

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

Estado de Activos Netos
Al 30 de Setiembre de 2020
Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2019)
(en US dólares)

	Nota		sep-20	sep-19
Activos:				
Efectivo	4	US\$	171,163	174,151
Inversiones disponibles para la venta	5		1,146,525	1,086,250
Cuentas por cobrar			133,911	143,515
Alquileres por cobrar			202,861	243,603
Inversiones en inmuebles	9		104,300,305	106,650,519
Gastos pagados por anticipado			168,207	232,102
Total activos		US\$	<u>106,122,972</u>	<u>108,530,140</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	6		15,992,697	30,406,000
Otras cuentas por pagar	7	US\$	711,758	744,828
Comisiones por pagar			89,395	84,106
Intereses sobre préstamos por pagar			58,904	63,898
Depósitos en garantía			596,014	689,921
Ingresos diferidos			93,680	55,446
Impuesto sobre la renta diferido			1,151,477	1,159,451
Total pasivos			<u>18,693,925</u>	<u>33,203,650</u>
Activo neto		US\$	<u>87,429,047</u>	<u>75,326,490</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	80,975,000	68,650,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			6,432,438	6,570,221
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			0	(126)
Reservas			21,609	106,395
Total activo neto		US\$	<u>87,429,047</u>	<u>75,326,490</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>16,195</u>	<u>13,730</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>5,398.52</u>	<u>5,486.27</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO 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 2020

Informacion no Auditada

(con cifras correspondientes al 2019)

(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>sep-20</u>	<u>sep-19</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, netos	US\$	14,539	31,161
Ganancia en colocación de participaciones		83,354	0
Ingresos por arrendamientos		5,203,837	6,548,391
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		89,910	386,789
Ingreso por diferencial cambiario		0	69
Ganancia neta realizada en venta de inmuebles		163,809	484,582
Otros ingresos por alquiler		92,041	36,388
Otros Ingresos		57,222	23
Total ingresos		<u>5,704,712</u>	<u>7,487,403</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		749,427	665,363
Otros gastos operativos	10	1,397,678	1,108,442
Gastos financieros		712,663	1,901,445
Diferencial cambiario, neto		15,646	0
Pérdida neta no realizada por valoracion de inmuebles		136,069	0
Total gastos		<u>3,011,483</u>	<u>3,675,250</u>
Utilidad neta del período	US\$	<u>2,693,229</u>	<u>3,812,153</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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
Por el Periodo terminado el 30 de Setiembre de 2020
Información no Auditada
(con cifras correspondientes al 2019)
(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 2019	13,730	US\$ 68,650,000	0.00	6,570,221	(126)	0	106,395	75,326,490
Utilidad neta del periodo	0	0	0	0	0	461,798	0	461,798
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	2,110	10,550,000	2,015,418	0	0	0	0	12,565,418
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	(2,422,065)	0	(2,422,065)
Comisión por colocación de participaciones	0	0	(82,035)	0	0	82,035	0	0
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(1,933,383)	0	0	1,933,383	0	0
Ajuste en impuesto de renta diferido	0	0	0	(759,239)	0	0	0	(759,239)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	1,281,491	126	(37,669)	0	1,243,948
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(35,395)	(35,395)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(17,482)	17,482	0.00
Saldos al 31 de diciembre de 2019	15,840	US\$ 79,200,000	(0)	7,092,473	0	0.00	88,482	86,380,955
Utilidad neta del periodo	0	0	0	0	0	2,693,229	0	2,693,229
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	355	1,775,000	0	0	0	0	0	1,775,000
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	(2,715,358)	0	(2,715,358)
Ajuste en impuesto de renta diferido	0	0	0	16,340	0	0	0	16,340
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	(530,740)	0	46,159	0	(484,581)
Liquidación de plusvalías y minusvalías por venta de inmuebles	0	0	0	(145,635)	0	0	0	(145,635)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(90,903)	(90,903)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(24,030)	24,030	0
Saldos al 30 de Setiembre 2020	16,195	US\$ 80,975,000	(0)	6,432,438	0	0	21,609	87,429,047

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO 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 2020

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

	<u>sep-20</u>	<u>sep-19</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del período	US\$ 3,155,027	4,872,249
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	(14,539)	(31,161)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>3,140,488</u>	<u>4,841,088</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	25,945	(98,703)
Alquiler por cobrar	40,742	(151,564)
Gastos pagados por anticipado	63,895	(130,389)
Cuentas por pagar	(33,070)	47,360
Intereses por pagar	(4,994)	(60,845)
Comisiones por pagar	5,289	1,912
Depósitos en garantía	(93,907)	(26,831)
Ingreso diferidos	38,234	(48,024)
Intereses recibidos	14,539	31,161
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>3,197,161</u>	<u>4,405,165</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(11,502,280)	(75,835,190)
Venta de inversiones disponibles para la venta	11,442,131	76,210,934
Venta de inversiones en inmuebles	2,505,419	0
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	8,490	(346,944)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(317,303)	(597,905)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(126,298)	(160,613)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>2,010,159</u>	<u>(729,718)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	16,026,326	108,309,706
Amortización de préstamos bancarios	(30,439,629)	(114,572,206)
Aportes recibidos de inversionistas	14,340,418	7,775,418
Utilidades distribuidas a inversionistas	(5,137,423)	(5,235,754)
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>(5,210,308)</u>	<u>(3,722,836)</u>
Aumento (disminución) en efectivo	(2,988)	(47,389)
Efectivo al inicio del período	174,151	221,540
Efectivo al final del período	US\$ <u><u>171,163</u></u>	<u><u>174,151</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 30 de Setiembre 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 Setiembre de 2020 es ₡606.68, 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:

Cuentas		2020	2019
Cuenta Corriente en colones	US \$	10,816	621
Cuenta Corriente en dólares		160,347	173,530
Total	US \$	171,163	174,151

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 \$	1,146,525	1,086,250
Total	US \$	1,146,525	1,086,250

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 \$	-	22,301,000	Corto Plazo
Banco de Costa Rica		10,627,697	-	Largo Plazo
Banco Davivienda		5,365,000	8,105,000	Corto Plazo
Total	US \$	15,992,697	30,406,000	

7. Otras cuentas por pagar

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

Cuenta contable		2020	2019
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	204,833	317,491
Impuestos por pagar		184,695	179,692
Mantenimiento de inmuebles		108,232	44,071
Honorarios por valuación de activos		94,010	138,394
Honorarios por calificadora de riesgo		683	469
Por pagar a corredores de bienes raíces		8,394	12,876
Otros proveedores por pagar		110,911	51,836
	US \$	711,758	744,828

8. Capital Social

Al 30 de Setiembre de 2020, 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. 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 de 2018	US \$	97,758,144	564,798	7,307,545	105,630,487
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	422,127	422,127
Mejoras		-	597,905	-	597,905
Compras		-	-	-	-
Saldo al 30 de setiembre de 2019	US \$	97,758,144	1,162,703	7,729,672	106,650,519
Ventas		(2,505,419)	(29,808)	(171,335)	(2,706,562)
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	9,237	9,237
Mejoras		-	347,112	-	347,112
Compras		-	-	-	-
Saldo al 30 de setiembre de 2020	US \$	95,252,725	1,480,007	7,567,574	104,300,305

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
PLAZA CARIARI	US \$	3,106,380	-	100,367	3,206,747
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES		13,948,511	275,157	(108,937)	14,114,731
CONDOMINIO MALL SAN PEDRO		480,887	7,077	966	488,930
ZONA FRANCA Z		6,310,042	79,914	575,584	6,965,540
TIENDA EKONO PEREZ ZELEDON		2,364,540	-	94,098	2,458,638
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI		17,060,130	318,727	2,540,466	19,919,323
BODEGAS ALAJUELA		3,548,334	79,091	663,030	4,290,456
CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL OESTE		1,219,399	-	180,885	1,400,284
CEDI SAN JOSÉ		8,071,704	-	162,535	8,234,239
CENTRO COMERCIAL ANTARES		5,844,912	148,092	328,652	6,321,655
TIENDA EKONO PUNTARENAS		1,188,887	-	53,938	1,242,825
C.C Coronado 01		2,701,274	25,304	176,490	2,903,067
OFICENTRO TREJOS MONTEALEGRE		3,256,155	7,766	132,234	3,396,155
E.C Nicoya 01		2,368,723	-	209,874	2,578,597
E.C Santa Cruz 01		2,149,737	-	243,513	2,393,250
TERRACAMPUS		19,702,024	538,878	2,059,392	22,300,294
PLAZA TEMPO		1,931,087	-	154,486	2,085,573
	US \$	95,252,725	1,480,007	7,567,574	104,300,305

10. Gastos Operativos

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

		2020	2019
Mantenimiento de inmuebles	US \$	407,270	286,694
Impuestos locales		811,997	619,228
Seguros		137,394	144,625
Peritazgo de inmuebles		14,870	44,497
Bancarios		7,020	1,551
Calificadora de Riesgo		5,463	5,345
Otros		13,664	6,502
Total	US \$	1,397,678	1,108,442

11. Valoraciones financieras y periciales de inmuebles

Por las condiciones especiales frente a la situación de salud y coyuntura económica que ha ocasionado la pandemia Covid-19, en este periodo 2020 el CONASSIF autorizó brindar flexibilidad al plazo máximo de presentación de las valoraciones de los inmuebles propiedad de los Fondos Inmobiliarios, para lo cual se incorporó el Transitorio XIII al Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

En línea con esta flexibilización, para el cierre del año 2020 se habrán presentado todas las valoraciones de los inmuebles propiedad de los fondos inmobiliarios. Esto según lo establecido en la normativa aplicable.

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Luis Javier Solano Valverde
Contador