



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

Estados Financieros al 31 de Marzo de 2019 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2018)

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 31 de Marzo de 2019

*Información no Auditada**(con cifras en correspondientes de 2018)**(en US dólares)*

	Nota	mar-19	mar-18
Activos:			
Efectivo	4	US\$ 544,250	597,081
Inversiones disponibles para la venta	5	7,829,748	10,042,491
Intereses por cobrar		17	42
Cuentas por cobrar		126,406	43
Alquileres por cobrar		369,565	276,371
Inversiones en inmuebles	9	297,336,803	284,350,655
Gastos pagados por anticipado		719,630	800,285
Otros activos		68,250	52,000
Total activos		US\$ 306,994,669	296,118,968
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	88,948,000	82,406,000
Otras cuentas por pagar	7	4,907,798	6,785,766
Intereses sobre préstamos por pagar		207,017	157,909
Comisiones por pagar		260,275	335,959
Depósitos en garantía		2,583,452	2,611,825
Impuesto de renta diferido		1,384,951	1,296,007
Ingresos diferidos		146,716	407,328
Total pasivos		98,438,209	94,000,794
Activo neto		US\$ 208,556,460	202,118,174
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	US\$ 180,985,000	176,021,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		26,038,832	24,544,185
Ganancia no realizada por valuación de inversiones		1,508	545
Periodos anteriores		408,298	408,298
Reservas		1,122,822	1,144,146
Total activo neto		US\$ 208,556,460	202,118,174
Número de Certificados de Títulos de participación		180,985	176,021
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ 1,152.34	1,148.26

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

 Rosmie Diaz Mendez
Gerente a.i.

 Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

 Olman Abarca Arias
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 31 de Marzo de 2019

Informacion no Auditada

(con cifras en correspondientes de 2018)

(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>mar-19</u>	<u>mar-18</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	US\$	64,377	41,702
Ingresos por arrendamientos		6,184,737	6,155,172
Otros ingresos por alquiler		180,075	169,357
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		0	663,551
Diferencial cambiario, neto		1,092	11,694
Otros ingresos		2,291	2,668
Total ingresos		<u>6,432,572</u>	<u>7,044,144</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		781,479	931,149
Otros gastos operativos	10	799,601	757,825
Gastos financieros		1,521,475	1,243,711
Total gastos		<u>3,102,555</u>	<u>2,932,685</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>3,330,017</u>	<u>4,111,459</u>

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 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 31 de Marzo de 2019
Información no Auditada
(con cifras en correspondientes de 2018)
(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 31 de Marzo de 2018	176,021	US\$ 176,021,000	0	24,544,185	545	408,298	0	1,144,146	202,118,174
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	0	11,499,689	0	11,499,689
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	4,964	4,964,000	1,654,119	0	0	0	0	0	6,618,119
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	(11,433,686)	0	(11,433,686)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(1,654,119)	0	0	0	1,654,119	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	0	0	0	(1,494,646)	0	(1,494,646)
Liquidación de plusvalías y minusvalías por venta de inmuebles	0	0	0	1,494,647	(1,682)	0	0	0	1,492,965
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	0	(209,824)	(209,824)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(225,476)	225,476	0
Saldos al 31 de diciembre de 2018	180,985	US\$ 180,985,000	0	26,038,832	(1,137)	408,298	0	1,159,798	208,590,791
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	0	3,330,017	0	3,330,017
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	(3,283,534)	0	(3,283,534)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	0	2,645	0	0	0	2,645
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	0	(83,459)	(83,459)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(46,483)	46,483	0
Saldo al 31 de Marzo de 2019	180,985	US\$ 180,985,000	0	26,038,832	1,508	408,298	0	1,122,822	208,556,460

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 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 31 de Marzo de 2019
Informacion no Auditada
(con cifras en correspondientes de 2018)
(en US dólares)

	mar-19	mar-18
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	US\$ 14,829,706	20,657,877
Partidas que no requieren efectivo:		
Cuentas por cobrar	(126,363)	15,915
Ingresos por intereses	(64,377)	(41,702)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>14,638,966</u>	<u>20,632,090</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	(93,194)	(148,275)
Gastos pagados por anticipado	80,655	(375,142)
Otros activos	(16,250)	(52,000)
Cuentas por pagar	(1,877,968)	1,559,587
Intereses por pagar	49,108	99,913
Comisiones por pagar	(75,684)	36,498
Depósitos en garantía	(28,373)	794,379
Ingresos diferidos	(260,612)	(27,814)
Intereses recibidos	64,402	42,738
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>12,481,050</u>	<u>22,561,974</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en inmuebles	(9,420,266)	(111,353,861)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(170,808,963)	(82,688,001)
Venta de inversiones disponibles para la venta	173,022,669	0
Ganancia o Perdida neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(1,494,646)	(8,129,557)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(1,982,291)	6,359,380
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(293,284)	(262,225)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(10,976,781)</u>	<u>(86,925,664)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	136,410,409	89,858,000
Amortización de préstamos bancarios	(129,868,409)	(34,170,000)
Aportes recibidos de inversionistas	6,618,119	34,347,669
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	(14,717,220)	(25,485,098)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>-1,557,101</u>	<u>64,550,571</u>
Aumento (disminución) en el efectivo	(52,831)	186,881
Efectivo al inicio del año	597,081	410,200
Efectivo al final del año	US\$ <u>544,250</u>	<u>597,081</u>

Rosennie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) 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:

Fondo	% Comisión
BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO	1.45%

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2019	2018
Cuenta Corriente en colones	US \$	9,150	1,154
Cuenta Corriente en dolares		535,100	595,927
Total	US \$	544,250	597,081

5. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

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

Instrumento		2019	2018
Fondos de Inversion	US \$	7,829,748	10,042,491
Total	US \$	7,829,748	10,042,491

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		Monto	2018
Banco de Costa Rica	US \$	88,028,000	82,406,000
Banco Internacional de Costa Rica		920,000	-
Total	US \$	88,948,000	82,406,000

7. Otras cuentas por pagar

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

Cuenta contable		2019	2018
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	3,300,836	5,230,261
Impuestos por pagar		136,078	157,664
Mantenimiento de inmuebles		1,064,292	788,095
Honorarios por valuación de activos		154,515	218,490
Honorarios por calificadora de riesgo		117	449
Rentas garantizadas		97,665	-
Por pagar a corredores de bienes raíces		94,859	129,692
Otros proveedores por pagar		59,436	261,116
	US \$	4,907,798	6,785,766

8. Capital Social

Al 31 de Marzo del 2019, el capital está representado por 180,985 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$180,985,000.00.

9. Inversiones en inmuebles

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

		Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
Saldo al 31 de Marzo del 2017	US \$	173,298,360	8,883,482	17,297,634	199,479,476
Ventas		75,261,624			75,261,624
Plusvalía neta no realizada por valuación				8,542,558	8,542,558
Mejoras			1,066,997		1,066,997
Saldo al 31 de Marzo del 2018	US \$	248,559,984	9,950,479	25,840,192	284,350,655
Ventas		9,420,266			9,420,266
Plusvalía neta no realizada por valuación				1,583,592	1,583,592
Mejoras			1,982,290		1,982,290
Saldo al 31 de Marzo del 2019	US \$	257,980,250	11,932,769	27,423,784	297,336,803

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
MAXIBODEGA	US \$ 2,628,986	77,297	792,716	3,498,999
UNIVERSIDAD U LATINA EDIFICIO CIENCIAS MEDICAS	7,800,370	47,822	3,433,871	11,282,062
CENTRO CORP LA NUNZIATURA	2,059,800	47,253	495,447	2,602,500
BODEGAS BTICINO	2,561,974	168,454	1,052,080	3,782,508
CENTRO COM. ATLANTIS PLAZA	8,017,677	63,652	397,450	8,478,780
UNIVERSIDAD LATINA PEREZ ZELEDON	3,509,002	0	438,978	3,947,980
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	1,945,626	5,023	2,574	1,953,223
PLAZA LINCOLN	605,703	0	3,242	608,945
CONDOMINIO TORRE DEL PARQUE	406,605	0	5,530	412,135
BN ALAJUELITA	1,231,256	1,493	-238	1,232,512
CONDOMINIO LINDORA	7,828,029	0	332,251	8,160,280
PLAZA SAN FRANCISCO	3,994,717	18,168	341,195	4,354,080
MALL INTERNACIONAL	1,867,332	0	53,629	1,920,961
PLAZA MAYOR	181,396	0	60,272	241,668
PLAZA DEL SOL	544,946	0	-59,942	485,004
REAL CARIARI	179,413	0	202	179,616
CENTRO COMERCIAL PLAZA LOS LAURELES	7,015,526	1,193	70,154	7,086,873
GLOBAL PARK	50,367,239	8,034,371	2,041,834	60,443,444
CENTRO COMERCIAL PLAZA MONTE GENERAL	3,514,666	277,895	800,961	4,593,523
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES	36,506,903	1,601,747	9,002,616	47,111,267
MALL SAN PEDRO	1,360,450	17,480	116,613	1,494,542
CENTRO COMERCIAL PLAZA SANTA ROSA	6,700,355	127,503	763,626	7,591,484
CENTRO COMERCIAL PLAZA ROHRMOSER	15,434,475	315,762	3,344,166	19,094,403
CE LLORENTE 01	8,303,727	0	386,264	8,689,991
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL	8,501,697	938,617	1,766,515	11,206,829
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM LINDORA	7,514,737	4,087	416,558	7,935,382
CE GUADALUPE	12,006,697	0	668,730	12,675,427
CN URUCA 01.	8,681,939	179,265	633,422	9,494,626
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM PINARES	27,047,273	0	190,194	27,237,467
CC PLAZA DEL VALLE	5,553,547	4,818	46,158	5,604,523
CC La Verbena	590,377	0	16,113	606,490
CC METROCENTRO	1,726,102	0	-215,060	1,511,042
CC DESAMPARADOS	3,252,077	867	25,662	3,278,606
BC PAVAS 01	4,176,262	0	0	4,176,262
BC SAN PABLO 01	1,440,835	0	0	1,440,835
BC CIUDAD COLÓN 01	2,922,535	0	0	2,922,535
US \$	257,980,250	11,932,769	27,423,784	297,336,803

10. Gastos Operativos

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

Cuentas	2019	2018
Mantenimiento de inmuebles	US \$ 168,644	164,679
Impuestos locales	527,777	459,952
Seguros	79,052	78,618
Peritazgo de inmuebles	10,273	8,239
Bancarios	5,074	7,658
Corredores bienes raices	0	25,000
Calificadora de Riesgo	1,670	1,413
Otros	7,111	12,266
Total	US \$ 799,601	757,825

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