



BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

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

(Con cifras correspondientes de 2017)

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO - 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 correspondientes al 2017)
(en US dólares)

	<u>Nota</u>		<u>mar-18</u>	<u>mar-17</u>
Activos:				
Efectivo	4	US\$	463,672	428,975
Inversiones disponibles para la venta	5		9,510,354	8,312,634
Cuentas por cobrar			61,993	64,163
Intereses por cobrar			22	0
Alquileres por cobrar			117,979	4,824
Inversiones en inmuebles	9		323,767,435	308,691,962
Gastos pagados por anticipado			509,886	581,508
Otros activos			9,522	14,322
Total activos		US\$	<u>334,440,863</u>	<u>318,098,388</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	6	US\$	55,965,000	80,100,000
Otras cuentas por pagar	7		6,531,182	5,888,922
Comisiones por pagar			296,353	285,195
Intereses sobre préstamos por pagar			162,792	144,666
Depósitos en garantía			2,366,833	2,234,376
Ingresos diferidos			226,245	266,546
Impuesto sobre la renta diferido			1,696,141	1,273,829
Total pasivos			<u>67,244,546</u>	<u>90,193,534</u>
Activo neto		US\$	<u>267,196,317</u>	<u>227,904,854</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	233,893,000	203,255,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			32,226,662	24,096,374
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			516	1,982
Reservas			1,076,139	551,498
Total activo neto		US\$	<u>267,196,317</u>	<u>227,904,854</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>233,893</u>	<u>40,651</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>1,142.39</u>	<u>5,606.38</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 - 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 correspondientes al 2017)
 (en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>mar-18</u>	<u>mar-17</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	US\$	37,812	36,959
Ingresos por arrendamientos		6,683,688	5,990,058
Otros ingresos por arrendamiento		11,721	4,225
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		1,619,328	1,263,319
Diferencial cambiario, neto		6,924	17,884
Otros ingresos		1,222	15
Total ingresos		<u>8,360,695</u>	<u>7,312,460</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		830,603	784,570
Otros gastos operativos	10	769,861	1,229,385
Gastos financieros		976,935	906,780
Otros gastos		859	0
Total gastos		<u>2,578,258</u>	<u>2,920,735</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>5,782,437</u>	<u>4,391,725</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 - 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 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 31 de Marzo de 2017	40,651	US\$ 203,255,000	0	24,096,374	1,982	(0)	551,498	227,904,854
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	18,026,861	0	18,026,861
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	186,842	24,238,000	1,640,567	0	0	0	0	25,878,567
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	(12,781,276)	0	(12,781,276)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(1,640,567)	0	0	1,640,567	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	6,510,959	(1,457)	(6,506,913)	0	2,589
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(160,204)	(160,204)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(379,239)	379,239	0
Saldos al 31 de diciembre de 2017	227,493	US\$ 227,493,000	0	30,607,333	525	0	770,533	258,871,391
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	5,782,437	0	5,782,437
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	6,400	6,400,000	4,614,154	0	0	0	0	11,014,154
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	(8,417,606)	0	(8,417,606)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(4,614,154)	0	0	4,614,154	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	1,619,329	(9)	(1,619,328)	0	(8)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(54,051)	(54,051)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(359,657)	359,657	0
Saldos al 31 de Marzo de 2018	233,893	US\$ 233,893,000	0	32,226,662	516	0	1,076,139	267,196,317

Rosnie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO - 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 correspondientes al 2017)
(en US dólares)

	mar-18	mar-17
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 23,809,298	13,636,698
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	(37,812)	(36,959)
Efectivo provisto por las operaciones	23,771,486	13,599,739
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	2,170	5,562
Alquiler por cobrar	(113,155)	14,554
Gastos pagados por anticipado	71,622	(86,625)
Otros activos	4,800	0
Cuentas por pagar	642,260	2,581,976
Intereses por pagar	18,126	82,920
Comisiones por pagar	11,158	42,797
Depósitos en garantía	132,457	628,445
Ingreso diferidos	(40,301)	17,061
Intereses recibidos	37,790	36,959
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	24,538,413	16,923,388
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en propiedad	(5,691,324)	(90,958,162)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(103,812,603)	(37,372,821)
Venta de inversiones disponibles para la venta	102,613,417	33,948,293
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(8,126,241)	(1,441,044)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(831,549)	(436,740)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(214,255)	(166,439)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	(16,062,555)	(96,426,913)
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	55,993,000	82,449,500
Amortización de préstamos bancarios	(80,128,000)	(23,029,000)
Aportes recibidos de inversionistas	36,892,721	37,427,896
Utilidades distribuidas a inversionistas	(21,198,882)	(17,414,111)
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	(8,441,161)	79,434,285
Aumento (disminución) en efectivo	34,697	(69,239)
Efectivo al inicio del año	428,975	498,214
Efectivo al final del año	US\$ 463,672	428,975

