



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

Estados Financieros al 30 de Junio de 2019 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2018)

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 2019  
*Informacion no Auditada*  
*(con cifras correspondientes al 2018)*  
*(en US dólares)*

	Nota		jun-19	jun-18
Activos:				
Efectivo	4	US\$	328,750	526,661
Inversiones disponibles para la venta	5		1,010,607	1,094,744
Cuentas por cobrar			95,953	34,636
Intereses por cobrar			11	9
Alquileres por cobrar			139,149	59,998
Inversiones en inmuebles	9		106,506,500	105,323,434
Gastos pagados por anticipado			128,429	159,498
Total activos		US\$	<u>108,209,399</u>	<u>107,198,980</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	6		37,253,000	38,765,000
Otras cuentas por pagar	7	US\$	674,951	672,172
Comisiones por pagar			68,215	79,298
Intereses sobre préstamos por pagar			78,517	97,235
Depósitos en garantía			692,099	707,524
Ingresos diferidos			80,041	158,914
Impuesto sobre la renta diferido			379,620	355,617
Total pasivos			<u>39,226,443</u>	<u>40,835,760</u>
Activo neto		US\$	<u>68,982,956</u>	<u>66,363,220</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	61,650,000	59,465,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			7,212,779	6,714,252
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			91	201
Reservas			120,086	183,767
Total activo neto		US\$	<u>68,982,956</u>	<u>66,363,220</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>12,330</u>	<u>11,893</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>5,594.72</u>	<u>5,580.02</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 2019

*Informacion no Auditada*

*(con cifras correspondientes al 2018)*

*(en US dólares)*

	<u>Nota</u>	<u>jun-19</u>	<u>jun-18</u>
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses y descuentos, netos	US\$	24,133	16,915
Ingresos por arrendamientos		4,388,010	4,313,990
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		270,107	651,079
Ingreso por diferencial cambiario		0	3,116
Otros ingresos por alquiler		33,633	22,578
Otros Ingresos		23	724
Total ingresos		<u>4,715,906</u>	<u>5,008,402</u>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo		448,365	465,560
Otros gastos operativos	10	583,002	567,874
Gastos financieros		1,302,641	1,263,895
Perdida por diferencial cambiario		2,015	0
Total gastos		<u>2,336,023</u>	<u>2,297,329</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>2,379,883</u>	<u>2,711,073</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 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 30 de Junio 2018	11,893	US\$ 59,465,000	0.00	6,714,252	201	0.00	183,767	66,363,220
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	2,308,558	0	2,308,558
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	437	2,185,000	713,606	0	0	0	0	2,898,606
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	(2,798,688)	0	(2,798,688)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(713,606)	0	0	713,606	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	228,420	(326)	(185,947)	0	42,147
Ganancia o Pérdida realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	-	-	-	-	-
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(21,097)	(21,097)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(37,529)	37,529	0.00
Saldos al 31 de diciembre de 2018	12,330	US\$ 61,650,000	0	6,942,672	(125)	0.00	200,199	68,792,746
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	2,379,883	0	2,379,883
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	(2,077,558)	0	(2,077,558)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	270,107	(1,799)	(270,107)	0	(1,799)
Ganancia o Pérdida realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	0	2,015	-	-	2,015
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(112,332)	(112,332)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(32,218)	32,218	0
Saldos al 30 de Junio 2019	12,330	US\$ 61,650,000	0	7,212,779	91	0	120,086	68,982,956

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 2019

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

	<u>jun-19</u>	<u>jun-18</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 4,688,441	5,802,942
Partidas que no requieren efectivo:		
Perdida neta realizada en venta de inversiones en valores	2,015	0
Ingresos por intereses	(24,133)	(16,915)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>4,666,323</u>	<u>5,786,027</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(61,317)	(24,130)
Alquiler por cobrar	(79,151)	(12,445)
Gastos pagados por anticipado	31,069	(27,024)
Cuentas por pagar	2,779	124,250
Intereses por pagar	(18,718)	(22,354)
Comisiones por pagar	(11,083)	18,413
Depósitos en garantía	(15,425)	135,949
Ingreso diferidos	(78,873)	35,552
Intereses recibidos	24,131	16,906
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>4,459,735</u>	<u>6,031,144</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(76,209,303)	(26,656,013)
Compra de inversiones en inmuebles	-	(19,273,591)
Venta de inversiones disponibles para la venta	76,291,316	26,733,330
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(456,054)	(1,958,255)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(660,536)	(204,802)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(133,429)	(42,109)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(1,168,006)</u>	<u>(21,401,440)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	74,075,706	40,814,000
Amortización de préstamos bancarios	(75,587,706)	(34,668,000)
Aportes recibidos de inversionistas	2,898,606	14,538,796
Utilidades distribuidas a inversionistas	(4,876,246)	(4,926,257)
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>-3,489,640</u>	<u>15,758,539</u>
Aumento (disminución) en efectivo	-197,911	388,243
Efectivo al inicio del año	526,661	138,418
Efectivo al final del año	US\$ <u>328,750</u>	<u>526,661</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

## **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 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 30 de junio de 2019 es ₡576.72, 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>
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado	1.20

### 4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

<b>Cuentas</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuenta Corriente en colones	US \$	3,956	1,280
Cuenta Corriente en dolares		324,794	525,381
Total	US \$	<b>328,750</b>	<b>526,661</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 \$	1,010,607	1,094,744
<b>Total</b>	US \$	<b>1,010,607</b>	<b>1,094,744</b>

## 6. Prestamos por pagar

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

<b>Entidad Financiera</b>		<b>Monto</b>	<b>Monto</b>
Banco de Costa Rica	US \$	37,253,000	38,765,000
<b>Total</b>	US \$	<b>37,253,000</b>	<b>38,765,000</b>

## 7. Otras cuentas por pagar

Al 30 de junio de 2019 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

<b>Cuenta contable</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Beneficios por pagar, inversionist	US \$	348,970	344,532
Impuestos por pagar		67,122	47,862
Mantenimiento de inmuebles		40,623	110,344
Honorarios por valuación de activos		156,506	112,398
Honorarios por calificadora de riesgo		2,192	2,178
Por pagar a corredores de bienes raíces		12,876	13,627
Otros proveedores por pagar		46,661	41,230
	US \$	<b>674,951</b>	<b>672,172</b>

## 8. Capital Social

Al 30 de junio de 2019, el capital está representado por 12,330 participaciones con un valor nominal de \$5.000,00 cada una, para un total de \$61,650,000.00

## 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 30 de junio de 2017</b>	US \$	<b>78,484,553</b>	<b>290,619</b>	<b>5,006,313</b>	<b>83,781,485</b>
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	2,063,556	2,063,556
Mejoras		-	204,802	-	204,802
Compras		19,273,591	-	-	19,273,591
<b>Saldo al 30 de junio de 2018</b>	US \$	<b>97,758,144</b>	<b>495,421</b>	<b>7,069,869</b>	<b>105,323,434</b>
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	522,529	522,529
Mejoras		-	660,537	-	660,537
Compras		-	-	-	-
<b>Saldo al 30 de junio de 2019</b>	US \$	<b>97,758,144</b>	<b>1,155,958</b>	<b>7,592,398</b>	<b>106,506,500</b>

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

<b>Inmueble</b>		<b>Costo Original</b>	<b>Costo Mejoras</b>	<b>Plusvalías Minusvalías Acumulada</b>	<b>Valor Actual</b>
CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL OESTE	US \$	1,219,399	-	172,983	1,392,382
BODEGAS ALAJUELA		3,548,334	79,091	646,710	4,274,135
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI		17,060,130	55,524	2,649,225	19,764,880
OFICENTRO TREJOS MONTEALEGRE		3,256,155	4,471	113,994	3,374,619
TIENDA EKONO PEREZ ZELEDON		2,364,540	-	92,540	2,457,080
TIENDA EKONO PUNTARENAS		1,188,887	-	41,990	1,230,877
ZONA FRANCA Z		6,310,042	7,664	454,566	6,772,272
ZONA FRANCA BES		2,505,419	29,808	171,263	2,706,490
CONDominio MALL SAN PEDRO		480,887	7,077	966	488,930
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES		13,948,511	273,937	78,775	14,301,223
PLAZA CARIARI		3,106,380	-	82,416	3,188,796
CEDI SAN JOSÉ		8,071,704	-	145,342	8,217,046
CENTRO COMERCIAL ANTARES		5,844,912	144,642	134,845	6,124,399
TERRACAMPUS		19,702,024	538,878	2,043,360	22,284,261
PLAZA TEMPO		1,931,087	-	151,234	2,082,321
C.C Coronado 01		2,701,274	14,866	221,288	2,937,428
E.C Nicoya 01		2,368,723	-	198,431	2,567,154
E.C Santa Cruz 01		2,149,737	-	192,469	2,342,206
	US \$	<b>97,758,144</b>	<b>1,155,958</b>	<b>7,592,398</b>	<b>106,506,500</b>



## 10. Gastos Operativos

Al 30 de junio de 2019 los gastos operativos se detallan como sigue:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Mantenimiento de inmuebles	US \$	174,678	160,671
Impuestos locales		264,108	260,980
Seguros		92,970	98,730
Peritazgo de inmuebles		44,037	43,321
Bancarios		1,115	496
Calificadora de Riesgo		3,544	2,623
Otros		2,550	1,053
<b>Total</b>	US \$	<b>583,002</b>	<b>567,874</b>

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

\_\_\_\_\_  
Rosmie Díaz Méndez  
Gerente a.i.

\_\_\_\_\_  
Nidya Monge Aguilar  
Jefa Administrativa

\_\_\_\_\_  
Javier Solano Valverde  
Contador