

## BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) - NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

Estado de Activos Netos

Al 31 de Marzo de 2020

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

	<u>Nota</u>	<u>mar-20</u>	<u>mar-19</u>
<b>Activos:</b>			
Efectivo	4	US\$ 829,040	544,250
Inversiones disponibles para la venta	5	4,746,817	7,829,748
Intereses por cobrar		0	17
Cuentas por cobrar		392,428	126,406
Alquileres por cobrar		817,383	369,565
Inversiones en inmuebles	9	342,178,283	297,336,803
Gastos pagados por anticipado		1,157,173	719,630
Otros activos		68,250	68,250
Total activos		<u>US\$ 350,189,374</u>	<u>306,994,669</u>
<b>Pasivos:</b>			
Préstamos por pagar	6	121,776,651	88,948,000
Otras cuentas por pagar	7	12,285,233	4,907,798
Intereses sobre préstamos por pagar		385,703	207,017
Comisiones por pagar		292,494	260,275
Depósitos en garantía		2,679,938	2,583,452
Impuesto de renta diferido		4,578,720	1,384,951
Ingresos diferidos		234,249	146,716
Total pasivos		<u>142,232,988</u>	<u>98,438,209</u>
Activo neto		<u>US\$ 207,956,386</u>	<u>208,556,460</u>
<b>Composición del valor del activo neto:</b>			
Certificados de títulos de participación	8	US\$ 180,985,000	180,985,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		25,757,059	26,038,832
Ganancia no realizada por valuación de inversiones		0	1,508
Periodos anteriores		408,890	408,298
Reservas		805,437	1,122,822
Total activo neto		<u>US\$ 207,956,386</u>	<u>208,556,460</u>
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>180,985</u>	<u>180,985</u>
Valor del activo neto por título de participación A		<u>US\$ 1,149.03</u>	<u>1,152.34</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) - NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

Estado de Operaciones

Por el Periodo terminado el 31 de Marzo de 2020

*Informacion no Auditada*

*(con cifras en correspondientes de 2019)*

*(en US dólares)*

	<u>Nota</u>	<u>mar-20</u>	<u>mar-19</u>
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	US\$	1,108	64,377
Ingresos por arrendamientos		6,690,754	6,184,737
Otros ingresos por alquiler		75,012	180,075
Ganancia no realizada por valoracion de inmuebles		19,800	0
Diferencial cambiario, neto		0	1,092
Otros ingresos		18,447	2,291
Total ingresos		<u>6,805,121</u>	<u>6,432,572</u>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo		756,566	781,479
Otros gastos operativos	10	1,524,890	799,601
Gastos financieros		1,882,104	1,521,475
Diferencial cambiario, neto		29,292	0
Total gastos		<u>4,192,852</u>	<u>3,102,555</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>2,612,269</u>	<u>3,330,017</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) - 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 31 de Marzo de 2020  
*Información no Auditada*  
*(con cifras en correspondientes de 2019)*  
*(en US dólares)*

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia neta no realizada por valuación de inmuebles	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades Periodos Anteriores	Utilidades (Pérdidas) por distribuir	Reservas	Total
Saldo al 31 de Marzo de 2019	180,985	US\$ 180,985,000	0	26,038,832	1,508	408,298	0	1,122,822	208,556,460
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	0	11,912,376	0	11,912,376
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	(8,601,290)	0	(8,601,290)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste en impuesto de renta diferido	0	0	0	(2,787,253)	0	0	0	0	(2,787,253)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	2,472,123	0	0	(3,145,991)	0	(673,868)
Liquidación de plusvalías y minusvalías por venta de inmuebles	0	0	0	0	(1,508)	0	0	0	(1,508)
Ganancia neta realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	0	(471,083)	(471,083)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(165,095)	165,095	0
Saldo al 31 de diciembre de 2019	180,985	US\$ 180,985,000	0	25,723,702	0	408,298	0	816,834	207,933,834
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	0	2,612,269	0	2,612,269
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	(2,563,493)	0	(2,563,493)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Traslado a utilidades	0	0	0	0	0	592	0	0	592
Ajuste en impuesto de renta diferido	0	0	0	33,357	0	0	0	0	33,357
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia neta realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	0	(60,173)	(60,173)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(48,776)	48,776	0
Saldo al 31 de Marzo de 2020	180,985	US\$ 180,985,000	0	25,757,059	0	408,890	0	805,437	207,956,386

