

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

	Nota		jun-20	jun-19
Activos:				
Efectivo	4	US\$	120,331	328,750
Inversiones disponibles para la venta	5		1,092,054	1,010,607
Cuentas por cobrar			121,474	95,953
Intereses por cobrar			0	11
Alquileres por cobrar			343,199	139,149
Inversiones en inmuebles	9		104,201,052	106,506,500
Gastos pagados por anticipado			179,715	128,429
Total activos		US\$	<u>106,057,825</u>	<u>108,209,399</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	6		15,978,068	37,253,000
Otras cuentas por pagar	7	US\$	662,022	674,951
Comisiones por pagar			89,373	68,215
Intereses sobre préstamos por pagar			113,772	78,517
Depósitos en garantía			644,827	692,099
Ingresos diferidos			83,192	80,041
Impuesto sobre la renta diferido			1,136,589	379,620
Total pasivos			<u>18,707,843</u>	<u>39,226,443</u>
Activo neto		US\$	<u>87,349,982</u>	<u>68,982,956</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	80,975,000	61,650,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			6,348,072	7,212,779
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			0	91
Reservas			26,910	120,086
Total activo neto		US\$	<u>87,349,982</u>	<u>68,982,956</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>16,195</u>	<u>12,330</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>5,393.64</u>	<u>5,594.72</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 Junio de 2020

Informacion no Auditada

(con cifras correspondientes al 2019)

(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>jun-20</u>	<u>jun-19</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, netos	US\$	9,772	24,133
Ganancia en colocación de participaciones		83,354	0
Ingresos por arrendamientos		3,753,348	4,388,010
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		0	270,107
Ganancia neta realizada en venta de inmuebles		163,809	0
Otros ingresos por alquiler		40,090	33,633
Otros Ingresos		47,083	23
Total ingresos		<u>4,097,456</u>	<u>4,715,906</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		506,846	448,365
Otros gastos operativos	10	979,283	583,002
Gastos financieros		504,575	1,302,641
Diferencial cambiario, neto		14,240	2,015
Pérdida neta no realizada por valoracion de inmuebles		130,524	0
Total gastos		<u>2,135,468</u>	<u>2,336,023</u>
Utilidad neta del período	US\$	<u>1,961,988</u>	<u>2,379,883</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 Junio de 2020
Informacion 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 Junio 2019	12,330	US\$ 61,650,000	0.00	7,212,779	91	0	120,086	68,982,956
Utilidad neta del periodo	0	0	0	0	0	1,894,068	0	1,894,068
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	3,510	17,550,000	2,790,836	0	0	0	0	20,340,836
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	(4,496,697)	0	(4,496,697)
Comisión por colocación de participaciones	0	0	(82,035)	0	0	82,035	0	0
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(2,708,800)	0	0	2,708,800	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	154,351	1,924	(154,351)	0	1,924
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(65,460)	(65,460)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(33,856)	33,856	0.00
Saldos al 31 de diciembre de 2019	15,840	US\$ 79,200,000	0	6,607,891	2,015	0.00	88,482	85,898,388
Utilidad neta del periodo	0	0	0	0	0	1,961,988	0	1,961,988
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	(2,068,481)	0	(2,068,481)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	0	0	0	0	0	0
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	(130,524)	(2,015)	130,524	0	(2,015)
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	(85,603)	(85,603)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(24,031)	24,031	0
Saldos al 30 de Junio 2020	16,195	US\$ 80,975,000	0	6,348,072	0	0	26,910	87,349,982

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 Junio de 2020

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

	<u>jun-20</u>	<u>jun-19</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del período	US\$ 3,856,056	4,688,441
Partidas que no requieren efectivo:		
Perdida neta realizada en venta de inversiones en valores	0	2,015
Ingresos por intereses	<u>(9,772)</u>	<u>(24,133)</u>
Efectivo provisto por las operaciones	3,846,284	4,666,323
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(25,521)	(61,317)
Alquiler por cobrar	(204,050)	(79,151)
Gastos pagados por anticipado	(51,286)	31,069
Cuentas por pagar	(12,929)	2,779
Intereses por pagar	35,255	(18,718)
Comisiones por pagar	21,158	(11,083)
Depósitos en garantía	(47,272)	(15,425)
Ingreso diferidos	3,151	(78,873)
Intereses recibidos	<u>9,783</u>	<u>24,131</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>3,574,573</u>	<u>4,459,735</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(17,096,939)	(76,209,303)
Venta de inversiones disponibles para la venta	17,015,401	76,291,316
Venta de inversiones en inmuebles	2,505,419	
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(7,487)	(456,054)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(324,049)	(660,536)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	<u>(151,063)</u>	<u>(133,429)</u>
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>1,941,282</u>	<u>(1,168,006)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	23,244,697	74,075,706
Amortización de préstamos bancarios	(44,519,629)	(75,587,706)
Aportes recibidos de inversionistas	22,115,836	2,898,606
Utilidades distribuidas a inversionistas	<u>(6,565,178)</u>	<u>(4,876,246)</u>
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>(5,724,274)</u>	<u>(3,489,640)</u>
Aumento (disminución) en efectivo	(208,419)	(197,911)
Efectivo al inicio del período	<u>328,750</u>	<u>526,661</u>
Efectivo al final del período	US\$ <u><u>120,331</u></u>	<u><u>328,750</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 Junio de 2020
(En dólares sin centavos)

