



BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

Estados Financieros al 31 de Marzo de 2021 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2020)

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

Estado de activo neto
Al 31 de marzo del 2021
Información no Auditada
(con cifras correspondientes al 2020)
(en US dólares)

	Nota		mar-21	mar-20
Activos:				
Efectivo	4	US\$	191,561	214,693
Inversiones en instrumentos financieros	5		1,070,722	791,891
Cuentas por cobrar			76,571	82,674
Alquileres por cobrar			110,378	244,555
Propiedades de inversión	9		104,226,697	107,049,512
Impuesto sobre la renta diferido			68,383	16,341
Gastos pagados por anticipado			241,518	257,129
Total activos			105,985,830	108,656,795
Pasivos:				
Préstamos por pagar	6		15,980,697	15,458,697
Otras cuentas por pagar	7		628,446	3,470,854
Comisiones por pagar			92,376	101,146
Intereses sobre préstamos por pagar			70,790	60,171
Depósitos en garantía			578,707	663,413
Ingresos diferidos			72,378	91,613
Impuesto sobre la renta diferido			1,192,477	1,185,323
Total pasivos			18,615,871	21,031,217
Activo neto		US\$	87,369,959	87,625,578
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	80,975,000	80,975,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión			6,369,871	6,624,231
Reservas			25,088	26,347
Total activo neto		US\$	87,369,959	87,625,578
Cuentas de orden		US\$	238,623	62,625
Número de Certificados de Títulos de participación			16,195	16,195
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	5,394.87	5,410.66

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballesteros Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Luis Javier Solano Valverde
Contador



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

Estado de resultados integrales
Periodo de un año terminado el 31 de marzo del 2021
Información no Auditada
(con cifras correspondientes al 2020)
(en US dólares)

	Nota	mar-21	mar-20
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, netos	US\$	267	446
Ingresos por arrendamientos		1,591,226	2,119,520
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		4,636	3,727
Ganancia por emisión de participaciones		0	83,354
Otros ingresos por alquiler		40,988	21,638
Otros ingresos		16,857	2,511
Total ingresos		1,653,974	2,231,196
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		237,312	261,068
Otros gastos operativos	10	455,854	489,217
Gastos financieros		218,494	285,887
Diferencial cambiario, neto		11,915	10,156
Total gastos		923,575	1,046,328
Utilidad neta del año	US\$	730,399	1,184,868
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cambios en el valor razonable		0	0
Resultados integrales totales	US\$	730,399	1,184,868

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Luis Javier Solano Valverde
Contador



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

Estado de cambios en el activo neto
Periodo de un año terminado el 31 de marzo del 2021
Información no Auditada
(con cifras correspondientes al 2020)
(en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Reservas	Total
Saldos al 31 de marzo de 2020	16,195	80,975,000	6,624,231	0	26,347	87,625,578
Utilidad neta del año	0	0	0	2,024,649	0	2,024,649
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	(2,270,185)	0	(2,270,185)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	(12,139)	(12,139)
Incremento de reservas	0	0	0	(6,742)	6,742	0
Subtotal	0	0	0	(252,278)	(5,397)	(257,675)
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable por venta de propiedades de inversión	0	0	(145,635)	0	0	(145,635)
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	0	0	(108,725)	(90,805)	0	(199,530)
Subtotal	0	0	(254,360)	(90,805)	0	(345,165)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	16,195	US\$ 80,975,000	6,369,871	(343,083)	20,950	US\$ 87,022,738
Utilidad neta del año	0	0	0	730,399	0	730,399
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	(376,779)	0	(376,779)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	(8,372)	(8,372)
Incremento de reservas	0	0	0	(12,510)	12,510	0
Subtotal	0	0	0	341,110	4,138	345,248
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	0	0	0	1,973	0	1,973
Subtotal	0	0	0	1,973	0	1,973
Saldos al 31 de marzo de 2021	16,195	US\$ 80,975,000	6,369,871	(0)	25,088	US\$ 87,369,959

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Luis Javier Solano Valverde
Contador



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

Estado de flujos de efectivo

Periodo de un año terminado el 31 de marzo del 2021

Información no Auditada

(con cifras correspondientes al 2020)

(en US dólares)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 2,755,048	4,373,773
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:		
Efecto neto valoración de propiedades de inversión	(88,832)	(402,489)
Ingresos por intereses	(267)	(446)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>2,665,949</u>	<u>3,970,838</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	6,103	(64,513)
Alquiler por cobrar	134,177	(12,385)
Gastos pagados por anticipado	15,611	(51,586)
Cuentas por pagar	(2,842,408)	2,800,760
Intereses por pagar	10,619	(4,940)
Comisiones por pagar	(8,770)	22,122
Depósitos en garantía	(84,706)	(33,093)
Ingreso diferidos	(19,235)	(41,372)
Intereses recibidos	267	446
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>(122,393)</u>	<u>6,586,277</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(4,943,935)	(19,807,149)
Venta de inversiones disponibles para la venta	4,665,104	20,092,738
Venta de propiedades de inversión	2,505,417	0
Mejoras a propiedades de inversión	18,149.48	(348,810)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(20,511)	(175,138)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>2,224,225</u>	<u>(238,359)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	5,936,629	22,803,081
Amortización de préstamos bancarios	(5,414,629)	(44,626,706)
Aportes recibidos de inversionistas	0	22,115,836
Utilidades distribuidas a inversionistas	(2,646,964)	(6,678,435)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento	<u>(2,124,964)</u>	<u>(6,386,224)</u>
Variación neta en el efectivo	(23,132)	(38,306)
Efectivo al inicio del año	214,693	252,999
Efectivo al final del año	<u>US\$ 191,561</u>	<u>214,693</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Luis Javier Solano Valverde
Contador



BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado

Administrado por

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Notas a los Estados Financieros al 31 de marzo de 2021
(En dólares sin centavos)

1. Políticas y Métodos de Registro

Base de Contabilidad - Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones de carácter contable, emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

El CONASSIF mediante artículos 6 y 5 de las actas de las sesiones 1442-2018 y 1443-2018, ambas celebradas el 11 de setiembre de 2018, aprobó el Reglamento de Información Financiera, el cual entró en vigor a partir del 1 de enero del 2020.

El Reglamento tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

Las diferencias más importantes entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, NIC) y las regulaciones emitidas para las entidades supervisadas son las siguientes:

Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de estados financieros

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de flujos de efectivo

El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el CONASSIF, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del Fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble. Esta norma es efectiva para los periodos que comienzan el 1 de enero de 2014.

Norma Internacional de Información Financiera No. 13: Medición del valor razonable

La NIIF 13 define "valor razonable", establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

El CONASSIF, mediante sesión 1611-2020 celebrada el 12 de octubre de 2020, acordó modificar el artículo 52, párrafos primero, segundo y tercero del artículo 82 y artículo 87 del Reglamento general sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión con el objetivo de actualizar la normativa vigente sobre valoración de inmuebles.

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

"Debe existir una valoración de cada inmueble, que refleje, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado.

Esta valoración debe ser preparada por un experto independiente de la sociedad administradora. Los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF. El Superintendente puede establecer mediante acuerdo disposiciones adicionales sobre el contenido y requerimientos mínimos a desarrollar en los informes de las valoraciones, a partir de estándares de valoración de aceptación internacional.

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble...."

Esta modificación rige a partir del 1 de enero del 2021.

Políticas Contables Significativas - Las políticas contables más importantes que sigue el Fondo se resumen como sigue:

- a. **Moneda** - Los estados financieros y sus notas se expresan en US dólares (US\$). La unidad monetaria de medida de los estados financieros es el US dólar y no el colón (₡), reflejando el hecho de que las transacciones son denominadas en US dólares, los Certificados de Títulos de Participación del Fondo están emitidos en US dólares y las distribuciones y liquidación de inversiones a los inversionistas se efectúan en US dólares, por lo que los dólares estadounidenses (US\$) son su moneda de registro y de presentación.

Conforme a lo establecido en el Plan de Cuentas, los activos y pasivos en moneda extranjera deben expresarse en colones utilizando el tipo de cambio de venta de referencia que divulga el Banco Central de Costa Rica.

b. **Instrumentos Financieros**

Reconocimiento-Las compras y ventas de valores convencionales deben registrarse utilizando el método de la fecha de liquidación.

Clasificación- 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 de acuerdo a la siguiente clasificación:

Costo amortizado - (a) el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y (b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Valor razonable con cambios en otro resultado integral - (a) el activo financieros se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y (b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Valor razonable con cambios en resultados: si no se pudiera aplicar las condiciones indicadas en los puntos a. y b.

El modelo de negocio de los instrumentos financieros se ha definido como Inversión al valor razonable con cambios en resultados.

- **Baja de Activos y Pasivos Financieros -**

- i. **Activos Financieros** - Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del

activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

- ii. *Pasivos Financieros* - Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Custodia de Títulos Valores - Mediante oficio BCR SAFI 253-07 del 26 de marzo de 2007, se informa como hecho relevante que BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. designó al Banco de Costa Rica como custodio local para los fondos que administra, el cual posee categoría Tipo C, según el Artículo 4, inciso c) del Reglamento de Custodia, emitido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, mediante Artículo 13 del Acta de la Sesión 593-2006, celebrada el 27 de julio de 2006, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No.156 del 15 de agosto de 2006.

Amortización de Primas y Descuentos - Las primas y descuentos de las inversiones en valores se amortizan por el método de tasa efectiva.

Instrumentos Financieros, Transferencia de Activos - Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicometido.

- c. **Estimación incobrables** - En los casos de inquilinos que presenten atraso en la cartera inmobiliaria se deberá proceder según lo estipulado en la política para los Fondos Inmobiliarios establecida para estos efectos por parte de la Compañía, mediante la cual se establece lo siguiente:

- Si un inquilino se atrasa más allá de los siete días establecidos por ley, se deberá seguir un procedimiento de cobro administrativo de notificaciones progresivas (email, llamada telefónica o carta de ejecutivo o carta de gerencia), a fin de lograr que el inquilino cumpla con su obligación de pagar a tiempo los alquileres.
- Para los casos de alquileres atrasados con los que se hayan agotado todas las acciones administrativas, luego de recibir la recomendación de parte del Asesor Legal, se someten a aprobación de la Gerencia correspondiente en BCR SAFI para pasar dichas sumas como gasto por incobrables.

A este nivel se consideran también todos aquellos ajustes o registros contables que deban efectuarse de conformidad con los resultados de la gestión de cobro realizada para cada caso en particular.

- d. **Propiedades de Inversión, Valuación y Regulaciones de Inversión en Propiedades** - Las inversiones en propiedades están constituidas por edificios que son valuados con posterioridad al reconocimiento inicial, por el método del valor justo. Las normas que regulan el proceso de valoración de bienes inmuebles se encuentran contenidas en el Artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-170 (antes SGV-A-51).

Debe existir una valoración al menos una vez al año por parte de un perito independiente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y otra valoración de un profesional en finanzas que se realiza tomando en cuenta la capacidad de la propiedad de producir beneficios económicos netos en el largo plazo. El valor final del inmueble será el menor valor de los consignados en estas valoraciones. En el plazo de cinco días hábiles posteriores a la compra de un inmueble, la Compañía debe remitir a la SUGEVAL las valoraciones respectivas. Dichas valoraciones no deben tener antigüedad superior a seis meses. Los inversionistas tienen acceso a las valoraciones de los inmuebles.

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero en los Artículos 8 y 5 de las actas de las sesiones 1034-2013 y 1035-2013 celebradas el 2 de abril de 2013, modificó el Artículo 87 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión estableciendo que:

"El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble."

Las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen en el estado de operaciones en el momento de la realización del activo. Esta cuenta se liquida como parte de las ganancias o pérdidas resultantes de la venta de los bienes inmuebles.

La Sociedad, puede efectuar y ejecutar trabajos en los inmuebles orientados a conservar el precio o valor del inmueble mediante reparaciones, remodelaciones o mejoras; u orientados a incrementar el valor del inmueble mediante ampliaciones o inversiones, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- El monto de la ampliación no supere 100% del valor de la última valoración anual del inmueble.
- Se cuente con el acuerdo de la Asamblea de Inversionistas.

- La ampliación responda a una necesidad de expansión de un arrendatario del inmueble y que este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar.
- Se cuente con los estudios de factibilidad y viabilidad financiera.
- La Compañía puede realizar y ejecutar, con cargo al Fondo, trabajos en los inmuebles orientados a conservar el precio o valor del inmueble mediante reparaciones, remodelaciones o mejoras; u orientados a incrementar el valor del inmueble mediante ampliaciones o inversiones.

Los bienes no deben adquirirse, venderse o arrendarse a los socios, directivos o empleados de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., ni a personas que formen parte del grupo de interés económico.

El Artículo 86 del presente Reglamento General de Sociedades Administradoras y de Fondos de Inversión menciona lo siguiente:

"Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los activos del fondo. Para estos efectos, rige la definición de grupo económico establecida en el artículo 120 de este Reglamento.

La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando en el prospecto se haya revelado esta posibilidad, identificando el límite máximo respecto a los ingresos mensuales del fondo y los mecanismos que utilizará la sociedad para procurar la independencia en la determinación de los precios y para que los contratos se otorguen en condiciones que no sean desventajosas para el fondo en relación con otras opciones de mercado.

La revelación de los contratos con las entidades señaladas en el párrafo anterior debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante, en el plazo de un día hábil posterior a la fecha de suscripción del contrato."

Todos los arrendamientos son operativos.

- e. **Gastos Pagados por Anticipado por Costos de Transacción** - Todos los desembolsos por comisiones relacionados con la suscripción de contratos de préstamo se difieren y amortizan de acuerdo con el plazo de vigencia de los seguros contratados y los préstamos, por el método de interés efectivo.
- f. **Depósitos en Garantía** - El Fondo tiene la política de cobrar por anticipado a los arrendatarios, una suma que se establece en cada contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes, con el propósito de cubrir pérdidas eventuales que se puedan causar a las instalaciones.

El contrato de arrendamiento estipula que el Fondo debe reintegrar esos depósitos a

los arrendatarios en la fecha de expiración de su plazo. El depósito no se devuelve si el arrendatario termina anticipadamente la relación contractual o si el Fondo requiere ese depósito para cubrirse de daños causados a las instalaciones o para el pago de servicios por cuenta del arrendatario.

- g. **Ingreso por Arrendamiento** - Los ingresos por arrendamiento se reconocen en el estado de operaciones conforme se devengan, considerando una base de 365 días, tal y como lo establece la SUGEVAL.

Mediante comunicado de Hecho Relevante del 20 de febrero de 2014, se estableció que la sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del Fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 25% de los ingresos mensuales del Fondo.

- h. **Ingresos por Intereses** - Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de operaciones sobre la base de devengado, de acuerdo con la proporción del tiempo transcurrido, usando el rendimiento efectivo. El ingreso por interés incluye la amortización de la prima o el descuento, costos de transacción o cualquier otra diferencia entre el valor inicial de registro del instrumento y su valor en la fecha de vencimiento, calculado sobre la base del método de interés efectivo.

- i. **Gastos** - Todos los gastos se reconocen en el estado de operaciones cuando se incurren, sobre la base de devengado, excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de inversiones, los cuales son incluidos como parte del costo de esas inversiones. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.

- j. **Gasto por Intereses** - El gasto por intereses, principalmente generado por las obligaciones por pactos de recompra de títulos, se reconoce sobre la base de devengado, con base en el método de interés efectivo.

- k. **Impuestos sobre la Renta** - Con los cambios en la Legislación Costarricense, a partir del 1º de julio de 2019, fue derogado el artículo 100 de la Ley Reguladora de Mercado de Valores (LRMV), y entró en vigencia la Ley 9635 sobre el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (Ley 9635) pasando la tarifa del impuesto de un 5% a un 12% para las rentas de capital inmobiliario.

El pago de esos tributos deberá hacerse mensualmente mediante una declaración jurada.

Corriente - El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable en el mes, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de activo neto mensual y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Diferido - El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales entre los saldos financieros de activo y pasivo y los saldos para propósitos fiscales,

utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado de activos netos. Se espera revertir estas diferencias temporales en fechas futuras. Si se determina que no se podrá realizar en años futuros el activo o pasivo de impuesto diferido, éste sería reducido total o parcialmente.

