



BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

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

(Con cifras correspondientes de 2017)

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

Administrado por

BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Activos Netos

Al 30 de Junio de 2018

Información no Auditada

(con cifras correspondientes al 2017)

(en US dólares)

	Nota		jun-18	jun-17
Activos:				
Efectivo	4	US\$	526,661	138,418
Inversiones disponibles para la venta	5		1,094,744	1,172,322
Cuentas por cobrar			34,636	10,506
Intereses por cobrar			9	-
Alquileres por cobrar			59,998	47,553
Inversiones en inmuebles	9		105,323,434	83,781,485
Gastos pagados por anticipado			159,498	132,474
Total activos		US\$	<u>107,198,980</u>	<u>85,282,758</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	6		38,765,000	32,619,000
Otras cuentas por pagar	7	US\$	672,172	547,922
Comisiones por pagar			79,298	60,885
Intereses sobre préstamos por pagar			97,235	119,589
Depósitos en garantía			707,524	571,575
Ingresos diferidos			158,914	123,362
Impuesto sobre la renta diferido			355,617	255,313
Total pasivos			<u>40,835,760</u>	<u>34,297,646</u>
Activo neto		US\$	<u>66,363,220</u>	<u>50,985,112</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	59,465,000	46,115,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			6,714,252	4,751,000
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			201	462
Reservas			183,767	118,650
Total activo neto		US\$	<u>66,363,220</u>	<u>50,985,112</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>11,893</u>	<u>9,223</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>5,580.02</u>	<u>5,528.04</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 PROGRESO 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 de 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 y descuentos, netos	US\$	16,915	13,919
Ingresos por arrendamientos		4,313,990	3,490,354
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		651,079	787,401
Diferencial cambiario, neto		3,116	5,631
Otros ingresos por alquiler		22,578	13,145
Otros Ingresos		724	155
Total ingresos		5,008,402	4,310,605
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		465,560	353,721
Otros gastos operativos	10	567,874	546,187
Gastos financieros		1,263,895	1,040,463
Perdida no realizada por valoracion de inmuebles		-	687,103
Total gastos		2,297,329	2,627,474
Utilidad neta del año	US\$	2,711,073	1,683,131

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 PROGRESO 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 de 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	9,223	US\$ 46,115,000	-	4,751,000	462	-	118,650	50,985,112
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	3,091,869	-	3,091,869
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1,870	9,350,000	(107,818)	-	-	-	-	9,242,182
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	(1,608,314)	-	(1,608,314)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	107,818	-	-	(107,818)	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	1,312,173	(354)	(1,307,176)	-	4,643
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(14,588)	(14,588)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(68,561)	68,561	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	11,093	US\$ 55,465,000	-	6,063,173	108	-	172,623	61,700,904
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	2,711,073	-	2,711,073
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	800	4,000,000	1,296,614	-	-	-	-	5,296,614
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	(3,317,943)	-	(3,317,943)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(1,296,614)	-	-	1,296,614	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	651,079	93	(651,079)	-	93
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(27,521)	(27,521)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(38,665)	38,665	-
Saldos al 30 de Junio de 2018	11,893	US\$ 59,465,000	-	6,714,252	201	-	183,767	66,363,220

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 PROGRESO 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 de 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\$ 5,802,942	1,683,131
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	<u>(16,915)</u>	<u>(13,919)</u>
Efectivo provisto por las operaciones	5,786,027	1,669,212
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(24,130)	(391)
Alquiler por cobrar	(12,445)	(7,575)
Gastos pagados por anticipado	(27,024)	(35,544)
Cuentas por pagar	124,250	141,005
Intereses por pagar	(22,354)	68,197
Comisiones por pagar	18,413	28,272
Depósitos en garantía	135,949	200,076
Ingreso diferidos	35,552	50,009
Intereses recibidos	<u>16,906</u>	<u>13,919</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>6,031,144</u>	<u>2,127,180</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(26,656,013)	(7,627,255)
Compra de inversiones en inmuebles	(19,273,591)	(23,045,420)
Venta de inversiones disponibles para la venta	26,733,330	7,151,402
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(1,958,255)	(701,070)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(204,802)	(45,310)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	<u>(42,109)</u>	<u>(22,140)</u>
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(21,401,440)</u>	<u>(24,289,793)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	40,814,000	33,514,000
Amortización de préstamos bancarios	(34,668,000)	(22,933,500)
Aportes recibidos de inversionistas	14,538,796	14,555,661
Utilidades distribuidas a inversionistas	<u>(4,926,257)</u>	<u>(4,794,164)</u>
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>15,758,539</u>	<u>20,341,997</u>
Aumento (disminución) en efectivo	388,243	38,692
Efectivo al inicio del año	<u>138,418</u>	<u>99,726</u>
Efectivo al final del año	US\$ <u><u>526,661</u></u>	<u><u>138,418</u></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

