



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

Estados Financieros al 31 de Marzo de 2018 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2017)

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 2018
Información no Auditada
(con cifras en correspondientes de 2017)
(en US dólares)

	Nota	mar-18	mar-17
Activos:			
Efectivo	4	US\$ 597,081	410,200
Inversiones disponibles para la venta	5	10,042,491	7,869,680
Intereses por cobrar		42	1,078
Cuentas por cobrar		43	15,958
Alquileres por cobrar		276,371	128,096
Inversiones en inmuebles	9	284,350,655	199,479,476
Gastos pagados por anticipado		800,285	425,143
Otros activos		52,000	0
Total activos		US\$ 296,118,968	208,329,631
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	82,406,000	26,718,000
Otras cuentas por pagar	7	6,785,766	5,226,179
Intereses sobre préstamos por pagar		157,909	57,996
Comisiones por pagar		335,959	299,461
Depósitos en garantía		2,611,825	1,817,446
Impuesto de renta diferido		1,296,007	887,034
Ingresos diferidos		407,328	435,142
Total pasivos		94,000,794	35,441,258
Activo neto		US\$ 202,118,174	172,888,373
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	US\$ 176,021,000	155,440,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		24,544,185	16,410,600
Ganancia no realizada por valuación de inversiones		545	32,995
Periodos anteriores		408,298	409,278
Reservas		1,144,146	595,500
Total activo neto		US\$ 202,118,174	172,888,373
Número de Certificados de Títulos de participación		176,021	31,088
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ 1,148.26	5,561.26

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 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 2018
Informacion no Auditada
 (con cifras en correspondientes de 2017)
 (en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>mar-18</u>	<u>mar-17</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	US\$	41,702	29,830
Ingresos por arrendamientos		6,155,172	4,491,093
Otros ingresos por alquiler		169,357	191,433
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		663,551	114,181
Diferencial cambiario, neto		11,694	9,156
Otros ingresos		2,668	4,163
Total ingresos		<u>7,044,144</u>	<u>4,839,856</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		931,149	847,025
Otros gastos operativos	10	757,825	909,213
Gastos financieros		1,243,711	353,928
Total gastos		<u>2,932,685</u>	<u>2,110,166</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>4,111,459</u>	<u>2,729,690</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 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 2018
Informacion no Auditada
(con cifras en correspondientes de 2017)
(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 2017	31,088	US\$ 155,440,000	0	16,410,600	29,830	409,278	0	595,500	172,885,208
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	0	16,546,418	0	16,546,418
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	139,352	15,000,000	5,974,918	0	0	0	0	0	20,974,918
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	(14,748,832)	0	(14,748,832)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(5,974,918)	0	0	0	5,974,918	0	0
Traslado a utilidades restringidas	0	0	0	0	0	(336)	0	0	(336)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	7,470,034	(29,331)	0	(7,466,006)	0	(25,303)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	0	(252,148)	(252,148)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(306,498)	306,498	0
Saldos al 31 de diciembre de 2017	170,440	US\$ 170,440,000	# 0	23,880,634	499	408,942	0	649,850	195,379,925
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	0	4,111,459	0	4,111,459
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	5,581	5,581,000	7,791,751	0	0	0	0	0	13,372,751
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	(10,735,286)	0	(10,735,286)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(7,791,751)	0	0	0	7,791,751	0	0
Traslado a utilidades	0	0	0	0	0	(644)	0	0	(644)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	663,551	46	0	(663,551)	0	46
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	0	(10,077)	(10,077)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(504,373)	504,373	0
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

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 2018

Informacion no Auditada

(con cifras en correspondientes de 2017)

(en US dólares)

	mar-18	mar-17
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	US\$ 20,657,877	13,957,480
Partidas que no requieren efectivo:		
Cuentas por cobrar	15,915	2,128
Ingresos por intereses	(41,702)	(29,830)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>20,632,090</u>	<u>13,929,778</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	(148,275)	120,386
Gastos pagados por anticipado	(375,142)	35,637
Otros activos	(52,000)	0
Cuentas por pagar	1,559,587	1,742,608
Intereses por pagar	99,913	(14,212)
Comisiones por pagar	36,498	68,881
Depósitos en garantía	794,379	(40,923)
Ingresos diferidos	(27,814)	310,150
Intereses recibidos	42,738	28,752
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>22,561,974</u>	<u>16,181,057</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(111,353,861)	(22,640,226)
Venta de inversiones disponibles para la venta	109,148,600	20,724,869
Compra de inversiones en inmuebles	(82,688,001)	(25,967,491)
Ganancia o Perdida neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(8,129,557)	(3,677,676)
Mejoras a inversiones en inmuebles	6,359,380	(5,159,838)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(262,225)	(140,479)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(86,925,664)</u>	<u>(36,860,842)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	89,858,000	30,445,500
Amortización de préstamos bancarios	(34,170,000)	(35,319,500)
Aportes recibidos de inversionistas	34,347,669	44,341,318
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	(25,485,098)	(18,664,803)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>64,550,571</u>	<u>20,802,515</u>
Aumento (disminución) en el efectivo	186,881	122,730
Efectivo al inicio del año	410,200	287,470
Efectivo al final del año	US\$ <u>597,081</u>	<u>287,470</u>