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Rosnie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador

Fondo de Inversión BCR Fondo Inmobiliario 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
Fondo de Inversión BCR Fondo Inmobiliario No Diversificado	1.30

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2018	2017
Cuenta Corriente en colones	US \$	9,923	227
Cuenta Corriente en dolares		453,749	428,748
Total	US \$	463,672	428,975

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 \$	9,510,354	8,312,634
Total	US \$	9,510,354	8,312,634

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		2018	2017
Banco de Costa Rica	US \$	55,965,000	80,100,000
Total	US \$	55,965,000	80,100,000

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, inversionis	US \$	5,596,655	4,405,364
Impuestos por pagar		155,437	175,945
Mantenimiento de inmuebles		451,734	563,434
Honorarios por valuación de activos		145,440	247,835
Honorarios por calificadora de riesgo		1,908	1,910
Por pagar a corredores de bienes raíces		154,269	338,038
Otros proveedores por pagar		25,739	156,396
Total	US \$	6,531,182	5,888,922

8. Capital Social

Al 31 de marzo de 2018, el capital está representado por 233,893 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$233,893,000.00.

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 2016	US \$	183,459,737	8,467,119	23,856,489	215,783,345
Plusvalía neta no realizada por valuación				1,513,715	1,513,715
Mejoras			436,740		436,740
Compras		90,958,162			90,958,162
Saldo al 31 de marzo del 2017	US \$	274,417,899	8,903,859	25,370,204	308,691,962
Plusvalía neta no realizada por valuación				8,552,598	8,552,598
Mejoras			831,550		831,550
Compras		5,691,325			5,691,325
Saldo al 31 de marzo del 2018	US \$	280,109,224	9,735,409	33,922,802	323,767,435

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

	Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
8	CENTRO COM. TERRAMALL, LOCAL	US \$	846,088	34,340	181,577	1,062,005
12	CONDominio MERIDIANO		9,047,094	970,217	1,161,949	11,179,260
15	FORUM TORRE J		14,468,789	268,285	1,512,603	16,249,677
17	HOSPITAL LA CATÓLICA		32,631,092	43,710	1,115,316	33,790,118
18	BODEGAS CURRIDABAT		7,311,691	3,560	893,618	8,208,869
19	TORRE MERCEDES		23,594,379	2,442,938	9,582,859	35,620,176
20	PARQUE EMPRESARIAL FORUM I		39,977,282	2,319,646	9,919,713	52,216,641
21	PARQUE EMPRESARIAL FORUM II		51,964,616	3,554,215	3,655,611	59,174,441
22	ZONA FRANCA COYOL		60,969,954	9,100	3,888,287	64,867,341
23	B.C. Desamparados - 01		9,299,266	-	522,817	9,822,082
24	B.C. El Cruce - 01		1,102,269	-	65,170	1,167,439
25	B.C. Moravia - 01		2,587,350	-	158,449	2,745,799
26	B.C. San Isidro de Heredia - 01		1,952,853	-	100,322	2,053,175
27	B.C. Heredia - 01		2,243,913	-	113,804	2,357,718
28	B.C. Belén - 01		1,455,592	-	85,600	1,541,192
29	B.C. Santa Ana - 01		2,761,412	-	157,733	2,919,145
30	B.C. La Pacifica - 01		3,358,458	-	205,238	3,563,696
31	B.C. Barranca - 01		2,360,602	-	116,164	2,476,766
32	B.C. Grecia - 01		2,866,494	-	179,259	3,045,753
33	CN URUCA 01		3,618,705	89,399	306,713	4,014,818
34	NI URUCA 01		5,691,324	-	-	5,691,324
		US \$	280,109,224	9,735,409	33,922,802	323,767,435

10. Gastos Operativos

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

Cuentas		2018	2017
Mantenimiento de inmuebles	US \$	146,711	362,540
Impuestos locales		516,097	518,616
Seguros		73,799	88,183
Peritazgo de inmuebles		4,130	112,635
Bancarios		80	587
Calificadora de Riesgo		1,304	1,304
Otros		29,124	147,411
Total	US \$	769,861	1,229,385

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.

Rosennie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador