

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 Junio de 2020
Información no Auditada
 (con cifras correspondientes al 2019)
 (en US dólares)

	<u>Nota</u>		<u>jun-20</u>	<u>jun-19</u>
Activos:				
Efectivo	4	US\$	523,391	976,961
Inversiones disponibles para la venta	5		7,830,543	7,142,326
Cuentas por cobrar			210,246	118,509
Intereses por cobrar			0	32
Alquileres por cobrar			1,775,525	679,785
Inversiones en inmuebles	9		471,193,521	413,030,671
Gastos pagados por anticipado			715,350	886,535
Otros activos			9,522	9,522
Total activos		US\$	<u>482,258,098</u>	<u>422,844,341</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	6	US\$	174,859,510	131,220,823
Otras cuentas por pagar	7		12,680,488	5,171,663
Comisiones por pagar			334,498	361,652
Intereses sobre préstamos por pagar			892,872	599,865
Depósitos en garantía			3,451,267	3,126,336
Ingresos diferidos			36,484	193,385
Impuesto sobre la renta diferido			5,714,168	1,876,684
Total pasivos			<u>197,969,287</u>	<u>142,550,408</u>
Activo neto		US\$	<u>284,288,811</u>	<u>280,293,933</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	251,852,000	244,602,000
Desembolso por colocación participaciones			(36,250)	0
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			32,380,283	35,656,974
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			0	640
Reservas			92,778	34,319
Total activo neto		US\$	<u>284,288,811</u>	<u>280,293,933</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>251,852</u>	<u>244,602</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>1,128.79</u>	<u>1,145.92</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 resultados integrales
 Por el Periodo terminado el 30 de Junio de 2020

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

	Nota	<u>jun-20</u>	<u>jun-19</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	US\$	2,821	104,865
Ingresos por arrendamientos		16,704,495	16,882,880
Otros ingresos por arrendamiento		119,680	27,143
Ganancia neta realizada en venta de inversiones en inmuebles		1,439,355	0
Ganancia neta no realizada por valoracion de inversiones		54,806	2,289,191
Otros ingresos		1,894	1,946
Total ingresos		<u>18,323,051</u>	<u>19,306,025</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		1,777,705	2,113,417
Otros gastos operativos	10	3,687,625	1,934,840
Gastos financieros		4,467,021	4,372,316
Diferencial cambiario, neto		35,787	8,883
Otros gastos		161,845	0
Total gastos		<u>10,129,983</u>	<u>8,429,456</u>
Utilidad neta del período	US\$	<u>8,193,068</u>	<u>10,876,569</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 Cambios en el Activo Neto
Por el Periodo terminado el 30 de Junio de 2020
Información no Auditada
(con cifras correspondientes al 2019)
(en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Desembolso por colocación participaciones	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 Junio de 2019	244,602	US\$ 244,602,000	0	0	35,656,973	640	(0)	34,320	280,293,933
Utilidad neta del periodo	0	0	0	0	0	0	8,231,084	0	8,231,084
Fondos recibidos de los inversionistas durante el periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión por colocación de participaciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el periodo	0	0	0	0	0	0	(6,692,514)	0	(6,692,514)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste en impuesto de renta diferido	0	0	0	0	(3,753,365)	0	0	0	(3,753,365)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	0	1,357,475	(639)	(1,357,475)	0	(639)
Pérdida realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	0	(155,788)	(155,788)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(181,095)	181,095	0
Saldos al 31 de diciembre de 2019	244,602	US\$ 244,602,000	0	0	33,261,083	1	0	59,626	277,922,710
Utilidad neta del periodo	0	0	0	0	0	0	8,193,068	0	8,193,068
Fondos recibidos de los inversionistas durante el periodo	7,250	7,250,000	(36,250)	0	0	0	0	0	7,213,750
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el periodo	0	0	0	0	0	0	(8,047,974)	0	(8,047,974)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	0	(22,838)	(1)	(54,806)	0	(77,645)
Liquidación de plusvalías y minusvalías por venta de inmuebles	0	0	0	0	(857,963)	0	0	0	(857,963)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	0	(57,136)	(57,136)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(90,288)	90,288	0
Saldos al 30 de Junio de 2020	251,852	US\$ 251,852,000	(36,250)	0	32,380,283	0	0	92,778	284,288,811

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 Junio de 2020
Información no Auditada
(con cifras correspondientes al 2019)
(en US dólares)

	<u>jun-20</u>	<u>jun-19</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del período	US\$ 16,424,152	20,169,784
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	(2,821)	(104,865)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>16,421,331</u>	<u>20,064,919</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(91,737)	(58,822)
Alquiler por cobrar	(1,095,740)	(476,640)
Gastos pagados por anticipado	171,185	(557,149)
Cuentas por pagar	7,508,825	(446,900)
Intereses por pagar	293,007	385,287
Comisiones por pagar	(27,154)	69,377
Depósitos en garantía	324,931	698,149
Ingreso diferidos	(156,901)	(107,398)
Intereses recibidos	2,853	104,842
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>23,350,600</u>	<u>19,675,665</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en inmuebles	(70,854,273)	(75,720,049)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(69,436,963)	(164,300,929)
Venta de inversiones en inmuebles	13,841,540	0
Venta de inversiones disponibles para la venta	68,748,107	165,870,875
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(1,412,281)	(3,034,745)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(589,324)	(3,043,734)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(212,924)	(1,270,056)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(59,916,118)</u>	<u>(81,498,638)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	247,251,043	271,443,699
Amortización de préstamos bancarios	(203,612,356)	(200,967,901)
Aportes recibidos de inversionistas	7,213,750	9,368,502
Utilidades distribuidas a inversionistas	(14,740,488)	(17,549,418)
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>36,111,949</u>	<u>62,294,882</u>
Aumento (disminución) en efectivo	(453,570)	471,909
Efectivo al inicio del período	976,961	505,052
Efectivo al final del período	<u>US\$ 523,391</u>	<u>976,961</u>

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 Junio de 2020
(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 2020 es ₡583.49 tipo de cambio de venta 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	1.25%

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2020	2019
Cuenta Corriente en colones	US \$	6,307	772
Cuenta Corriente en dolares		517,084	976,189
Total	US \$	523,391	976,961

5. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

A partir del 1º de enero de 2020, en adopción de la Norma Internacional de Información Financiera 9 "Instrumentos Financieros" (NIIF 9) y según el acuerdo 22-19 y 23-19 de la Junta Directiva, se aprobó la implementación de nuevos modelos de negocio para el Fondo.

Se detallan por modelo de negocio los instrumentos financieros disponibles para la venta

Instrumento		2020	2019
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados	US \$	7,830,543	7,142,326
Total	US \$	7,830,543	7,142,326

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		2020	2019	Vencimiento
Banco de Costa Rica	US \$	0	93,914,000	Corto Plazo
Banco Davivienda		18,305,000	18,313,000	Corto Plazo
Banco Internacional de Costa Rica		0	18,993,823	Corto Plazo
Banco de Costa Rica		114,839,059	0	Largo Plazo
Banco Davivienda		25,276,783	0	Largo Plazo
Banco Internacional de Costa Rica		16,438,668	0	Largo Plazo
Total	US \$	174,859,510	131,220,823	

7. Otras cuentas por pagar

Al 30 de Junio de 2020 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

Cuenta contable		2020	2019
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	4,402,231	4,161,301
Impuestos por pagar		744,966	174,598
Mantenimiento de inmuebles		266,977	226,235
Honorarios por valuación de activos		99,473	46,058
Honorarios por calificadora de riesgo		1,916	2,987
Rentas garantizadas		49,333	250,000
Por pagar a corredores de bienes raíces		58,748	10,000
Garantía Compra PE Pacífico		6,995,000	0
Otros proveedores por pagar		61,844	300,483
Total	US \$	12,680,488	5,171,663

8. Capital Social

Al 30 de Junio de 2020, el capital está representado por 251,852 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$ 251,852,000.00.

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 2018	US \$	286,639,073	10,094,157	34,339,189	331,072,419
Ventas					
Plusvalía neta no realizada por valuación				3,194,469	3,194,469
Mejoras			3,043,734		3,043,734
Compras		75,720,049			75,720,049
Saldo al 30 de Junio del 2019	US \$	362,359,122	13,137,891	37,533,658	413,030,671
Ventas		(13,841,540)	(21,739)	(1,009,368)	(14,872,647)
Plusvalía neta no realizada por valuación				1,570,160	1,570,160
Mejoras			611,064		611,064
Compras		70,854,273			70,854,273
Saldo al 30 de Junio del 2020	US \$	419,371,855	13,727,216	38,094,450	471,193,521

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
HOSPITAL LA CATÓLICA	US \$	33,186,878	883,837	1,156,202	35,226,917
FORUM TORRE J		14,468,789	433,285	1,789,605	16,691,679
CONDOMINIO MERIDIANO		9,047,094	970,217	1,278,163	11,295,474
CENTRO COM. TERRAMALL, LOCAL		846,088	34,340	200,119	1,080,547
TORRE MERCEDES		23,594,379	2,890,350	9,592,275	36,077,004
PARQUE EMPRESARIAL FORUM I		39,977,282	3,688,427	9,958,254	53,623,963
B.C. Santa Ana - 01		2,761,412	-	180,770	2,942,182
B.C. La Pacifica - 01		3,358,458	-	225,042	3,583,500
B.C. Barranca - 01		2,360,602	-	136,194	2,496,796
B.C. Grecia - 01		2,866,494	-	202,977	3,069,471
PARQUE EMPRESARIAL FORUM II		51,964,616	4,440,664	3,778,266	60,183,546
ZONA FRANCA COYOL		66,484,616	214,606	6,299,882	72,999,104
B.C. Desamparados - 01		9,299,266	-	573,951	9,873,217
B.C. El Cruce - 01		1,102,269	-	213,496	1,315,765
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	1,556,527
BC URUCA 02		26,369,244	-	132,789	26,502,033
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI		37,710,516	52,404	925,365	38,688,285
Parque Empresarial del Pacífico		70,854,273	-	-	70,854,273
CN URUCA 01		3,618,705	119,086	584,882	4,322,673
NI URUCA 01		11,261,166	-	336,978	11,598,144
	US \$	419,371,855	13,727,216	38,094,450	471,193,521

10. Gastos Operativos

Al 30 de Junio de 2020 los gastos operativos se detallan como sigue:

Cuentas		2020	2019
Mantenimiento de inmuebles	US \$	548,971	340,385
Impuestos locales		2,850,303	1,343,860
Seguros		187,055	199,567
Peritazgo de inmuebles		89,295	21,521
Bancarios		4,132	10,879
Calificadora de Riesgo		4,126	3,544
Otros		12,001	15,084
Total	US \$	3,687,625	1,934,840

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; los avalúos a realizar por un perito designado por el Juez y por las argumentaciones que puedan presentar las partes involucradas. En este proceso se dictó una primera sentencia que fue apelada y que en su revisión resultó anulada, devolviéndose al Juzgado, donde se volvió a dictar sentencia que igualmente fue apelada y también fue anulada, encontrándose por tercera vez bajo análisis en el Juzgado, donde se encuentra actualmente y se está a la espera de la designación de un nuevo perito y sin que se haya dado una solicitud formal a las partes de prueba para resolver.

Por la naturaleza del proceso, las diferentes partes involucradas, el haberse anulado dos sentencias, al estar en el inicio de una nueva primera instancia y por el hecho que el pago que se reciba como compensación por la expropiación no corresponde a un proceso de recuperación o de indemnización por una obligación incumplida, sino que se trata de un pago que viene a representar una transformación de los activos del Fondo, en el que la franja expropiada deja de existir como parte de un activo inmobiliario y al momento de que se firme la escritura de traspaso y se reciba el pago, se tiene en su lugar un activo monetario en efectivo, no resulta posible contar con una cuantificación del proceso o estimar su resultado.

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Luis Javier Solano Valverde
Contador