



BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO

Estados Financieros al 30 de Junio de 2018 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2017)

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO

Administrado por

BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Activos Netos
Al 30 de Junio de 2018
Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2017)
(en colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>jun-18</u>	<u>jun-17</u>
Activos:			
Efectivo	4	¢ 89,495,190	73,215,601
Inversiones disponibles para la venta	5	1,485,227,599	437,683,463
Intereses por cobrar		79,735	-
Alquileres por cobrar		45,364,867	3,818,628
Gastos pagados por anticipado		98,972,446	18,181,097
Inversiones en propiedad	9	27,010,173,591	9,159,667,568
Total activos	¢	<u>28,729,313,428</u>	<u>9,692,566,357</u>
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	13,340,598,000	-
Otras cuentas por pagar	7	1,204,879,780	272,606,392
Comisiones por pagar		44,071,973	45,154,863
Intereses sobre préstamos por pagar		21,874,375	-
Impuesto de renta diferido		149,829,283	137,309,352
Ingresos diferidos		96,123,745	81,563,702
Depositos en garantia		178,972,918	97,530,279
Total pasivos		<u>15,036,350,074</u>	<u>634,164,588</u>
Activo neto	¢	<u>13,692,963,354</u>	<u>9,058,401,769</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	¢ 10,775,000,000	6,425,000,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		2,846,756,376	2,608,877,684
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		501,837	306,710
Reservas		70,705,141	24,217,375
Total activo neto	¢	<u>13,692,963,354</u>	<u>9,058,401,769</u>
Número de Certificados de Títulos de Participación		<u>4,310</u>	<u>2,570</u>
Valor del activo neto por título de participación			
Serie A	¢	<u>3,177,022</u>	<u>3,524,670</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Rosennie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS 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 2018

Informacion no Auditada

(con cifras correspondientes al 2017)

(en colones sin céntimos)

Ingresos:	Nota	jun-18	jun-17
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto		¢ 20,080,035	9,710,534
Ingresos por arrendamientos		1,373,220,360	768,706,341
Otros ingresos por alquiler		1,954,652	119,360
Diferencial cambiario, neto		405,395	-
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		237,878,692	541,951,133
Total ingresos		<u>1,633,539,134</u>	<u>1,320,487,368</u>
Gastos:			
Comisión de administración		259,866,762	260,792,165
Otros gastos operativos	10	162,927,966	71,951,683
Gastos financieros		368,054,365	-
Diferencial cambiario, neto		-	86,632
Total gastos		<u>790,849,093</u>	<u>332,830,480</u>
Utilidad neta del año		¢ <u>842,690,041</u>	<u>987,656,888</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Rosennie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS 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 2018
Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2017)
(en colones sin céntimos)

	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 por distribuir	Reservas	Total
Saldo al 30 de Junio de 2017	2,570	6,425,000,000	-	2,608,877,684	306,710	-	24,217,375	9,058,401,769
Utilidad neta del período	-	-	-	-	-	477,799,162	-	477,799,162
Fondos recibidos de los inversionistas	1,020	2,550,000,000	1,015,879,200	-	-	-	-	3,565,879,200
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	-	-	-	-	-	(937,375,856)	-	(937,375,856)
Distribución de capital pagado en exceso	-	-	(1,015,879,200)	-	-	1,015,879,200	-	-
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	-	234,296	(541,951,133)	-	(541,716,837)
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(497,998)	(497,998)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(14,351,373)	14,351,373	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	3,590	8,975,000,000	-	2,608,877,684	541,006	-	38,070,750	11,622,489,440
Utilidad neta del período	-	-	-	-	-	842,690,041	-	842,690,041
Fondos recibidos de los inversionistas	720	1,800,000,000	-	-	-	-	-	1,800,000,000
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	-	-	-	-	-	(568,452,073)	-	(568,452,073)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	-	-	-	-	(39,169)	(237,878,692)	-	(237,917,861)
Ganancia realizada trasladada al estado de resultados	-	-	-	237,878,692	-	-	-	237,878,692
Reservas utilizadas	-	-	-	-	-	-	(3,724,885)	(3,724,885)
Incremento de reservas	-	-	-	-	-	(36,359,276)	36,359,276	-
Saldo al 30 de Junio de 2018	4,310	10,775,000,000	-	2,846,756,376	501,837	-	70,705,141	13,692,963,354

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 INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS 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 2018

*Informacion no Auditada**(con cifras correspondientes al 2017)**(en colones sin céntimos)*

Fuentes (uso) de efectivo:	jun-18	jun-17
Actividades de operación:		
Utilidad neta del período	€ 1,320,489,203	1,473,360,852
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	(20,080,035)	(9,710,534)
Efectivo provisto por las operaciones	1,300,409,168	1,463,650,318
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por Cobrar	-	612,922
Alquileres por cobrar	(41,546,239)	(1,548,666)
Gastos pagados por anticipado	(80,791,349)	(4,771,273)
Cuentas por pagar	932,273,388	(65,481,704)
Intereses por pagar	21,874,375	4,268,149
Comisiones por pagar	(1,082,890)	16,611,080
Depositos en garantía	81,442,639	6,339,086
Ingresos diferidos	14,560,043	-
Intereses recibidos	20,000,300	9,710,534
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>2,247,139,435</u>	<u>1,429,390,446</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en propiedad	(17,582,100,913)	
Compra de inversiones disponibles para la venta	(9,960,584,046)	(1,834,941,618)
Venta de títulos disponibles para la venta	8,913,235,038	1,871,229,550
Ganancia no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(779,829,825)	(33,173,724)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(18,006,489)	(23,476,512)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(4,222,883)	(34,754,062)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(19,431,509,118)</u>	<u>(55,116,366)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	14,045,198,000	-
Amortización de préstamos bancarios	(704,600,000)	-
Aportes recibidos de inversionistas	5,365,879,200	(32,707,500)
Utilidades distribuidas a inversionistas	(1,505,827,929)	(1,379,979,798)
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento	<u>17,200,649,271</u>	<u>(1,412,687,298)</u>
Aumento en efectivo	16,279,589	(38,413,218)
Efectivo al inicio del año	73,215,601	111,628,819
Efectivo al final del año	<u>€ 89,495,190</u>	<u>73,215,601</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 Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado

Administrado por

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2018
(En colones sin céntimos)

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 colones sin céntimos (¢), Unidad Monetaria de la República 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 Inversión Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado	3.00

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas	2018	2017
Cuenta Corriente en colones	¢ 88,849,068	73,110,576
Cuenta Corriente en dolares	646,122	105,025
Total	¢ 89,495,190	73,215,601

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	¢ 1,485,227,599	437,683,463
Total	¢ 1,485,227,599	437,683,463

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera	Monto	Monto
Banco de Costa Rica	¢ 13,340,598,000	-
Total	¢ 13,340,598,000	-

7. Otras cuentas por pagar

Al 30 de junio de 2018 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

Cuenta contable	2018	2017
Beneficios por pagar, inversionistas	¢ 985,178,694	213,350,647
Impuestos por pagar	20,056,119	9,635,760
Mantenimiento de inmuebles	28,791,827	9,053,323
Honorarios por valuación de activos	22,721,188	12,862,876
Honorarios por calificadora de riesgo	1,713,158	1,895,950
Rentas garantizadas	31,302,220	-
Otros por pagar	115,116,575	25,807,836
	¢ 1,204,879,780	272,606,392

8. Capital Social

Al 30 de junio de 2018, el capital está representado por 4.310 participaciones con un valor nominal de ¢2.500.000 cada una, para un total de ¢ 10,775,000,000.00.

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 2015	¢ 6,121,325,641	187,920,100	2,016,628,753	8,325,874,494
Plusvalía neta no realizada por valuación			729,558,283	729,558,283
Mejoras		104,234,791		104,234,791
Saldo al 30 de junio del 2016	¢ 6,121,325,642	292,154,891	2,746,187,035	9,159,667,568
Plusvalía neta no realizada por valuación			250,398,624	250,398,624
Mejoras		18,006,489		18,006,489
Compras	17,582,100,910			17,582,100,910
Saldo al 30 de junio del 2017	¢ 23,703,426,552	310,161,380	2,996,585,659	27,010,173,591

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
PASEO DE LAS FLORES COL	¢ 167,346,799	3,328,050	67,173,152	237,848,002
OFICENTRO LOS YOSÉS	1,492,535,827	127,019,291	654,473,518	2,274,028,636
U LATINA SAN PEDRO COL	2,141,762,719	96,448,675	1,674,130,228	3,912,341,622
U LATINA SANTA CRUZ COL	2,319,680,297	83,365,364	600,808,760	3,003,854,421
PLAZA BRATSI	3,719,723,109	-	-	3,719,723,109
MULTICENTRO DESAMPARADOS	4,520,930,815	-	-	4,520,930,815
CC SABANA SUR	9,341,446,987	-	-	9,341,446,987
	¢ 23,703,426,552	310,161,380	2,996,585,659	27,010,173,591

10. Gastos Operativos

Al 30 de junio de 2018 los gastos operativos se detallan como sigue:

Cuentas		2018	2017
Mantenimiento de inmuebles	¢	48,746,528	7,481,895
Impuestos locales		90,902,928	49,330,406
Seguros		10,663,981	7,368,205
Peritazgo de inmuebles		7,377,693	6,335,000
Bancarios		3,444	-
Calificadora de Riesgo		1,386,514	1,429,677
Por Incobrables		3,818,628	-
Otros		28,250	6,500
Total	¢	162,927,966	71,951,683

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

Rosnie Diaz Mendez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Olman Abarca Arias
Contador