



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

Estados Financieros al 30 de Setiembre 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 30 de Setiembre de 2019

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

	Nota	sep-19	sep-18
Activos:			
Efectivo	4	US\$ 938,749	275,599
Inversiones disponibles para la venta	5	6,336,708	8,430,617
Cuentas por cobrar		280,899	167,933
Alquileres por cobrar		959,233	478,645
Inversiones en inmuebles	9	344,262,159	287,439,267
Gastos pagados por anticipado		502,028	297,114
Otros activos		68,250	68,250
Total activos		US\$ 353,348,026	297,157,425
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	132,158,000	78,752,000
Otras cuentas por pagar	7	4,062,646	4,942,822
Intereses sobre préstamos por pagar		309,985	151,843
Comisiones por pagar		282,785	339,597
Depósitos en garantía		2,880,741	2,575,452
Impuesto de renta diferido		4,693,781	1,370,362
Ingresos diferidos		258,223	381,574
Total pasivos		144,646,161	88,513,650
Activo neto		US\$ 208,701,865	208,643,775
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	US\$ 180,985,000	180,985,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		26,411,124	26,029,662
Ganancia o pérdida no realizada por valuación de inversiones		(734)	599
Periodos anteriores		408,298	408,298
Reservas		898,177	1,220,217
Total activo neto		US\$ 208,701,865	208,643,776
Número de Certificados de Títulos de participación		180,985	180,985
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ 1,153.14	1,152.82

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 30 de Setiembre de 2019

Informacion no Auditada

(con cifras en correspondientes de 2018)

(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>sep-19</u>	<u>sep-18</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	US\$	158,003	127,001
Ingresos por arrendamientos		18,626,488	18,997,040
Otros ingresos por alquiler		337,252	414,670
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		3,159,545	2,149,028
Diferencial cambiario, neto		34,048	25,938
Otros ingresos		10,497	10,887
Total ingresos		<u>22,325,833</u>	<u>21,724,564</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		2,300,271	2,973,194
Otros gastos operativos	10	2,940,464	2,365,467
Gastos financieros		5,076,536	4,118,083
Total gastos		<u>10,317,271</u>	<u>9,456,744</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>12,008,562</u>	<u>12,267,820</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 30 de Setiembre 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 30 de Setiembre de 2018	180,985	US\$ 180,985,000	0	26,029,662	599	408,298	0	1,220,216	208,643,775
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	0	3,343,328	0	3,343,328
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	(3,290,037)	0	(3,290,037)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Traslado a utilidades restringidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	2,158,198	(1,636)	0	(9,169)	0	2,147,393
Liquidación de plusvalías y minusvalías por venta de inmuebles	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia neta realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	0	(104,540)	(104,540)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(44,122)	44,122	0
Saldo al 31 de diciembre de 2018	180,985	US\$ 180,985,000	0	28,187,860	(1,037)	408,298	0	1,159,798	210,739,919
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	0	12,008,562	0	12,008,562
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	(8,688,645)	0	(8,688,645)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Traslado a utilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	(1,776,736)	303	0	(3,159,545)	0	(4,935,978)
Ganancia neta realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	0	(421,993)	(421,993)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(160,372)	160,372	0
Saldo al 30 de Setiembre de 2019	180,985	US\$ 180,985,000	0	26,411,124	(734)	408,298	0	898,177	208,701,865

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 30 de Setiembre de 2019

Información no Auditada

(con cifras en correspondientes de 2018)

(en US dólares)

	sep-19	sep-18
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	US\$ 15,351,890	15,894,482
Partidas que no requieren efectivo:		
Cuentas por cobrar	(112,966)	(105,019)
Ingresos por intereses	(158,003)	(127,001)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>15,080,921</u>	<u>15,662,462</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	(480,588)	(303,247)
Gastos pagados por anticipado	(204,914)	(77,881)
Otros activos	0	(16,250)
Cuentas por pagar	(880,176)	(664,305)
Intereses por pagar	158,142	11,988
Comisiones por pagar	(56,812)	26,233
Depósitos en garantía	305,289	519,944
Ingresos diferidos	(123,351)	(18,424)
Intereses recibidos	158,003	127,012
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>13,956,514</u>	<u>15,267,532</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en inmuebles	(51,369,650)	(55,669,284)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(187,135,368)	(119,556,423)
Venta de inversiones disponibles para la venta	189,227,944	119,518,841
Ganancia o Perdida neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(3,168,714)	(2,185,706)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(1,748,361)	(946,845)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(526,533)	(151,154)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(54,720,682)</u>	<u>(58,990,571)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	279,374,595	103,129,345
Amortización de préstamos bancarios	(225,968,595)	(64,309,345)
Aportes recibidos de inversionistas	0	28,157,840
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	(11,978,682)	(23,562,079)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>41,427,318</u>	<u>43,415,761</u>
Aumento (disminución) en el efectivo	663,150	(307,278)
Efectivo al inicio del año	275,599	582,877
Efectivo al final del año	US\$ <u>938,749</u>	<u>275,599</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 30 de Setiembre 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 Setiembre de 2019 es ₡577.93, 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 \$	20,776	11,419
Cuenta Corriente en dolares		917,973	264,180
Total	US \$	938,749	275,599

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 \$	6,336,708	8,430,617
Total	US \$	6,336,708	8,430,617

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		2019	2018
Banco de Costa Rica (Corto Plazo)	US \$	107,158,000	78,752,000
Bac San José (Largo Plazo)		25,000,000	-
Total	US \$	132,158,000	78,752,000

7. Otras cuentas por pagar

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

Cuenta contable		2019	2018
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	2,429,354	3,785,583
Impuestos por pagar		554,125	177,338
Mantenimiento de inmuebles		807,834	508,125
Honorarios por valuación de activos		1,476	150,695
Honorarios por calificadora de riesgo		618	338
Rentas garantizadas		64,382	134,548
Por pagar a corredores de bienes raíces		66,733	106,415
Otros proveedores por pagar		138,123	79,779
	US \$	4,062,646	4,942,822

8. Capital Social

Al 30 de Setiembre 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 30 de Setiembre del 2017	US \$	193,771,334	9,651,781	25,103,109	228,526,224
Ventas		55,669,284			55,669,284
Plusvalía neta no realizada por valuación				2,296,916	2,296,916
Mejoras			946,843		946,843
Saldo al 30 de Setiembre del 2018	US \$	249,440,618	10,598,623	27,400,025	287,439,267
Ventas		51,369,650			51,369,650
Plusvalía neta no realizada por valuación				3,704,882	3,704,882
Mejoras			1,748,363		1,748,363
Saldo al 30 de Setiembre del 2019	US \$	300,810,268	12,346,986	31,104,907	344,262,159

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
MAXIBODEGA	2,628,986	77,297	792,785	3,499,069
UNIVERSIDAD U LATINA EDIFICIO CIENCIAS MEDICAS	7,800,370	47,822	3,490,232	11,338,424
CENTRO CORP LA NUNZIATURA	2,059,800	47,253	515,277	2,622,329
BODEGAS BTICINO	2,561,974	180,123	1,044,174	3,786,270
CENTRO COM. ATLANTIS PLAZA	8,017,677	65,504	528,448	8,611,629
UNIVERSIDAD LATINA PEREZ ZELEDON	3,509,002	0	463,768	3,972,770
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	1,945,626	5,023	5,380	1,956,030
PLAZA LINCOLN	6,553,807	0	5,113	6,558,921
CONDOMINIO TORRE DEL PARQUE	406,605	0	5,530	412,135
BN ALAJUELITA	1,231,256	1,493	2,369	1,235,118
CONDOMINIO LINDORA	7,828,029	0	334,571	8,162,600
PLAZA SAN FRANCISCO	3,994,717	47,355	343,848	4,385,920
MALL INTERNACIONAL	1,867,332	0	13,877	1,881,210
PLAZA MAYOR	181,396	0	60,272	241,668
PLAZA DEL SOL	544,946	0	24,649	569,595
REAL CARIARI	179,413	0	202	179,616
CENTRO COMERCIAL PLAZA LOS LAURELES	7,015,526	10,090	70,154	7,095,769
GLOBAL PARK	55,770,190	8,104,390	2,416,523	66,291,104
CENTRO COMERCIAL PLAZA MONTE GENERAL	3,514,666	277,895	842,009	4,634,571
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES	36,506,903	1,682,221	11,765,219	49,954,344
MALL SAN PEDRO	1,360,450	17,480	122,331	1,500,260
CENTRO COMERCIAL PLAZA SANTA ROSA	6,700,355	147,243	768,542	7,616,140
CENTRO COMERCIAL PLAZA ROHRMOSER	15,434,475	497,892	3,040,872	18,973,239
CE LLORENTE 01	8,303,727	0	449,392	8,753,118
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL	8,501,697	938,617	1,818,755	11,259,069
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM LINDORA	7,514,737	4,087	448,142	7,966,965
CE GUADALUPE	12,006,697	0	796,517	12,803,214
CN URUCA 01.	8,681,939	189,514	639,985	9,511,438
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM PINARES	27,047,273	0	253,119	27,300,392
CC PLAZA DEL VALLE	5,553,547	4,818	61,890	5,620,255
CC La Verbena	590,377	0	17,248	607,626
CC METROCENTRO	1,726,102	0	-186,970	1,539,133
CC DESAMPARADOS	3,252,077	867	32,747	3,285,691
BC PAVAS 01	4,176,262	0	45,194	4,221,456
BC SAN PABLO 01	1,440,835	0	28,717	1,469,552
BC CIUDAD COLÓN 01	2,922,535	0	44,022	2,966,556
BC SAN PABLO 02	7,636,495	0	0	7,636,495
NI BELÉN 01	23,842,467	0	0	23,842,467
US \$	300,810,268	12,346,986	31,104,907	344,262,159

10. Gastos Operativos

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

Cuentas	2019	2018
Mantenimiento de inmuebles	624,294	491,755
Impuestos locales	2,016,574	1,518,688
Seguros	227,247	246,235
Peritazgo de inmuebles	27,052	27,383
Bancarios	22,643	26,137
Corredores bienes raices	0	25,000
Calificadora de Riesgo	5,696	7,644
Otros	16,958	22,625
Total	2,940,464	2,365,467

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, donde se nombró un perito adicional para revisar nuevamente el tema y se dictó una sentencia favorable a los Fondos, la cual sin embargo fue apelada por la Procuraduría General de la República, encontrándonos a la espera de la nueva audiencia y la correspondiente sentencia.

Por la naturaleza del proceso, las diferentes instancias involucradas y los diferentes resultados en cada instancia, no se cuentan con elementos suficientes para contar con una estimación sobre su resultado.

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Javier Solano Valverde
Contador