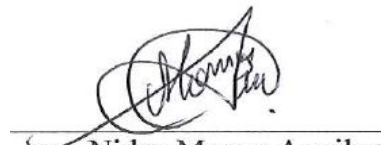
BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) - NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Cambios en el Activo Neto  
Por el Periodo terminado el 30 de Junio 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 Junio de 2016	25,895	US\$ 129,475,000	-	13,113,490	29,663	409,039	-	311,934	143,339,126
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	8,628,879	-	8,628,879
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	3,893	19,465,000	5,734,617	-	-	-	-	-	25,199,617
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	-	(11,109,719)	-	(11,109,719)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(5,734,617)	-	-	-	5,734,617	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	3,182,858	(6,321)	-	(3,563,495)	-	(386,958)
Liquidación de plusvalías y minusvalías por venta de inmuebles	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	-	(60,481)	(60,481)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	-	(70,918)	70,918	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	29,788	US\$ 148,940,000	-	16,296,348	23,342	409,039	(380,636)	322,371	165,610,464
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	8,959,890	-	8,959,890
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	130,652	11,500,000	4,772,265	-	-	-	-	-	16,272,265
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	-	(9,288,071)	-	(9,288,071)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(4,772,265)	-	-	-	4,772,265	-	-
Traslado a utilidades	-	-	-	-	-	(97)	-	-	(97)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	3,586,845	(20,078)	-	(3,586,774)	-	(20,007)
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	-	(131,345)	(131,345)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	-	(476,673)	476,673	-
Saldo al 30 de Junio de 2017	160,440	US\$ 160,440,000	-	19,883,193	3,264	408,942	-	667,700	181,403,099

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

	jun-17	jun-16
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	US\$ 17,588,769	10,843,480
Partidas que no requieren efectivo:		
Cuentas por cobrar	1,771	17,864
Ingresos por intereses	(96,402)	(30,902)
Efectivo provisto por las operaciones	17,494,138	10,830,442
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	(142,051)	(30,769)
Gastos pagados por anticipado	27,459	(53,775)
Cuentas por pagar	581,593	2,079,351
Intereses por pagar	8,589	41,513
Comisiones por pagar	58,209	50,107
Depósitos en garantía	(49,083)	300,148
Ingresos diferidos	(149,522)	87,198
Intereses recibidos	94,949	30,902
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	17,924,281	13,335,117
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(38,852,440)	(19,551,389)
Venta de inversiones disponibles para la venta	38,828,493	17,066,834
Compra de inversiones en inmuebles	(26,919,028)	(34,316,510)
Ganancia o Pérdida neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(7,150,269)	(1,811,003)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(5,234,072.37)	(512,936)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(191,826)	(30,510)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	(39,519,142)	(39,155,514)
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	31,681,999	37,002,001
Amortización de préstamos bancarios	(30,772,500)	(19,066,484)
Aportes recibidos de inversionistas	41,471,882	19,397,989
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	(20,397,887)	(11,767,281)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	21,983,493	25,566,225
Aumento (disminución) en el efectivo	388,632	(254,172)
Efectivo al inicio del año	48,324	302,496
Efectivo al final del año	US\$ 436,956	48,324

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 Comercio Industria 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:

<b>Fondo</b>	<b>% Comisión</b>
Fondo de Inversión BCR. Inmobiliario Comercio e Industria	2.00

**4. Disponibilidades**

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

<b>Cuentas</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Cuenta Corriente en colones	US \$	7,180	2,170
Cuenta Corriente en dolares		429,776	46,154
<b>Total</b>	<b>US \$</b>	<b>436,956</b>	<b>48,324</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>2017</b>
Fondos de Inversion	US \$	8,205,766
<b>Total</b>	US \$	<b>8,205,766</b>

## 6. Prestamos por pagar

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

<b>Entidad Financiera</b>		<b>Monto</b>
Banco de Costa Rica	US \$	22,939,500
<b>Total</b>	US \$	<b>22,939,500</b>

## 7. Otras cuentas por pagar

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

<b>Cuenta contable</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	2,627,891	2,185,416
Capital pagado en exceso por pagar		1,582,437	1,952,040
Impuestos por pagar		93,253	98,134
Mantenimiento de inmuebles		960,057	643,148
Honorarios por valuación de activos		268,041	212,354
Honorarios por calificadora de riesgo		188	5,478
Rentas garantizadas		10,424	-
Por pagar a corredores de bienes raíces		151,659	-
Otros proveedores por pagar		37,834	53,621
	US \$	<b>5,731,784</b>	<b>5,150,191</b>

## 8. Capital Social

Al 30 de Junio de 2017, el capital está representado por 160.440 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$160.440.000.

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:

		<b>Costo</b>	<b>Mejoras</b>	<b>Plusvalía (Minusvalía) Acumulada</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 30 de Junio de 2015</b>	US \$	<b>113,014,360</b>	<b>3,418,902</b>	<b>11,935,388</b>	<b>128,368,650</b>
Ventas		-	-	-	-
Adquisiciones		34,316,510	-	-	34,316,510
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	1,894,379	1,894,379
Mejoras		-	512,935	-	512,935
<b>Saldo al 30 de Junio de 2016</b>	US \$	<b>147,330,870</b>	<b>3,931,837</b>	<b>13,829,767</b>	<b>165,092,474</b>
Ventas		-	-	-	-
Adquisiciones		26,919,031	-	-	26,919,031
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	7,106,348	7,106,348
Mejoras		-	5,234,072	-	5,234,072
<b>Saldo al 30 de Junio de 2017</b>	US \$	<b>174,249,900</b>	<b>9,165,910</b>	<b>20,936,115</b>	<b>204,351,925</b>



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	43,169	439,221	2,542,190
BODEGAS BTICINO		2,561,974	76,657	976,186	3,614,817
CENTRO DE NEGOCIOS LA URUCA FCI		2,660,542	78,863	370,343	3,109,748
CENTRO COM. ATLANTIS PLAZA		8,017,677	39,964	458,205	8,515,846
EDIFICIO LA URUCA FCI		958,163	3,890	-91,710	870,343
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	-	-22,303	583,400
CONDOMINIO TORRE DEL PARQUE		406,605	-	-465	406,140
BN ALAJUELITA		1,231,256	-	-853	1,230,404
CONDOMINIO LINDORA		7,828,029	-	326,371	8,154,400
PLAZA SAN FRANCISCO		3,994,717	-	224,324	4,219,041
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	7,015,184	611,378	57,993,801
CENTRO COMERCIAL PLAZA MONTE GENERAL		3,514,666	240,770	649,302	4,404,738
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES		25,676,255	289,451	5,817,644	31,783,350
MALL SAN PEDRO		1,360,450	17,480	92,048	1,469,977
CENTRO COMERCIAL PLAZA SANTA ROSA		6,700,355	45,667	675,514	7,421,537
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
	US \$	<b>174,249,900</b>	<b>9,165,909</b>	<b>20,936,115</b>	<b>204,351,924</b>

## 10. Gastos Operativos

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

<b>Cuentas</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Mantenimiento de inmuebles	US \$	800,543	517,714
Impuestos locales		678,866	621,170
Seguros		109,926	104,925
Peritazgo de inmuebles		108,493	209,468
Bancarios		8,677	1,373
Corredores bienes raices		95,000	71,012
Calificadora de Riesgo		-	5,303
Otros		15,700	17,641
<b>Total</b>	US \$	<b>1,817,205</b>	<b>1,548,606</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 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.