



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

Estados Financieros al 30 de Junio 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 Junio de 2019

Informacion no Auditada

(con cifras en correspondientes de 2018)

(en US dólares)

	Nota	jun-19	jun-18
Activos:			
Efectivo	4	US\$ 698,747	676,577
Inversiones disponibles para la venta	5	6,955,551	8,921,956
Intereses por cobrar		23	32
Cuentas por cobrar		101,514	43
Alquileres por cobrar		600,011	307,245
Inversiones en inmuebles	9	310,610,601	285,009,896
Gastos pagados por anticipado		568,178	552,755
Otros activos		68,250	68,250
Total activos		US\$ 319,602,875	295,536,754
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	102,031,405	79,415,500
Otras cuentas por pagar	7	4,121,004	5,649,253
Intereses sobre préstamos por pagar		362,187	138,114
Comisiones por pagar		251,678	335,711
Depósitos en garantía		2,640,152	2,565,587
Impuesto de renta diferido		1,393,627	1,320,459
Ingresos diferidos		182,773	455,777
Total pasivos		110,982,826	89,880,401
Activo neto		US\$ 208,620,049	205,656,353
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	US\$ 180,985,000	179,021,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		26,203,664	25,008,761
Ganancia no realizada por valuación de inversiones		624	1,636
Periodos anteriores		408,298	408,298
Reservas		1,022,463	1,216,658
Total activo neto		US\$ 208,620,049	205,656,353
Número de Certificados de Títulos de participación		180,985	176,021
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ 1,152.69	1,148.26

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 Junio de 2019

Informacion no Auditada
(con cifras en correspondientes de 2018)

(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>jun-19</u>	<u>jun-18</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	US\$	123,757	83,708
Ingresos por arrendamientos		12,351,967	12,560,104
Otros ingresos por alquiler		241,743	296,069
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		164,833	1,128,127
Diferencial cambiario, neto		480	18,329
Otros ingresos		6,453	5,366
Total ingresos		<u>12,889,233</u>	<u>14,091,703</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		1,541,026	1,940,806
Otros gastos operativos	10	1,615,412	1,547,299
Gastos financieros		3,175,104	2,664,443
Total gastos		<u>6,331,542</u>	<u>6,152,548</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>6,557,691</u>	<u>7,939,155</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 Junio 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 Junio de 2018	179,021	US\$ 179,021,000	0	25,008,761	1,636	408,298	0	1,216,658	205,656,353
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	0	7,671,993	0	7,671,993
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1,964	1,964,000	562,119	0	0	0	0	0	2,526,119
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	(7,065,386)	0	(7,065,386)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(562,119)	0	0	0	562,119	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	1,030,071	(2,773)	0	(1,030,070)	0	(2,772)
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	(195,516)	(195,516)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(138,656)	138,656	0
Saldos al 31 de diciembre de 2018	180,985	US\$ 180,985,000	0	26,038,832	(1,137)	408,298	0	1,159,798	208,590,791
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	0	6,557,691	0	6,557,691
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	(6,298,714)	0	(6,298,714)
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	164,832	1,761	0	(164,833)	0	1,760
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	(231,479)	(231,479)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(94,144)	94,144	0
Saldo al 30 de Junio de 2019	180,985	US\$ 180,985,000	0	26,203,664	624	408,298	0	1,022,463	208,620,049

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

	jun-19	jun-18
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	US\$ 14,229,684	18,255,373
Partidas que no requieren efectivo:		
Cuentas por cobrar	(101,471)	13,593
Ingresos por intereses	(123,757)	(83,708)
Efectivo provisto por las operaciones	14,004,456	18,185,258
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	(292,766)	(42,218)
Gastos pagados por anticipado	(15,423)	(264,422)
Otros activos	-	(68,250)
Cuentas por pagar	(1,528,249)	(82,531)
Intereses por pagar	224,073	72,623
Comisiones por pagar	(84,033)	35,847
Depósitos en garantía	74,565	757,740
Ingresos diferidos	(273,004)	193,190
Intereses recibidos	123,766	85,129
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	12,233,385	18,872,366
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en inmuebles	(22,459,713)	(74,310,084)
Venta de inversiones en inmuebles	-	(119,060,358)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(193,128,488)	-
Venta de inversiones disponibles para la venta	195,093,880	118,342,541
Ganancia o Perdida neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(1,194,903)	(5,121,540)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(1,872,921)	(954,784)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(426,995)	(209,651)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	(23,989,139)	(81,313,877)
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	189,608,000	99,118,345
Amortización de préstamos bancarios	(166,992,095)	(42,642,345)
Aportes recibidos de inversionistas	2,526,119	30,274,794
Retiros efectuados por inversionistas	-	-
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	(13,364,100)	(24,069,662)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	11,777,924	62,681,132
Aumento (disminución) en el efectivo	22,170	239,621
Efectivo al inicio del año	676,577	436,956
Efectivo al final del año	US\$ 698,747	676,577

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 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:

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 \$	19,120	4,781
Cuenta Corriente en dolares		679,627	671,796
Total	US \$	698,747	676,577

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 \$	6,955,551	8,921,956
Total	US \$	6,955,551	8,921,956

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		Monto	2018
Banco de Costa Rica	US \$	101,116,000	79,415,500
Banco Internacional de Costa Rica		915,405	-
Total	US \$	102,031,405	79,415,500

7. Otras cuentas por pagar

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

Cuenta contable		2019	2018
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	3,036,399	4,362,108
Impuestos por pagar		142,845	179,677
Mantenimiento de inmuebles		524,166	753,063
Honorarios por valuación de activos		130,126	198,438
Honorarios por calificadora de riesgo		2,119	1,768
Rentas garantizadas		97,491	-
Por pagar a corredores de bienes raíces		91,859	112,577
Otros proveedores por pagar		95,999	41,622
	US \$	4,121,004	5,649,253

8. Capital Social

Al 30 de Junio 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 Junio del 2017	US \$	174,249,900	9,165,909	20,936,115	204,351,923
Ventas		74,310,084			74,310,084
Plusvalía neta no realizada por valuación				5,393,104	5,393,104
Mejoras			954,785		954,785
Saldo al 30 de Junio del 2018	US \$	248,559,984	10,120,694	26,329,219	285,009,896
Ventas		22,459,712			22,459,712
Plusvalía neta no realizada por valuación				1,268,073	1,268,073
Mejoras			1,872,920		1,872,920
Saldo al 30 de Junio del 2019	US \$	271,019,696	11,993,613	27,597,292	310,610,601

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
MAXIBODEGA	US \$ 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	178,713	1,044,174	3,784,860
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	2,574	1,953,223
PLAZA LINCOLN	605,703	0	3,242	608,945
CONDOMINIO TORRE DEL PARQUE	406,605	0	5,530	412,135
BN ALAJUELITA	1,231,256	1,493	-238	1,232,512
CONDOMINIO LINDORA	7,828,029	0	332,251	8,160,280
PLAZA SAN FRANCISCO	3,994,717	47,355	341,195	4,383,267
MALL INTERNACIONAL	1,867,332	0	53,629	1,920,961
PLAZA MAYOR	181,396	0	60,272	241,668
PLAZA DEL SOL	544,946	0	-59,942	485,004
REAL CARIARI	179,413	0	202	179,616
CENTRO COMERCIAL PLAZA LOS LAURELES	7,015,526	1,193	70,154	7,086,873
GLOBAL PARK	55,770,190	8,043,668	2,041,834	65,855,692
CENTRO COMERCIAL PLAZA MONTE GENERAL	3,514,666	277,895	842,009	4,634,571
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES	36,506,903	1,601,747	9,002,616	47,111,267
MALL SAN PEDRO	1,360,450	17,480	116,613	1,494,542
CENTRO COMERCIAL PLAZA SANTA ROSA	6,700,355	127,503	763,626	7,591,484
CENTRO COMERCIAL PLAZA ROHRMOSER	15,434,475	315,762	3,040,872	18,791,110
CE LLORENTE 01	8,303,727	0	386,264	8,689,991
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	633,422	9,504,875
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM PINARES	27,047,273	0	190,194	27,237,467
CC PLAZA DEL VALLE	5,553,547	4,818	46,158	5,604,523
CC La Verbena	590,377	0	16,113	606,490
CC METROCENTRO	1,726,102	0	-215,060	1,511,042
CC DESAMPARADOS	3,252,077	867	25,662	3,278,606
BC PAVAS 01	4,176,262	0	0	4,176,262
BC SAN PABLO 01	1,440,835	0	0	1,440,835
BC CIUDAD COLÓN 01	2,922,535	0	0	2,922,535
BC SAN PABLO 02	7,636,495	0	0	7,636,495
	US \$ 271,019,696	11,993,613	27,597,292	310,610,601

10. Gastos Operativos

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

Cuentas	2019	2018
Mantenimiento de inmuebles	US \$ 377,118	327,984
Impuestos locales	1,041,010	979,147
Seguros	149,133	162,700
Peritazgo de inmuebles	20,893	17,706
Bancarios	11,095	14,587
Corredores bienes raices	0	25,000
Calificadora de Riesgo	3,672	2,732
Otros	12,491	17,443
Total	US \$ 1,615,412	1,547,299

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