1. Políticas y Métodos de Registro

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

2. Unidad Monetaria

Los estados financieros y sus notas se expresan en dólares sin centavos (\$), Unidad Monetaria de Los Estados Unidos.

El tipo de cambio utilizado para la conversión al 30 de Junio de 2020 es ₡583.49, tipo de cambio de venta referencia del Banco Central de Costa Rica.

3. Comisiones por administración de Fondos de Inversión

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

Fondo	% Comisión
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 \$	6,406	3,956
Cuenta Corriente en dólares		113,925	324,794
Total	US \$	120,331	328,750

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 \$	1,092,054	1,010,607
Total	US \$	1,092,054	1,010,607

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		2020	2019
Banco de Costa Rica	US \$	-	37,253,000
Banco de Costa Rica		10,633,697	-
Banco Davivienda		5,344,371	-
Total	US \$	15,978,068	37,253,000

7. Otras cuentas por pagar

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

Cuenta contable		2020	2019
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	249,776	348,970
Impuestos por pagar		144,352	67,122
Mantenimiento de inmuebles		96,164	40,623
Honorarios por valuación de activos		99,926	156,506
Honorarios por calificadora de riesgo		2,368	2,192
Por pagar a corredores de bienes raíces		8,394	12,876
Arras Portafolio de Ventas		-	-
Otros proveedores por pagar		61,041	46,661
	US \$	662,022	674,951

8. Capital Social

Al 30 de Junio 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 junio de 2018	US \$	97,758,144	495,421	7,069,869	105,323,434
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	522,529	522,529
Mejoras		-	660,537	-	660,537
Compras		-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2019	US \$	97,758,144	1,155,958	7,592,398	106,506,500
Ventas		(2,505,419)	(29,808)	(171,335)	(2,706,562)
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	47,257	47,257
Mejoras		-	353,857	-	353,857
Compras		-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2020	US \$	95,252,725	1,480,007	7,468,320	104,201,052

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
PLAZA CARIARI	US \$	3,106,380	-	98,986	3,205,366
CEDI SAN JOSÉ		8,071,704	-	162,535	8,234,239
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES		13,948,511	275,157	(108,937)	14,114,731
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 ANTARES		5,844,912	148,092	328,652	6,321,655
E.C Santa Cruz 01		2,149,737	-	197,473	2,347,210
TERRACAMPUS		19,702,024	538,878	2,059,392	22,300,294
CONDominio MALL SAN PEDRO		480,887	7,077	966	488,930
PLAZA TEMPO		1,931,087	-	151,234	2,082,321
ZONA FRANCA Z		6,310,042	79,914	552,228	6,942,184
TIENDA EKONO PUNTARENAS		1,188,887	-	41,990	1,230,877
TIENDA EKONO PEREZ ZELEDON		2,364,540	-	92,540	2,457,080
OFICENTRO TREJOS MONTEALEGRE		3,256,155	7,766	113,994	3,377,915
C.C Coronado 01		2,701,274	25,304	176,490	2,903,067
CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL OESTE		1,219,399	-	180,885	1,400,284
E.C Nicoya 01		2,368,723	-	216,397	2,585,120
	US \$	95,252,725	1,480,007	7,468,320	104,201,052

10. Gastos Operativos

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

Cuentas		2020	2019
Mantenimiento de inmuebles	US \$	269,890	174,678
Impuestos locales		585,384	264,108
Seguros		96,340	92,970
Peritazgo de inmuebles		14,410	44,037
Bancarios		4,397	1,115
Calificadora de Riesgo		3,623	3,544
Otros		5,239	2,550
Total	US \$	979,283	583,002

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