BCR Fondo de Inversión Progreso 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
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado	1.45

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2018	2017
Cuenta Corriente en colones	US \$	1,280	2,108
Cuenta Corriente en dolares		525,381	136,310
Total	US \$	526,661	138,418

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 \$	1,094,744	1,172,322
Total	US \$	1,094,744	1,172,322

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		Monto	Monto
Banco de Costa Rica	US \$	38,765,000	32,619,000
Total	US \$	38,765,000	32,619,000

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, inversionist US \$	344,532	264,942
Capital Pagado en Exceso	-	-
Impuestos por pagar	47,862	34,121
Mantenimiento de inmuebles	110,344	116,015
Honorarios por valuación de activos	112,398	71,298
Honorarios por calificadora de riesgo	2,178	2,179
Por pagar a corredores de bienes raíces	13,627	5,040
Otros proveedores por pagar	41,230	54,327
US \$	672,172	547,922

8. Capital Social

Al 30 de junio de 2018, el capital está representado por 11,893 participaciones con un valor nominal de \$5.000,00 cada una, para un total de \$59,465,000.00

9. Inversiones en inmuebles

El movimiento de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

Saldo al 30 de junio de 2016	US \$	55,439,132	245,310	4,263,083	59,947,525
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	743,230	743,230
Mejoras		-	45,309	-	45,309
Compras		23,045,421	-	-	23,045,421
Saldo al 30 de junio de 2017	US \$	78,484,553	290,619	5,006,313	83,781,485
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	2,063,556	2,063,556
Mejoras		-	204,802	-	204,802
Compras		19,273,591	-	-	19,273,591
Saldo al 30 de junio de 2018	US \$	97,758,144	495,421	7,069,869	105,323,434

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL OESTE US \$	1,219,399	-	121,504	1,340,903
BODEGAS ALAJUELA	3,548,334	79,091	637,721	4,265,147
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	17,060,130	1,700	2,438,375	19,500,206
OFICENTRO TREJOS MONTEALEGRE	3,256,155	4,471	105,515	3,366,141
TIENDA EKONO PEREZ ZELEDON	2,364,540	-	51,577	2,416,117
TIENDA EKONO PUNTARENAS	1,188,887	-	38,293	1,227,180
ZONA FRANCA Z	6,310,042	7,664	442,918	6,760,624
ZONA FRANCA BES	2,505,419	11,810	132,482	2,649,711
CONDominio MALL SAN PEDRO	480,887	7,077	214	488,178
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES	13,948,511	263,121	(42,474)	14,169,159
PLAZA CARIARI	3,106,380	-	286,070	3,392,450
CEDI SAN JOSÉ	8,071,704	-	116,836	8,188,540
CENTRO COMERCIAL ANTARES	5,844,912	47,668	315,664	6,208,244
TERRACAMPUS	19,702,024	72,818	2,072,232	21,847,074
PLAZA TEMPO	1,931,087	-	141,341	2,072,428
C.C Coronado 01	2,701,274	-	211,599	2,912,873
E.C Nicoya 01	2,368,723	-	-	2,368,723
E.C Santa Cruz 01	2,149,737	-	-	2,149,737
US \$	97,758,144	495,421	7,069,869	105,323,434

10. Gastos Operativos

Al 30 de junio de 2018 los gastos operativos se detallan como sigue:

		2018	2017
Mantenimiento de inmuebles	US \$	160,671	172,523
Impuestos locales		260,980	220,630
Seguros		98,730	79,817
Peritazgo de inmuebles		43,321	39,939
Bancarios		496	502
Corredores bienes raices		-	28,996
Calificadora de Riesgo		2,623	2,623
Otros		1,054	1,157
Total	US \$	567,874	546,187

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

Rosnie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador