



BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

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

(Con cifras correspondientes de 2018)

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

	Nota		<u>sep-19</u>	<u>sep-18</u>
Activos:				
Efectivo	4	US\$	350,487	953,404
Inversiones disponibles para la venta	5		7,132,274	8,231,414
Cuentas por cobrar			250,497	58,078
Intereses por cobrar			0	30
Alquileres por cobrar			818,221	297,495
Inversiones en inmuebles	9		414,582,471	358,722,100
Gastos pagados por anticipado			747,949	382,097
Otros activos			9,522	9,522
Total activos		US\$	<u>423,891,421</u>	<u>368,654,140</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	6	US\$	131,350,088	85,748,000
Otras cuentas por pagar	7		4,766,299	6,593,355
Comisiones por pagar			403,396	293,979
Intereses sobre préstamos por pagar			595,633	292,164
Depósitos en garantía			3,146,088	2,629,037
Ingresos diferidos			154,799	189,270
Impuesto sobre la renta diferido			5,830,090	1,730,671
Total pasivos			<u>146,246,393</u>	<u>97,476,476</u>
Activo neto		US\$	<u>277,645,028</u>	<u>271,177,664</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	244,602,000	237,602,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			33,037,175	32,882,739
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			(826)	585
Reservas			6,679	692,340
Total activo neto		US\$	<u>277,645,028</u>	<u>271,177,664</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>244,602</u>	<u>237,602</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>1,135.09</u>	<u>1,141.31</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 de 2019

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

	<u>Nota</u>	<u>sep-19</u>	<u>sep-18</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	US\$	141,099	115,790
Ingresos por arrendamientos		25,410,413	20,369,009
Otros ingresos por arrendamiento		71,511	34,047
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		3,422,756	2,275,405
Ingreso neto por diferencial cambiario		0	17,682
Otros ingresos		1,946	1,527
Total ingresos		29,047,725	22,813,460
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		3,201,649	2,606,526
Otros gastos operativos	10	3,559,566	2,277,061
Gastos financieros		6,837,657	3,181,657
Gasto neto por diferencial cambiario		2,089	0
Otros gastos		0	860
Total gastos		13,600,961	8,066,104
Utilidad neta del año	US\$	15,446,764	14,747,356

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 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 Setiembre de 2018	237,602	237,602,000	0	32,882,739	585	0	692,340	271,177,664
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	4,894,682	0	4,894,682
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	(4,358,166)	0	(4,358,166)
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	485,045	(1,503)	(485,044)	0	(1,502)
Pérdida realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(273,235)	(273,235)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(51,472)	51,472	0
Saldos al 31 de diciembre de 2018	237,602	237,602,000	0	33,367,784	(918)	0	470,577	271,439,443
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	15,446,764	0	15,446,764
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	7,000	7,000,000	210,000	0	0	0	0	7,210,000
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	(11,965,981)	0	(11,965,981)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(210,000)	0	0	210,000	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	(330,609)	92	(3,422,756)	0	(3,753,273)
Pérdida realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(731,925)	(731,925)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(268,027)	268,027	0
Saldos al 30 de Setiembre de 2019	244,602	244,602,000	0	33,037,175	(826)	0	6,679	277,645,028

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

	sep-19	sep-18
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 20,341,446	20,821,330
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	(141,099)	(115,790)
Efectivo provisto por las operaciones	20,200,347	20,705,540
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(192,419)	3,383
Alquiler por cobrar	(520,726)	(222,135)
Gastos pagados por anticipado	(365,852)	(137,755)
Cuentas por pagar	(1,827,056)	168,147
Intereses por pagar	303,469	15,518
Comisiones por pagar	109,417	37,840
Depósitos en garantía	517,051	443,886
Ingreso diferidos	(34,471)	(49,978)
Intereses recibidos	141,129	115,767
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	18,330,889	21,080,213
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en inmuebles	(49,350,805)	(38,590,417)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(161,064,088)	(108,073,572)
Venta de inversiones disponibles para la venta	162,161,817	109,195,780
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(3,907,800)	(4,227,877)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(2,255,711)	(1,848,247)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(1,005,160)	(655,627)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	(55,421,747)	(44,199,961)
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	253,652,491	85,820,034
Amortización de préstamos bancarios	(208,050,403)	(68,308,534)
Aportes recibidos de inversionistas	7,210,000	29,535,869
Utilidades distribuidas a inversionistas	(16,324,147)	(23,349,901)
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	36,487,941	23,697,468
Aumento (disminución) en efectivo	(602,917)	577,720
Efectivo al inicio del año	953,404	375,684
Efectivo al final del año	US\$ 350,487	953,404

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 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
Fondo de Inversión BCR Fondo Inmobiliario No Diversificado	1.55

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2019	2018
Cuenta Corriente en colones	US \$	2,883	2,645
Cuenta Corriente en dolares		347,604	950,759
Total	US \$	350,487	953,404

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 \$	7,132,274	8,231,414
Total	US \$	7,132,274	8,231,414

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		2019	2018
Banco de Costa Rica	US \$	93,999,000	85,748,000
Banco Davivienda		18,313,000	-
Banco Internacional de Costa Rica		19,038,088	-
Total	US \$	131,350,088	85,748,000

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 \$	3,398,057	4,511,661
Impuestos por pagar		633,055	141,531
Mantenimiento de inmuebles		366,679	966,118
Honorarios por valuación de activos		8,549	111,876
Honorarios por calificadora de riesgo		1,264	1,167
Rentas garantizadas		207,631	504,714
Por pagar a corredores de bienes raíces		76,194	148,635
Otros proveedores por pagar		74,870	207,653
Total	US \$	4,766,299	6,593,355

8. Capital Social

Al 30 de Setiembre de 2019, el capital está representado por 244,602 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$244,602,000.00.

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 \$	274,417,899	9,252,126	30,163,012	313,833,039
Ventas					
Plusvalía neta no realizada por valuación				4,450,398	4,450,398
Mejoras			1,848,247		1,848,247
Compras		38,590,418			38,590,418
Saldo al 30 de Setiembre del 2018	US \$	313,008,317	11,100,373	34,613,410	358,722,100
Ventas					
Plusvalía neta no realizada por valuación				4,253,854	4,253,854
Mejoras			2,255,712		2,255,712
Compras		49,350,805			49,350,805
Saldo al 30 de Setiembre del 2019	US \$	362,359,122	13,356,085	38,867,264	414,582,471

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
CENTRO COM. TERRAMALL, LOCAL	US \$	846,088	34,340	200,119	1,080,547
CONDOMINIO MERIDIANO		9,047,094	970,217	1,193,124	11,210,435
FORUM TORRE J		14,468,789	433,285	1,789,605	16,691,679
HOSPITAL LA CATÓLICA		33,186,878	883,837	1,133,213	35,203,928
BODEGAS CURRIDABAT		7,311,691	21,739	937,238	8,270,668
TORRE MERCEDES		23,594,379	2,872,452	9,592,275	36,059,106
PARQUE EMPRESARIAL FORUM I		39,977,282	3,382,988	9,985,122	53,345,392
PARQUE EMPRESARIAL FORUM II		51,964,616	4,423,013	3,676,978	60,064,607
ZONA FRANCA COYOL		66,484,616	214,606	6,299,882	72,999,104
B.C. Desamparados - 01		9,299,266	-	573,951	9,873,216
B.C. El Cruce - 01		1,102,269	-	213,496	1,315,764
B.C. Moravia - 01		2,587,350	-	178,885	2,766,235
B.C. San Isidro de Heredia - 01		1,952,853	-	119,886	2,072,739
B.C. Heredia - 01		2,243,913	-	129,533	2,373,446
B.C. Belén - 01		1,455,592	-	100,935	1,556,528
B.C. Santa Ana - 01		2,761,412	-	180,770	2,942,183
B.C. La Pacifica - 01		3,358,458	-	225,042	3,583,501
B.C. Barranca - 01		2,360,602	-	136,194	2,496,795
B.C. Grecia - 01		2,866,494	-	202,977	3,069,470
CN URUCA 01		3,618,705	119,086	584,882	4,322,673
NI URUCA 01		11,261,166	-	301,488	11,562,654
CE SANTA ANA 01		2,420,966	-	12,450	2,433,416
EDIFICIO MADRID		4,108,883	-	41,064	4,149,947
BC URUCA 02		26,369,244	-	132,789	26,502,033
CENTRO COMERCIAL PASEO		37,710,516	522	925,365	38,636,403
	US \$	362,359,122	13,356,085	38,867,264	414,582,471

10. Gastos Operativos

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

Cuentas		2019		2018
Mantenimiento de inmuebles	US \$	517,959	-	429,072
Impuestos locales		2,639,326	-	1,569,601
Seguros		308,802		223,740
Peritazgo de inmuebles		54,641		13,782
Bancarios		16,665		515
Calificadora de Riesgo		5,345		7,331
Otros		16,828		33,020
Total	US \$	3,559,566		2,277,061

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.

Rosmie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Javier Solano Valverde
Contador