



**BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO  
NO DIVERSIFICADO**

Estados Financieros al 30 de Junio de 2021 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2020)

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

**Estado de activo neto**  
Al 30 de junio del 2021  
*Información no Auditada*  
(con cifras correspondientes al 2020)  
(en US dólares)

|   | Nota |      | 2021               | 2020               |
|---|------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Activos:</b>                                     |      |      |                    |                    |
| Efectivo  | 4    | US\$ | 386,575            | 523,391            |
| Inversiones en instrumentos financieros             | 5    |      | 4,358,892          | 7,830,543          |
| Cuentas por cobrar                                  |      |      | 415,272            | 210,246            |
| Alquileres por cobrar                               |      |      | 2,464,461          | 1,775,525          |
| Propiedades de inversión                            | 9    |      | 470,320,363        | 471,193,521        |
| Impuesto sobre la renta diferido                    |      |      | 76,075             | 0                  |
| Gastos pagados por anticipado                       |      |      | 650,103            | 715,350            |
| Otros activos                                       |      |      | 9,522              | 9,522              |
| <b>Total activos</b>                                |      |      | <b>478,681,263</b> | <b>482,258,098</b> |
| <b>Pasivos:</b>                                     |      |      |                    |                    |
| Préstamos por pagar                                 | 6    |      | 183,556,841        | 174,859,510        |
| Otras cuentas por pagar                             | 7    |      | 2,929,267          | 12,680,488         |
| Comisiones por pagar                                |      |      | 263,305            | 334,498            |
| Intereses sobre préstamos por pagar                 |      |      | 1,436,052          | 892,872            |
| Depósitos en garantía                               |      |      | 2,644,928          | 3,451,267          |
| Ingresos diferidos                                  |      |      | 68,392             | 36,484             |
| Impuesto sobre la renta diferido                    |      |      | 5,440,583          | 5,714,168          |
| <b>Total pasivos</b>                                |      |      | <b>196,339,368</b> | <b>197,969,287</b> |
| <b>Activo neto</b>                                  |      | US\$ | <b>282,341,895</b> | <b>284,288,811</b> |
| Composición del valor del activo neto:              |      |      |                    |                    |
| Certificados de títulos de participación            | 8    | US\$ | 251,852,000        | 251,852,000        |
| Desembolso por colocación de participaciones        |      |      | 0                  | (36,250)           |
| Ganancia no realizada por valuación de inmuebles    |      |      | 30,398,879         | 32,380,283         |
| Reservas  |      |      | 91,016             | 92,778             |
| <b>Total activo neto</b>                            |      | US\$ | <b>282,341,895</b> | <b>284,288,811</b> |
| Número de Certificados de Títulos de participación  |      |      | 251,852            | 251,852            |
| Valor del activo neto por título de participación A |      | US\$ | 1,121.06           | 1,128.79           |

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez  
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos  
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya  
Contadora a.i.



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

**Estado de resultados integrales**

Periodo de un año terminado el 30 de junio del 2021

*Información no Auditada*

*(con cifras correspondientes al 2020)*

*(en US dólares)*

|  | <u>Nota</u> | <u>2021</u>       | <u>2020</u>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingresos:</b>   |             |                   |                   |
| Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos               | US\$        | 1,060             | 2,821             |
| Ingresos por arrendamientos                                      |             | 13,378,096        | 16,704,495        |
| Otros ingresos por arrendamiento                                 |             | 495,862           | 119,680           |
| Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión |             | 0                 | 1,439,355         |
| Ganancia no realizada por valoración de inversiones              |             | 38,938            | 54,806            |
| Otros ingresos   |             | 307,897           | 1,894             |
| <b>Total ingresos</b>  |             | <b>14,221,853</b> | <b>18,323,051</b> |
| <b>Gastos:</b>   |             |                   |                   |
| Comisión por administración del Fondo                            |             | 1,672,701         | 1,777,705         |
| Otros gastos operativos  | 10          | 3,418,395         | 3,687,625         |
| Gastos financieros   |             | 5,365,435         | 4,467,021         |
| Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión  |             | 464,289           | 0                 |
| Otros gastos   |             | 0                 | 161,845           |
| Diferencial cambiario, neto                                      |             | 47,512            | 35,787            |
| <b>Total gastos</b>  |             | <b>10,968,332</b> | <b>10,129,983</b> |
| <b>Utilidad neta del año</b>                                     | US\$        | <b>3,253,521</b>  | <b>8,193,068</b>  |
| <u>Otros resultados integrales</u>                               |             |                   |                   |
| Cambios en el valor razonable                                    |             | 0                 | 0                 |
| <b>Resultados integrales totales</b>                             | US\$        | <b>3,253,521</b>  | <b>8,193,068</b>  |

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosennie Díaz Méndez  
Gerente a.i.

Luis Ballestero Ramos Jefe  
Administrativo a.i.

María José Cascante Araya  
Contadora a.i.



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**  
Periodo de un año terminado el 30 de junio del 2021  
*Información no Auditada*  
(con cifras correspondientes al 2020)  
(en US dólares)

|   | Número de<br>certificados<br>de participación | Certificados de<br>títulos de<br>participación | Desembolso<br>por colocación<br>de participaciones | Ganancia (pérdida)<br>neta no realizada<br>por valuación<br>de inmuebles | Utilidades o<br>Pérdidas por<br>distribuir | Reservas      | Total              |
|---|---|--|--|--|--|---------------|--------------------|
| <b>Saldos al 30 de Junio de 2020</b>  | <b>251,852</b>                                | <b>251,852,000</b>                             | <b>(36,250)</b>                                    | <b>32,380,283</b>  | <b>0</b>                                   | <b>92,778</b> | <b>284,288,811</b> |
| Utilidad neta del año   | 0   | 0  | 0  | 0  | 3,709,546                                  | 0             | 3,709,546          |
| Comisión por colocación de participaciones                                  | 0   | 0  | 0  | 0  | (36,250)                                   | 0             | (36,250)           |
| Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año                 | 0   | 0  | 0  | 0  | (5,228,310)                                | 0             | (5,228,310)        |
| Reservas utilizadas   | 0   | 0  | 0  | 0  | 0  | (74,001)      | (74,001)           |
| Incremento de reservas  | 0   | 0  | 0  | 0  | (39,744)                                   | 39,744        | 0                  |
| Subtotal  | 251,852                                       | 251,852,000                                    | (36,250)   | 32,380,283   | (1,594,758)                                | 58,521        | 282,659,796        |
| <u>Otros resultados integrales</u>  |   |  |  |  |  |               |                    |
| Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones                | 0   | 0  | 0  | (1,517,114)  | 1,594,758                                  | 0             | 77,644             |
| Subtotal  | 0   | 0  | 0  | (1,517,114)  | 1,594,758                                  | 0             | 77,644             |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>                                    | <b>251,852</b>                                | <b>251,852,000</b>                             | <b>(36,250)</b>                                    | <b>30,863,169</b>  | <b>0</b>                                   | <b>58,521</b> | <b>282,737,440</b> |
| Utilidad neta del año   | 0   | 0  | 0  | 0  | 3,253,521                                  | 0             | 3,253,521          |
| Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año                 | 0   | 0  | 0  | 0  | (3,639,619)                                | 0             | (3,639,619)        |
| Distribución de capital pagado en exceso                                    | 0   | 0  | 36,250   | 0  | 0  | 0             | 36,250             |
| Reservas utilizadas   | 0   | 0  | 0  | 0  | 0  | (45,697)      | (45,697)           |
| Incremento de reservas  | 0   | 0  | 0  | 0  | (78,192)                                   | 78,192        | 0                  |
| Subtotal  | 0   | 0  | 36,250   | 0  | (464,290)                                  | 32,495        | (395,545)          |
| <u>Otros resultados integrales</u>  |   |  |  |  |  |               |                    |
| Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones | 0   | 0  | 0  | (464,290)  | 464,290                                    | 0             | 0                  |
| Subtotal  | 0   | 0  | 0  | (464,290)  | 464,290                                    | 0             | 0                  |
| <b>Saldos al 30 de Junio de 2021</b>  | <b>251,852</b>                                | <b>251,852,000</b>                             | <b>0</b>   | <b>30,398,879</b>  | <b>0</b>                                   | <b>91,016</b> | <b>282,341,895</b> |

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosmie Díaz Méndez  
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos  
Jefe Administrativo a.i.

Maria José Cascante Araya  
Contadora a.i.



BCR FONDO DE INVERSIÓN 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 30 de junio del 2021

*Información no Auditada*

*(con cifras correspondientes al 2020)*

*(en US dólares)*

|  | 2021                       | 2020                       |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>Actividades de operación:</b>   |                            |                            |
| Utilidad neta del año  | US\$ 6,963,067             | 16,424,152                 |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación: |                            |                            |
| Efecto neto valoración de propiedades de inversión   | 464,290                    | 0                          |
| Ingresos por intereses   | (1,060)                    | (2,821)                    |
|  | <u>7,426,297</u>           | <u>16,421,331</u>          |
| <b>Efectivo provisto por (usado para) cambios en:</b>  |                            |                            |
| Cuentas por cobrar   | (205,026)                  | (91,737)                   |
| Alquiler por cobrar  | (688,936)                  | (1,095,740)                |
| Gastos pagados por anticipado  | 65,247                     | 171,185                    |
| Cuentas por pagar  | (9,751,221)                | 7,508,825                  |
| Intereses por pagar  | 543,180                    | 293,007                    |
| Comisiones por pagar   | (71,193)                   | (27,154)                   |
| Depósitos en garantía  | (806,339)                  | 324,931                    |
| Ingreso diferidos  | 31,908                     | (156,901)                  |
| Intereses recibidos  | 1,059                      | 2,853                      |
| <b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>                                   | <u><b>(3,455,024)</b></u>  | <u><b>23,350,600</b></u>   |
| <b>Actividades de inversión</b>  |                            |                            |
| Compra de inversiones en propiedades de inversión  | 0                          | (70,854,273)               |
| Compra de inversiones en instrumentos financieros  | (25,772,663)               | (69,436,963)               |
| Venta de títulos disponibles para la venta   | 0                          | 13,841,540                 |
| Venta de inversiones en instrumentos financieros   | 29,244,314                 | 68,748,107                 |
| Venta de propiedades de inversión  | 0                          | (1,412,281)                |
| Mejoras a propiedades de inversión   | (1,457,906)                | (589,324)                  |
| Mejoras a propiedades de inversión por medio de reserva  | (119,697)                  | (212,924)                  |
| <b>Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión</b>                                    | <u><b>1,894,047</b></u>    | <u><b>(59,916,118)</b></u> |
| <b>Actividades de financiamiento</b>   |                            |                            |
| Nuevos préstamos bancarios   | 25,511,384                 | 247,251,043                |
| Amortización de préstamos bancarios  | (16,814,053)               | (203,612,356)              |
| Aportes recibidos de inversionistas  | 0                          | 7,213,750                  |
| Utilidades distribuidas a inversionistas   | (7,273,171)                | (14,740,488)               |
| <b>Efectivo (usado) provisto por las actividades de financiamiento</b>                           | <u><b>1,424,160</b></u>    | <u><b>36,111,949</b></u>   |
| Variación neta en el efectivo  | (136,817)                  | (453,570)                  |
| Efectivo al inicio del año   | 523,391                    | 976,961                    |
| <b>Efectivo al final del año</b>   | <u><b>US\$ 386,575</b></u> | <u><b>523,391</b></u>      |

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez  
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos  
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya  
Contadora a.i.



## **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 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 propiedades de inversión 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 N° 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 de la propiedad de inversión es el menor valor de los consignados en estas valoraciones. En el plazo de cinco días hábiles posteriores a la compra de una propiedad de inversión, 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 las propiedades de inversión.

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 de la propiedad de inversión 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 de la propiedad de inversión".*

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 la propiedad de inversión.

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 éste 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 las propiedades de inversión orientados a conservar el precio o valor de la propiedad de inversión mediante reparaciones, remodelaciones o mejoras; u orientados a incrementar el valor de la propiedad de inversión mediante ampliaciones o inversiones.

No podrán adquirirse activos inmobiliarios o de sus títulos representativos, cuando estos procedan de los socios, directores o empleados de la sociedad administradora o su 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 las propiedades de inversión 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 viernes 28 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, dependiendo de 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, es decir, 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 1° 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 activo neto. Estas diferencias temporales se reversan 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\$1,000. 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.

El 1 de marzo de 2017, se procedió con el Split de participaciones, pasando de un valor nominal de US\$5.000 a US\$1.000, lo anterior según aprobación por parte de la SUGEVAL mediante la resolución SGV-R-3210 del 16 de febrero de 2017.

- (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 depreciaciones de las propiedades de inversión 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 propiedades de inversión en forma que al final de su vida productiva, se le 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 la Compañía 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 de cada fondo, tomando como base 365 días, permite calcular el rendimiento del Fondo.