El Fondo sigue la política de registrar el impuesto sobre la renta diferido de acuerdo con el método pasivo del balance. Tal método se aplica para las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con este método las diferencias temporales se identifican como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en el futuro en un monto imponible), o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

- l. **Certificados de Títulos de Participación y Capital Pagado en Exceso** - Los certificados de títulos de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto del Fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de US\$5,000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada "Capital pagado en exceso".

Los títulos de participación se originan en los aportes de los inversionistas; se conservan en un registro electrónico por lo que no existe título físico representativo. El cliente recibe una orden de inversión que indica el valor de adquisición de las participaciones.

Cada inversionista dispone de un prospecto del Fondo. El prospecto contiene información relacionada con la Compañía, objetivo del Fondo, políticas de inversión y valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la Administración.

- m. **Reservas** - Las reservas se crean o incrementan con el objeto de hacer frente a las eventualidades que pudieran presentarse, por pérdidas futuras o por depreciación de los bienes inmuebles que componen la cartera inmobiliaria del Fondo.

La creación de las reservas tiene un fin único y específico, que es contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria, y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado. El propósito de las reservas es:

- Aumentar la durabilidad, dentro del ciclo productivo, de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del Fondo.

- Mantener en buenas condiciones los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del Fondo.
- Uso de recursos para futuros cambios importantes en los inmuebles en forma que al final de su vida productiva se les pueda dar mejor uso.
- Costos de mantenimiento y reparaciones para mantener o incrementar la productividad del activo (ejemplo: reparación de las instalaciones eléctricas, de puertas, llavines y divisiones internas, entre otras).

Es responsabilidad de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. velar porque se lleve a cabo por parte de profesionales en el campo de ingeniería y valuación un estudio técnico para establecer el monto de la reserva, el cual debe ser aprobado por el Comité de Inversiones.

El monto de la reserva se contabiliza como una deducción de los rendimientos generados por el Fondo y se utiliza únicamente para los propósitos señalados anteriormente.

- n. ***Determinación del Valor de los Activos Netos y el Rendimiento de los Fondos*** - El activo neto del Fondo es determinado por la diferencia entre los activos totales y los pasivos totales. Entre los activos totales sobresalen las propiedades de inversión y las inversiones en instrumentos financieros, debidamente valoradas a su valor razonable e incluyendo los saldos pendientes de amortizar de sus primas o descuentos.

El precio del valor de cada participación se calcula mediante la división del monto del activo neto entre el número de títulos de participación. La variación anualizada entre dos precios de las participaciones del Fondo, tomando como base 365 días, permite calcular el rendimiento del Fondo.

- o. ***Política de Distribución de Rendimientos*** - El Fondo distribuirá hasta un 100% de su renta líquida, entendida ésta como la suma de rentas por alquileres e intereses percibidos, una vez deducidos los gastos incurridos por el Fondo, dentro de los 5 días hábiles posteriores al cierre de cada mes y año. Para la distribución de rendimientos el inversionista, su representante o cualquier otra persona previamente autorizada deberá presentarse en las oficinas de la Compañía, o bien, el inversionista puede autorizar de antemano el depósito automático en una cuenta corriente bancaria o de ahorros en el Banco de Costa Rica, o en otro fondo de inversión administrado por la Compañía. La cartera inmobiliaria es valorada como mínima una vez al año. Las ganancias o pérdidas por plusvalías se acumulan en el precio de la participación y se realizan en el momento en que el inversionista venda sus participaciones en el mercado secundario.

- p. ***Comisión por Administración*** - El Fondo debe cancelar a la Compañía una comisión por administración, calculada sobre el valor neto de los activos del Fondo,

neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente.

- q. **Período Fiscal** - La Sociedad y el Fondo operan con el período fiscal de 1º de enero al 31 de diciembre de cada año.
- r. **Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores** - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.

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 31 de marzo de 2021 es ₡615.81, 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
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado	1.10

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

		2021	2020
Cuenta Corriente en colones	US \$	19,332	8,809
Cuenta Corriente en dólares		172,229	205,884
Total	US \$	191,561	214,693

5. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

A partir del 1° 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		2021	2020
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados)	US \$	1,070,722	791,891
Total	US \$	1,070,722	791,891

6. Prestamos por pagar

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

	Monto	Monto	Vencimiento
Banco de Costa Rica	10,615,697	10,088,697	Largo Plazo
Banco Davivienda	5,365,000	5,370,000	Corto Plazo
Total	US \$ 15,980,697	15,458,697	

7. Otras cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2021 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

		2021	2020
Beneficios por pagar, inversionistas ⁽¹⁾	US \$	262,909	364,364
Impuestos por pagar		161,262	161,577
Mantenimiento de inmuebles		88,677	38,261
Honorarios por valuación de activos		58,063	103,756
Honorarios por calificadora de riesgo		1,022	4,073
Por pagar a corredores de bienes raíces		7,324	8,394
Arras Portafolio de Ventas		0	2,735,000
Otros proveedores por pagar		49,188	55,430
	US \$	628,446	3,470,854

(1) De acuerdo a las políticas de distribución de rendimientos, los beneficios se distribuyen a los inversionistas dentro de los 5 días hábiles posteriores al cierre de cada mes.

8. Capital Social

Al 31 de marzo de 2021, el capital está representado por 16,195 participaciones con un valor nominal de \$5.000,00 cada una, para un total de \$ 80,975,000.00

9. Propiedades de Inversión

El movimiento de las propiedades de inversión se detalla como sigue:

		Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
Saldo al 31 de marzo de 2019	US \$	97,758,144	1,149,345	7,308,075	106,215,564
Plusvalía neta no realizada por valuación		0	0	485,138	485,138
Mejoras		0	348,810	0	348,810
Compras		0	0	0	0
Saldo al 31 de marzo de 2020	US \$	97,758,144	1,498,155	7,793,213	107,049,512
Plusvalía neta no realizada por valuación		0	0	(299,247)	(299,247)
Mejoras		0	(18,148)	0	(18,148)
Ventas		(2,505,419)	0	0	(2,505,419)
Saldo al 31 de marzo de 2021	US \$	95,252,725	1,480,007	7,493,966	104,226,697

Las propiedades de inversión corresponden a:

Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
CONDominio MALL SAN PEDRO	US \$	480,887	7,077	966	488,930
TIENDA EKONO PUNTARENAS		1,188,887	-	53,938	1,242,825
CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL OESTE		1,219,399	-	186,174	1,405,573
PLAZA TEMPO		1,931,087	-	154,486	2,085,573
E.C Santa Cruz 01		2,149,737	-	243,513	2,393,250
TIENDA EKONO PEREZ ZELEDON		2,364,540	-	94,098	2,458,638
E.C Nicoya 01		2,368,723	-	209,874	2,578,597
C.C Coronado 01		2,701,274	25,304	176,490	2,903,067
PLAZA CARIARI		3,106,380	-	100,367	3,206,747
OFICENTRO TREJOS MONTEALEGRE		3,256,155	7,766	132,234	3,396,155
BODEGAS ALAJUELA		3,548,334	79,091	701,099	4,328,524
CENTRO COMERCIAL ANTARES		5,844,912	148,092	597,295	6,590,299
ZONA FRANCA Z		6,310,042	79,914	575,584	6,965,540
CEDI SAN JOSÉ		8,071,704	-	179,701	8,251,405
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES		13,948,511	275,157	(455,884)	13,767,784
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI		17,060,130	318,727	2,540,466	19,919,323
TERRACAMPUS		19,702,024	538,878	2,003,564	22,244,466
	US \$	95,252,725	1,480,007	7,493,966	104,226,697

10. Gastos Operativos

Al 31 de marzo de 2021 los gastos operativos se detallan como sigue:

		2021	2020
Mantenimiento de inmuebles	US \$	167,388	116,269
Impuestos locales		242,326	310,860
Seguros		40,565	55,205
Peritazgo de inmuebles		450	455
Bancarios		3,100	1,638
Calificadora de Riesgo		2,024	1,803
Otros		0	2,987
Total	US \$	455,854	489,217

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.