

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

Estado de Activos Netos
 Al 30 de Junio de 2020
Informacion no Auditada
 (con cifras correspondientes al 2019)
 (en colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>jun-20</u>	<u>jun-19</u>
Activos:			
Efectivo	4	¢ 65,351,535	73,943,334
Inversiones disponibles para la venta	5	190,457,140	741,876,584
Cuentas por cobrar		84,499,418	5,519,870
Intereses por cobrar		204,013	3,886
Alquileres por cobrar		363,811,580	109,116,161
Gastos pagados por anticipado		99,673,362	77,280,393
Inversiones en propiedad	9	29,028,045,886	26,933,729,383
Total activos		¢ <u>29,832,042,934</u>	<u>27,941,469,611</u>
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	11,443,605,000	10,867,925,000
Otras cuentas por pagar	7	275,015,298	535,270,051
Comisiones por pagar		5,601,669	39,056,161
Intereses sobre préstamos por pagar		40,746,688	67,980,098
Impuesto de renta diferido		485,109,260	162,957,012
Ingresos diferidos		1,030,948	1,404,778
Depositos en garantía		255,101,891	206,307,783
Total pasivos		<u>12,506,210,754</u>	<u>11,880,900,883</u>
Activo neto		¢ <u>17,325,832,180</u>	<u>16,060,568,728</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	¢ 14,775,000,000	13,275,000,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		2,505,864,644	2,740,603,691
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		0	125,157
Reservas		44,967,536	44,839,880
Total activo neto		¢ <u>17,325,832,180</u>	<u>16,060,568,728</u>
Número de Certificados de Títulos de Participación		<u>5,910</u>	<u>5,310</u>
Valor del activo neto por título de participación			
Serie A		¢ <u>2,931,613</u>	<u>3,024,589</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

Estado de Operaciones

Por el Periodo terminado el 30 de Junio de 2020

Informacion no Auditada

(con cifras correspondientes al 2019)

(en colones sin céntimos)

Ingresos:	<u>Nota</u>	<u>jun-20</u>	<u>jun-19</u>
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto		¢ 6,738,557	17,124,164
Ingresos por arrendamientos		1,429,890,804	1,682,422,791
Otros ingresos por alquiler		5,024,984	9,529,118
Diferencial cambiario, neto		77,939	5,221,946
Ganancia neta no realizada por valoracion de inmuebles		33,689,425	0
Total ingresos		<u>1,475,421,709</u>	<u>1,714,298,019</u>
 Gastos:			
Comisión de administración		214,643,839	234,246,232
Otros gastos operativos	10	291,549,428	201,725,619
Gastos financieros		491,064,789	490,514,472
Pérdida neta no realizada por valoracion de inmuebles		0	35,915,642
Total gastos		<u>997,258,056</u>	<u>962,401,965</u>
 Utilidad neta del período		¢ <u>478,163,653</u>	<u>751,896,054</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

Estado de Cambios en el Activo Neto
Por el Periodo terminado el 30 de Junio de 2020
Información no Auditada
(con cifras correspondientes al 2019)
(en colones sin céntimos)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inmuebles	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Reservas	Total
Saldo al 30 de Junio 2019	5,310	¢ 13,275,000,000	0	2,740,603,691	125,157	0	44,839,880	16,060,568,728
Utilidad neta del período	0	0	0	0	0	656,596,271	0	656,596,271
Fondos recibidos de los inversionistas	600	1,500,000,000	603,129,000	0	0	0	0	2,103,129,000
Comisión por colocación de participaciones	0	0	(8,379,000)	0	0	8,379,000	0	0
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	0	0	0	0	0	(1,486,694,129)	0	(1,486,694,129)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(594,750,000)	0	0	594,750,000	0	0
Ajuste en impuesto de renta diferido	0	0	0	(325,914,024)	0	0	0	(325,914,024)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	8,649,534	(125,193)	(8,649,534)	0	(125,193)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(21,006,029)	(21,006,029)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(24,581,231)	24,581,231	0
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5,910	¢ 14,775,000,000	0	2,423,339,201	(36)	-260,199,623	48,415,083	16,986,554,624
Utilidad neta del período	0	0	0	0	0	478,163,653	0	478,163,653
Fondos recibidos de los inversionistas	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	0	0	0	0	0	(165,938,763)	0	(165,938,763)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste en impuesto de renta diferido	0	0	0	48,836,018	0	0	0	48,836,018
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	33,689,425	36	(33,689,425)	0	36
Ganancia realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(21,783,389)	(21,783,389)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(18,335,842)	18,335,842	0
Saldo al 30 de Junio 2020	5,910	¢ 14,775,000,000	0	2,505,864,644	0	0	44,967,536	17,325,832,180

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

Estado de Flujos de Efectivo
 Por el Periodo terminado el 30 de Junio de 2020
Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2019)
(en colones sin céntimos)

Fuentes (uso) de efectivo:	Nota	jun-20	jun-19
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período	¢	1,134,759,924	1,458,900,835
Partidas que no requieren efectivo:			
Ingresos por intereses		(6,738,557)	(17,124,164)
Efectivo provisto por las operaciones		1,128,021,367	1,441,776,671
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por Cobrar		(78,979,548)	(5,519,870)
Alquileres por cobrar		(254,695,419)	(63,751,294)
Gastos pagados por anticipado		(22,392,969)	21,692,053
Cuentas por pagar		(260,254,753)	(669,609,729)
Intereses por pagar		(27,233,410)	46,105,723
Comisiones por pagar		(33,454,492)	(5,015,812)
Depositos en garantía		48,794,108	27,334,865
Ingresos diferidos		(373,830)	(94,718,967)
Intereses recibidos		6,538,430	17,200,013
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		505,969,484	715,493,653
Actividades de inversión			
Compra de inversiones en propiedad		(2,041,767,974)	0
Compra de inversiones disponibles para la venta		(7,661,715,846)	(20,323,837,316)
Venta de títulos disponibles para la venta		8,213,010,133	21,066,811,649
Ganancia no realizada por ajustes de valoración de inmuebles		6,497,059	(198,612,114)
Mejoras a inversiones en inmuebles		(13,971,346)	(16,580,748)
Mejoras a propiedad por medio de reserva		(42,789,418)	(95,781,261)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión		(1,540,737,392)	432,000,210
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos bancarios		11,458,555,000	3,286,849,500
Amortización de préstamos bancarios		(10,882,875,000)	(5,759,522,500)
Aportes recibidos de inversionistas		2,103,129,000	7,803,798,760
Utilidades distribuidas a inversionistas		(1,652,632,892)	(6,494,171,480)
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		1,026,176,108	(1,163,045,720)
Aumento en efectivo		(8,591,799)	(15,551,856)
Efectivo al inicio del período		73,943,334	89,495,190
Efectivo al final del período	4	¢ 65,351,535	73,943,334

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR Fondo de Inversión Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado

Administrado por

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Notas a los Estados Financieros al 30 de Junio de 2020
(En colones sin céntimos)

1. Políticas y Métodos de Registro

La compañía sigue las mismas Políticas y Métodos de contabilización en los estados financieros anuales más recientes.

2. Unidad Monetaria

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones sin céntimos (¢), Unidad Monetaria de la República de Costa Rica.

3. Comisiones por administración de Fondos de Inversión

Un detalle de las Comisiones por administración de Fondos de Inversión, es el siguiente:

Fondo	% Comisión
BCR Fondo de Inversión Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado	0.10%

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2020	2019
Cuenta Corriente en colones	¢	64,890,076	72,959,890
Cuenta Corriente en dolares		461,459	983,444
Total	¢	65,351,535	73,943,334

4. Inversiones en Instrumentos Financieros

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	2020	2019
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados	¢ 190,457,140	741,876,584
Total	¢ 190,457,140	741,876,584

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera	Monto	Monto
Banco de Costa Rica	¢ 11,443,605,000	10,867,925,000
Total	¢ 11,443,605,000	10,867,925,000

7. Otras cuentas por pagar

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

Beneficios por pagar, inversionistas	¢ 105,542,419	395,889,774
Impuestos por pagar	59,651,779	24,006,169
Mantenimiento de inmuebles	70,034,999	66,264,382
Honorarios por valuación de activos	11,594,542	14,352,157
Honorarios por calificadora de riesgo	1,365,688	1,107,508
Otros por pagar	26,825,871	33,650,062
	¢ 275,015,298	535,270,051

8. Capital Social

Al 30 de Junio de 2020, el capital está representado por 5.910 participaciones con un valor nominal de ¢2.500.000 cada una, para un total de ¢ 14,775,000,000.

9. Inversiones en inmuebles

El movimiento de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

	Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
Saldo al 31 de Marzo del 2018 ¢	14,361,979,565	301,129,319	2,974,979,558	17,638,088,442
Plusvalía neta no realizada por valuación	-	-	(46,939,009)	(46,939,009)
Mejoras	-	25,612,808	-	25,612,808
Compras	9,341,446,987	-	-	9,341,446,987
Saldo al 31 de Marzo del 2019 ¢	23,703,426,552	326,742,127	2,928,040,549	26,958,209,228
Plusvalía neta no realizada por valuación	-	-	(19,599,114)	(19,599,114)
Mejoras	-	8,033,180	-	8,033,180
Compras	2,041,767,974	-	-	2,041,767,974
Saldo al 31 de Marzo del 2020 ¢	25,745,194,526	334,775,307	2,908,441,435	28,988,411,268

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
PASEO DE LAS FLORES COL	167,346,799	3,328,050	12,889,993	183,564,842
U LATINA SANTA CRUZ COL	2,319,680,297	83,365,364	675,102,725	3,078,148,386
PLAZA BRATSI	3,719,723,109	0	(72,377,658)	3,647,345,450
MULTICENTRO DESAMPARADOS	4,520,930,815	0	8,713,279	4,529,644,094
CC SABANA SUR	9,341,446,987	19,668,432	(213,608,021)	9,147,507,398
BC Desamparados 02	2,041,767,974	0	0	2,041,767,974
U LATINA SAN PEDRO COL	2,141,762,719	96,448,675	1,774,088,808	4,012,300,202
OFICENTRO LOS YOSSES	1,492,535,827	131,964,786	763,266,927	2,387,767,540
¢	25,745,194,526	334,775,307	2,948,076,053	29,028,045,886

10. Gastos Operativos

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

Cuentas		2020	2019
Mantenimiento de inmuebles	¢	54,139,986	73,727,081
Impuestos locales		214,510,094	111,140,322
Seguros		14,879,275	12,981,108
Peritazgo de inmuebles		5,161,501	1,398,080
Calificadora de Riesgo		2,144,324	2,372,136
Otros		714,248	106,407
Total	¢	291,549,428	201,725,619

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Luis Javier Solano Valverde
Contador