- (o) **Política de Distribución de Rendimientos** - El Fondo distribuye hasta 100% de su renta líquida, entendida esta como la suma de rentas por alquileres e intereses percibidos, una vez deducidos los gastos incurridos por el Fondo, dentro de los 30 días posteriores al cierre trimestral de marzo, junio, setiembre y diciembre de cada año. Para la distribución de rendimientos el inversionista, su representante o cualquier otra persona previamente autorizada debe 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 mínimo 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) **Período Fiscal** - La Sociedad y el Fondo operan con el período fiscal de 1º de enero al 31 de diciembre de cada año.
- (q) **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 30 de Junio de 2021 es ₡621.92 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:

| <b>Fondo</b>   | <b>% Comisión</b> |
|--|-------------------|
| Fondo de Inversión BCR Fondo Inmobiliario No Diversificado | 1.00%             |

### 4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

| <b>Cuentas</b>                    | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Cuenta Corriente en colones US \$ | 139,685        | 6,307          |
| Cuenta Corriente en dólares       | 246,890        | 517,084        |
| <b>Total</b>                      | <b>386,575</b> | <b>523,391</b> |

### 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

| <b>Instrumento</b>   | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Fondos de Inversión (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados) | US \$ 4,358,892  | 7,830,543        |
| <b>Total</b>   | <b>4,358,892</b> | <b>7,830,543</b> |

## 6. Prestamos por pagar

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

| <b>Entidad Financiera</b>         | <b>2021</b>              | <b>2020</b>        | <b>Vencimiento</b> |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Banco Davivienda                  | 0.00                     | 18,305,000         | Corto Plazo        |
| Banco de Costa Rica               | 118,796,059              | 114,839,059        | Largo Plazo        |
| Banco Davivienda                  | 44,760,783               | 25,276,783         | Largo Plazo        |
| Banco Internacional de Costa Rica | 20,000,000               | 16,438,668         | Largo Plazo        |
| <b>Total</b>                      | US \$ <b>183,556,841</b> | <b>174,859,510</b> |                    |

## 7. Otras cuentas por pagar

Al 30 de junio de 2021 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

|   | <b>2021</b>            | <b>2020</b>       |
|---|------------------------|-------------------|
| Beneficios por pagar, inversionistas <sup>(1)</sup> | US \$ 1,283,745        | 4,402,231         |
| Mantenimiento de inmuebles                          | 819,330                | 266,977           |
| Impuestos por pagar                                 | 598,849                | 744,966           |
| Honorarios por valuación de activos                 | 108,563                | 99,473            |
| Por pagar a corredores de bienes raíces             | 57,757                 | 58,748            |
| Otros proveedores por pagar                         | 56,514                 | 61,844            |
| Honorarios por calificadora de riesgo               | 4,510                  | 1,916             |
| Garantía por pagar <sup>(2)</sup>                   | 0                      | 6,995,000         |
| Rentas garantizadas                                 | 0                      | 49,333            |
| <b>Total</b>  | US \$ <b>2,929,267</b> | <b>12,680,488</b> |

1. De acuerdo a las políticas de distribución de rendimientos descritos en nota 1.p, los beneficios se distribuyeron a los inversionistas dentro de los 30 días posteriores al cierre de junio 2021.
2. En fecha 20 febrero de 2020 el Fondo realizó la adquisición del inmueble denominado Parque Empresarial del Pacífico. Como parte de la compra y en mutuo acuerdo entre las partes (comprador y vendedor), se retiene al vendedor un monto correspondiente a la garantía por una serie de tareas que el vendedor debe realizar en el inmueble previo a la devolución de la garantía.

La devolución de monto retenido se ha realizado conforme al avance en las tareas por parte del vendedor.

## 8. Capital Social

Al 30 de Junio de 2021, 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. Propiedades de Inversión

El movimiento de las propiedades de inversión detalla como sigue:

|   |       | <b>Costo</b>       | <b>Mejoras</b>    | <b>Plusvalía<br/>(Minusvalía)<br/>Acumulada</b> | <b>Total</b>       |
|---|-------|--------------------|-------------------|---|--------------------|
| <b>Saldo al 30 de junio del 2019</b>      | US \$ | <b>362,359,122</b> | <b>13,137,891</b> | <b>37,533,658</b>                               | <b>413,030,671</b> |
| Ventas                                    |       | (13,841,540)       | (21,741)          | (1,009,368)                                     | (14,872,649)       |
| Plusvalía neta no realizada por valuación |       |                    |                   | 1,570,160                                       | 1,570,160          |
| Mejoras                                   |       |                    | 611,064           |   | 611,064            |
| Compras                                   |       | 70,854,273         |                   |   | 70,854,273         |
| <b>Saldo al 30 de junio del 2020</b>      | US \$ | <b>419,371,855</b> | <b>13,727,214</b> | <b>38,094,450</b>                               | <b>471,193,521</b> |
| Ventas                                    |       | -                  | -                 | -   | -                  |
| Plusvalía neta no realizada por valuación |       |                    | 1,457,905         | (2,331,064)                                     | (873,159)          |
| Mejoras                                   |       |                    | -                 |   | -                  |
| Compras                                   |       | -                  |                   |   | -                  |
| <b>Saldo al 30 de junio del 2021</b>      | US \$ | <b>419,371,855</b> | <b>15,185,122</b> | <b>35,763,386</b>                               | <b>470,320,363</b> |

Las Propiedades de Inversión corresponden a:

| Inmueble                         |       | Costo Original     | Costo Mejoras     | Plusvalías Minusvalías Acumulada | Valor Actual       |
|----------------------------------|-------|--------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------|
| CENTRO COM. TERRAMALL, LOCAL     | US \$ | 846,088            | 34,340            | 206,068                          | 1,086,496          |
| B.C. El Cruce - 01               |       | 1,102,269          | -                 | 220,081                          | 1,322,350          |
| B.C. Belén - 01                  |       | 1,455,592          | -                 | 108,713                          | 1,564,305          |
| B.C. San Isidro de Heredia - 01  |       | 1,952,853          | -                 | 131,893                          | 2,084,746          |
| B.C. Heredia - 01                |       | 2,243,913          | -                 | 141,399                          | 2,385,312          |
| B.C. Barranca - 01               |       | 2,360,602          | -                 | 146,709                          | 2,507,311          |
| B.C. Moravia - 01                |       | 2,587,350          | -                 | 191,850                          | 2,779,199          |
| B.C. Grecia - 01                 |       | 2,866,494          | -                 | 215,455                          | 3,081,949          |
| B.C. La Pacífica - 01            |       | 3,358,458          | -                 | 242,955                          | 3,601,413          |
| B.C. Santa Ana - 01              |       | 2,761,412          | 1,066,573         | 196,069                          | 4,024,054          |
| CN URUCA 01                      |       | 3,618,705          | 119,086           | 500,150                          | 4,237,941          |
| B.C. Desamparados - 01           |       | 9,299,266          | -                 | 593,747                          | 9,893,013          |
| CONDOMINIO MERIDIANO             |       | 9,047,094          | 970,217           | 865,805                          | 10,883,116         |
| NI URUCA 01                      |       | 11,261,166         | -                 | 401,079                          | 11,662,245         |
| FORUM TORRE J                    |       | 14,468,789         | 445,285           | 1,915,397                        | 16,829,471         |
| BC URUCA 02                      |       | 26,369,244         | -                 | 236,211                          | 26,605,455         |
| HOSPITAL LA CATÓLICA             |       | 33,186,878         | 883,837           | 630,233                          | 34,700,948         |
| TORRE MERCEDES                   |       | 23,594,379         | 3,086,232         | 9,488,051                        | 36,168,662         |
| CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI |       | 37,710,516         | 176,283           | 885,124                          | 38,771,923         |
| PARQUE EMPRESARIAL FORUM I       |       | 39,977,282         | 3,698,526         | 9,919,197                        | 53,595,005         |
| PARQUE EMPRESARIAL FORUM II      |       | 51,964,616         | 4,440,664         | 2,686,646                        | 59,091,926         |
| Parque Empresarial del Pacífico  |       | 70,854,273         | -                 | (507,165)                        | 70,347,108         |
| ZONA FRANCA COYOL                |       | 66,484,616         | 264,079           | 6,347,718                        | 73,096,413         |
|                                  | US \$ | <b>419,371,855</b> | <b>15,185,122</b> | <b>35,763,386</b>                | <b>470,320,363</b> |

## 10. Gastos Operativos

Al 30 de Junio de 2021 los gastos operativos se detallan como sigue:

|                                  | 2021             | 2020             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Mantenimiento de inmuebles US \$ | 908.733          | 548.971          |
| Impuestos locales                | 2.259.236        | 2.850.303        |
| Seguros                          | 174.180          | 187.055          |
| Peritazgo de inmuebles           | 63.774           | 89.295           |
| Bancarios                        | 6.230            | 4.132            |
| Calificadora de Riesgo           | 5.430            | 4.126            |
| Otros                            | 813              | 12.001           |
| <b>Total</b>                     | <b>3.418.395</b> | <b>3.687.625</b> |

## 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.