Rosnie 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 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 31 de marzo de 2018 es ₡562.40, 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	1.95%

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2018	2017
Cuenta Corriente en colones	US \$	1,154	5,650
Cuenta Corriente en dolares		595,927	404,550
Total	US \$	597,081	410,200

5. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

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

Instrumento		2018
Fondos de Inversion	US \$	10,042,491
Total	US \$	10,042,491

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		Monto
Banco de Costa Rica	US \$	82,406,000
Total	US \$	82,406,000

7. Otras cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2018 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

Cuenta contable		2018	2017
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	5,230,261	2,277,916
Impuestos por pagar		157,664	85,290
Mantenimiento de inmuebles		788,095	830,467
Honorarios por valuación de activos		218,490	300,375
Honorarios por calificadora de riesgo		449	188
Por pagar a corredores de bienes raíces		129,692	-
Otros proveedores por pagar		261,116	124,553
	US \$	6,785,766	5,226,179

8. Capital Social

Al 31 de marzo de 2018, el capital está representado por 176,021 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$176,021,000.00.

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 de 2016	US \$	147,330,869	3,723,642	13,412,215	133,891,549
Ventas		25,967,491			25,967,491
Plusvalía neta no realizada por valuación				3,885,419	3,885,419
Mejoras			5,159,840		5,159,840
Saldo al 31 de marzo de 2017	US \$	173,298,360	8,883,482	17,297,634	168,904,299
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 de 2018	US \$	248,559,984	9,950,479	25,840,192	284,350,655

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
MAXIBODEGA	2,628,986	77,297	792,715	3,498,999
UNIVERSIDAD U LATINA EDIFICIO CIENCIAS MEDICAS	7,800,370	47,822	3,433,870	11,282,062
CENTRO CORP LA NUNZIATURA	2,059,800	47,253	495,447	2,602,500
BODEGAS BTICINO	2,561,974	97,566	1,052,080	3,711,620
CENTRO COM. ATLANTIS PLAZA	8,017,677	54,810	397,450	8,469,937
UNIVERSIDAD LATINA PEREZ ZELEDON	3,509,002	0	438,977	3,947,980
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	1,945,626	0	2,574	1,948,200
PLAZA LINCOLN	605,703	0	(71,711)	533,992
CONDOMINIO TORRE DEL PARQUE	406,605	0	(465)	406,140
BN ALAJUELITA	1,231,256	0	(793)	1,230,463
CONDOMINIO LINDORA	7,828,029	0	326,371	8,154,400
PLAZA SAN FRANCISCO	3,994,717	8,205	310,911	4,313,832
MALL INTERNACIONAL	1,867,332	0	(6,986)	1,860,346
PLAZA MAYOR	181,396	0	60,108	241,504
PLAZA DEL SOL	544,946	0	94,175	639,121
REAL CARIARI	179,413	0	164	179,577
CENTRO COMERCIAL PLAZA LOS LAURELES	7,015,526	1,193	62,743	7,079,462
GLOBAL PARK	50,367,239	7,660,486	1,927,198	59,954,923
CENTRO COMERCIAL PLAZA MONTE GENERAL	3,514,666	263,383	800,961	4,579,011
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES	35,626,269	299,020	8,556,649	44,481,938
MALL SAN PEDRO	1,360,450	17,480	96,826	1,474,755
CENTRO COMERCIAL PLAZA SANTA ROSA	6,700,355	45,667	717,225	7,463,247
CENTRO COMERCIAL PLAZA ROHRMOSER	15,434,475	302,282	4,032,866	19,769,623
CE LLORENTE 01	8,303,727	0	339,685	8,643,412
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL	8,501,697	938,617	1,674,076	11,114,389
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM LINDORA	7,514,737	0	0	7,514,737
CE GUADALUPE	12,006,697	0	0	12,006,697
CN URUCA 01.	8,681,939	89,398	307,077	9,078,413
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM PINARES	27,047,273	0	0	27,047,273
CC PLAZA DEL VALLE	5,553,547	0	0	5,553,547
CC La Verbena	590,377	0	0	590,377
CC METROCENTRO	1,726,102	0	0	1,726,102
CC DESAMPARADOS	3,252,077	0	0	3,252,077
US \$	248,559,984	9,950,479	25,840,192	284,350,655

10. Gastos Operativos

Al 31 de marzo de 2018 los gastos operativos se detallan como sigue:

Cuentas		2018	2017
Mantenimiento de inmuebles	US \$	164,679	367,128
Impuestos locales		459,952	349,597
Seguros		78,618	51,704
Peritazgo de inmuebles		8,239	106,828
Bancarios		7,658	3,695
Corredores bienes raices		25,000	20,000
Calificadora de Riesgo		1,413	-
Otros		12,266	10,261
Total	US \$	757,825	909,213

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.

Este proceso judicial de expropiación parcial del terreno, que se encuentra en su fase de resolución, obedece a un acto jurídico de interés público que forma parte del proyecto para la construcción del arco norte de la Carretera de Circunvalación y se tramita 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. El proceso se encuentra en su etapa resolución, sin embargo no se cuenta con un plazo definido o estimado para la finalización del proceso, por su naturaleza contencioso-administrativa

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

Rosnie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador