



BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

Estados Financieros al 30 de Setiembre de 2017 (No Auditados)

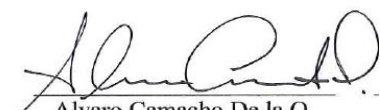
(Con cifras correspondientes de 2016)

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO - NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Activos Netos
Al 30 de Setiembre 2017
Información no Auditada
(con cifras correspondientes al 2016)
(en US dólares)

	Nota		<u>sep-17</u>	<u>sep-16</u>
Activos:				
Efectivo	4	US\$	375,684	532,115
Inversiones disponibles para la venta	5		9,353,036	6,843,186
Cuentas por cobrar			61,461	73,315
Intereses por cobrar			7	0
Alquileres por cobrar			75,360	10,945
Inversiones en inmuebles	9		313,833,039	277,078,790
Gastos pagados por anticipado			244,342	278,391
Otros activos			9,522	14,322
Total activos		US\$	<u>323,952,451</u>	<u>284,831,064</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	6	US\$	68,236,500	62,969,500
Otras cuentas por pagar	7		6,425,208	5,000,338
Comisiones por pagar			256,139	222,420
Intereses sobre préstamos por pagar			276,646	41,845
Depósitos en garantía			2,185,151	1,467,795
Ingresos diferidos			239,248	270,255
Impuesto sobre la renta diferido			1,512,197	1,207,339
Total pasivos			<u>79,131,089</u>	<u>71,179,492</u>
Activo neto		US\$	<u>244,821,362</u>	<u>213,651,572</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	215,493,000	190,255,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			28,650,816	22,833,056
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			0	21,504
Reservas			677,546	542,012
Total activo neto		US\$	<u>244,821,362</u>	<u>213,651,572</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>215,493</u>	<u>38,051</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>1,136.10</u>	<u>5,614.87</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Alvaro Camacho De la O
Gerente


Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa


Paul Cárpio Román
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 30 de Setiembre 2017

Informacion no Auditada
 (con cifras correspondientes al 2016)
 (en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>sep-17</u>	<u>sep-16</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	US\$	112,590	46,034
Ingresos por arrendamientos		18,980,681	13,747,134
Otros ingresos por arrendamiento		20,262	44,705
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		5,817,760	1,219,406
Diferencial cambiario, neto		29,718	23,238
Otros ingresos		296	2,798
Total ingresos		24,961,307	15,083,315
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		2,384,568	2,151,480
Otros gastos operativos	10	2,957,224	2,432,799
Gastos financieros		3,274,903	676,622
Perdida no realizada por valoracion de inmuebles		-	740,406
Total gastos		8,616,695	6,001,307
Utilidad neta del año	US\$	16,344,612	9,082,008

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


 Alvaro Camacho De la O
 Gerente



 Nidya Monge Aguilar
 Jefa Administrativa

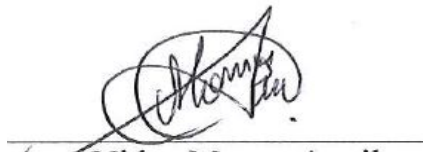

 Paul Carpio Román
 Contador

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 30 de Setiembre 2017
Información no Auditada
(con cifras correspondientes al 2016)
(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 Setiembre de 2016	38,051	US\$ 190,255,000	-	22,833,056	21,504	-	542,012	213,651,572
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	3,417,489	-	3,417,489
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	600	3,000,000	1,915,717	-	-	-	-	4,915,717
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	(5,271,948)	-	(5,271,948)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(1,915,717)	-	-	1,915,717	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	-	(21,064)	-	-	(21,064)
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(51,389)	(51,389)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(61,258)	61,258	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	38,651	US\$ 193,255,000	-	22,833,056	440	-	551,881	216,640,377
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	16,344,612	-	16,344,612
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	176,842	22,238,000	4,735,870	-	-	-	-	26,973,870
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	(14,955,652)	-	(14,955,652)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(4,735,870)	-	-	4,735,870	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	5,817,760	(440)	(5,817,760)	-	(440)
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(181,405)	(181,405)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(307,070)	307,070	-
Saldos al 30 de Setiembre de 2017	215,493	US\$ 215,493,000	-	28,650,816	-	-	677,546	244,821,362


Alvaro Camacho De la O
Gerente


Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa


Paul Carpio Román
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 30 de Setiembre 2017
Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2016)
(en US dólares)

	<u>sep-17</u>	<u>sep-16</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 19,762,101	12,002,559
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	(112,590)	(46,034)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>19,649,511</u>	<u>11,956,525</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	11,854	11,430
Alquiler por cobrar	(64,415)	7,982
Gastos pagados por anticipado	34,049	(163,203)
Otros activos	4,800	-
Cuentas por pagar	1,424,870	1,803,140
Intereses por pagar	234,801	(12,166)
Comisiones por pagar	33,719	(53,038)
Depósitos en garantía	717,356	(148,099)
Ingreso diferidos	(31,007)	(318,164)
Intereses recibidos	<u>112,583</u>	<u>46,034</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>22,128,121</u>	<u>13,130,441</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en propiedad	(29,988,209)	(68,281,645)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(78,061,260)	(17,163,085)
Venta de inversiones disponibles para la venta	75,529,906	15,406,681
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(5,817,760)	(493,090)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(643,422)	(275,534)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	<u>(232,794)</u>	<u>(102,752)</u>
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(39,213,539)</u>	<u>(70,909,425)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	68,243,500	72,985,500
Amortización de préstamos bancarios	(62,976,500)	(28,104,000)
Aportes recibidos de inversionistas	31,889,587	28,725,138
Utilidades distribuidas a inversionistas	<u>(20,227,600)</u>	<u>(16,065,004)</u>
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>16,928,987</u>	<u>57,541,634</u>
Aumento (disminución) en efectivo	(156,431)	(237,350)
Efectivo al inicio del año	<u>532,115</u>	<u>769,465</u>
Efectivo al final del año	<u>US\$ 375,684</u>	<u>532,115</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Alvaro Camacho De la O
Gerente


Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa


Paul Cárpio Román
Contador

**Fondo de Inversión BCR Fondo Inmobiliario Dólares No Diversificado
Administrado por
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.**

Notas a los Estados Financieros al 30 de Setiembre de 2017
(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 2017 es ₡568.33, 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. Inmobiliario Dólares	1.25

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2017	2016
Cuenta Corriente en colones	US \$	4,189	324
Cuenta Corriente en dolares		371,495	531,791
Total	US \$	375,684	532,115

5. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

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

Instrumento		2017	2016
Fondos de Inversion	US \$	9,353,036	6,843,186
Total	US \$	9,353,036	6,843,186

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		Monto
Banco de Costa Rica	US \$	68,236,500
Total	US \$	68,236,500

7. Otras cuentas por pagar

Al 30 de Setiembre de 2017 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

Cuenta		2017	2016
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	5,128,567	4,082,530
Impuestos por pagar		203,230	93,250
Mantenimiento de inmuebles		597,826	363,024
Honorarios por valuación de activos		200,798	150,206
Honorarios por calificadora de riesgo		1,916	1,917
Por pagar a corredores de bienes raíces		182,715	265,238
Otros proveedores por pagar		110,155	44,173
Total	US \$	6,425,208	5,000,338

8. Capital Social

Al 30 de Setiembre de 2017, el capital está representado por 215.493 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$215,493,000.

El 01 de marzo del 2017, se procedió con el Split de participaciones, pasando de un valor nominal de \$5.000 a \$1.000, lo anterior según aprobación por parte de la SUGEVAL mediante la resolución SGV-R-3210 del 16 de febrero de 2017.

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 2015	US \$	176,148,046	8,333,170	23,492,637	207,973,853
Ventas		-	-	-	-
Adquisiciones		68,281,644	-	-	68,281,644
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	547,758	547,758
Mejoras		-	275,534	-	275,534
Saldo al 30 de Setiembre del 2016	US \$	244,429,691	8,608,704	24,040,395	277,078,790
Ventas		-	-	-	-
Adquisiciones		29,988,209	-	-	29,988,209
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	6,122,618	6,122,618
Mejoras		-	643,422	-	643,422
Saldo al 30 de Setiembre del 2017	US \$	274,417,900	9,252,126	30,163,013	313,833,039

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
CENTRO DE NEGOCIOS LA URUCA FI	US \$	2,660,542	80,115	387,641.89	3,128,298
CENTRO COM. TERRAMALL, LOCAL		846,088	34,340	181,577.13	1,062,005
EDIFICIO LA URUCA FI		958,163	3,890	(80,928.42)	881,125
CONDOMINIO MERIDIANO		9,047,094	970,217	121,151.02	10,138,462
FORUM TORRE J		14,468,789	268,285	1,512,602.62	16,249,677
HOSPITAL LA CATÓLICA		32,631,092	19,385	662,229.14	33,312,707
BODEGAS CURRIDABAT		7,311,691	-	732,259.76	8,043,951
TORRE MERCEDES		23,594,379	2,300,639	9,330,380.90	35,225,399
PARQUE EMPRESARIAL FORUM I		39,977,282	2,149,445	9,919,713.24	52,046,440
PARQUE EMPRESARIAL FORUM II		51,964,616	3,425,812	3,508,098.12	58,898,525
ZONA FRANCA COYOL		60,969,954	-	3,888,287.26	64,858,241
B.C. Desamparados - 01		9,299,266	-	-	9,299,266
B.C. El Cruce - 01		1,102,269	-	-	1,102,269
B.C Moravia - 01		2,587,350	-	-	2,587,350
B.C. San Isidro de Heredia - 01		1,952,853	-	-	1,952,853
B.C. Heredia - 01		2,243,913	-	-	2,243,913
B.C. Belén - 01		1,455,592	-	-	1,455,592
B.C. Santa Ana - 01		2,761,412	-	-	2,761,412
B.C. La Pacifica - 01		3,358,458	-	-	3,358,458
B.C. Barranca - 01		2,360,601	-	-	2,360,601
B.C. Grecia - 01		2,866,495	-	-	2,866,495
	US \$	274,417,900	9,252,126	30,163,013	313,833,039

10. Gastos Operativos

Al 30 de Setiembre de 2017 los gastos operativos se detallan como sigue:

Cuentas		2017	2016
Mantenimiento de inmuebles	US \$	867,599	698,683
Impuestos locales		1,546,439	1,093,207
Seguros		229,016	157,104
Peritazgo de inmuebles		119,717	175,049
Bancarios		1,568	2,438
Calificadora de Riesgo		3,956	3,970
Otros		194,453	302,348
Total	US \$	2,957,224	2,432,799

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.