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

## BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) - NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

## Estado de Flujos de Efectivo

Por el Periodo terminado el 31 de Marzo de 2020

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

	<u>mar-20</u>	<u>mar-19</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	US\$ 14,524,645	14,829,706
Partidas que no requieren efectivo:		
Cuentas por cobrar	(266,022)	(126,363)
Ingresos por intereses	(1,108)	(64,377)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>14,257,515</u>	<u>14,638,966</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	(447,818)	(93,194)
Gastos pagados por anticipado	(437,543)	80,655
Otros activos	0	(16,250)
Cuentas por pagar	7,377,435	(1,877,968)
Intereses por pagar	178,686	49,108
Comisiones por pagar	32,219	(75,684)
Depósitos en garantía	96,486	(28,373)
Ingresos diferidos	87,533	(260,612)
Intereses recibidos	1,125	64,402
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>21,145,638</u>	<u>12,481,050</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en inmuebles	(42,830,018)	(9,420,266)
Venta de inversiones en inmuebles	2,628,986	0
Compra de inversiones disponibles para la venta	(103,471,428)	(170,808,963)
Venta de inversiones disponibles para la venta	106,552,850	173,022,669
Ganancia o Pérdida neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(3,112,634)	(1,494,646)
Mejoras a inversiones en inmuebles	-1,761,809	(1,982,291)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(531,256)	(293,284)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(42,525,308)</u>	<u>(10,976,781)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	130,277,163	136,410,409
Amortización de préstamos bancarios	(97,448,512)	(129,868,409)
Aportes recibidos de inversionistas	0	6,618,119
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	(11,164,191)	(14,717,220)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>21,664,460</u>	<u>(1,557,101)</u>
Aumento (disminución) en el efectivo	284,790	(52,831)
Efectivo al inicio del año	544,250	597,081
Efectivo al final del año	US\$ <u>829,040</u>	<u>544,250</u>

**BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO**

**Administrado por**

**BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.**

Notas a los Estados Financieros al 31 de Marzo 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 31 de Marzo de 2020 es ₡587.37, 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>
BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO	1.45%

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

<b>Cuentas</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cuenta Corriente en colones	US \$	55,715	9,150
Cuenta Corriente en dolares		773,325	535,100
<b>Total</b>	<b>US \$</b>	<b>829,040</b>	<b>544,250</b>

## 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:

<b>Instrumento</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados)	US \$	4,746,817	7,829,748
<b>Total</b>	US \$	<b>4,746,817</b>	<b>7,829,748</b>

## 6. Prestamos por pagar

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

<b>Entidad Financiera</b>		<b>Monto</b>	<b>2019</b>	<b>Vencimiento</b>
Banco Internacional de Costa Rica	US \$	-	920,000	Corto Plazo
Banco de Costa Rica		-	88,028,000	Corto Plazo
Banco de Costa Rica		105,269,567	-	Largo Plazo
Banco Davivienda		16,507,083		Largo Plazo
<b>Total</b>	US \$	<b>121,776,651</b>	<b>88,948,000</b>	

## 7. Otras cuentas por pagar

Al 31 de Marzo de 2020 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

<b>Cuenta contable</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	2,592,166	3,300,836
Impuestos por pagar		542,761	136,078
Mantenimiento de inmuebles		530,635	1,064,292
Honorarios por valuación de activos		49,742	154,515
Honorarios por calificadora de riesgo		3,824	117
Rentas garantizadas		4,676	97,665
Por pagar a corredores de bienes raíces		28,552	94,859
Arras Portafolio de Ventas		8,120,000	-
Otros proveedores por pagar		412,879	59,436
	US \$	<b>12,285,233</b>	<b>4,907,798</b>

## 8. Capital Social

Al 31 de Marzo del 2020, el capital está representado por 180,985 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$180,985,000.00.

## 9. Inversiones en inmuebles

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

		<b>Costo</b>	<b>Mejoras</b>	<b>Plusvalía (Minusvalía) Acumulada</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de Marzo del 2018</b>	US \$	<b>248,559,984</b>	<b>9,950,479</b>	<b>25,840,192</b>	<b>284,350,655</b>
Ventas		9,420,266			9,420,266
Plusvalía neta no realizada por valuación				1,583,592	1,583,592
Mejoras			1,982,290		1,982,290
<b>Saldo al 31 de Marzo del 2019</b>	US \$	<b>257,980,250</b>	<b>11,932,769</b>	<b>27,423,784</b>	<b>297,336,803</b>
Ventas		40,201,032			40,201,032
Plusvalía neta no realizada por valuación				2,878,640	2,878,640
Mejoras			1,761,806		1,761,804
<b>Saldo al 31 de Marzo del 2020</b>	US \$	<b>298,181,282</b>	<b>13,694,577</b>	<b>30,302,424</b>	<b>342,178,283</b>

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
REAL CARIARI	US \$	179,413	0	-35,409	144,004
PLAZA MAYOR		181,396	0	62,738	244,134
CONDOMINIO TORRE DEL PARQUE		406,605	0	5,530	412,135
PLAZA DEL SOL		544,946	0	24,649	569,595
CC La Verbena		590,377	0	17,248	607,625
BN ALAJUELITA		1,231,256	1,495	2,369	1,235,120
BC SAN PABLO 01		1,440,835	0	28,717	1,469,552
MALL SAN PEDRO		1,360,450	17,480	122,331	1,500,261
CC METROCENTRO		1,726,102	0	-186,970	1,539,132
MALL INTERNACIONAL		1,867,332	0	13,877	1,881,209
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI		1,945,626	5,023	5,380	1,956,029
CENTRO CORP LA NUNZIATURA		2,059,800	47,253	515,277	2,622,330
BC CIUDAD COLÓN 01		2,922,535	0	44,021	2,966,556
CC DESAMPARADOS		3,252,077	867	32,747	3,285,691
BODEGAS BTICINO		2,561,974	180,940	1,044,174	3,787,088
UNIVERSIDAD LATINA PEREZ ZELEDON		3,509,002	0	463,768	3,972,770
BC PAVAS 01		4,176,262	0	45,194	4,221,456
PLAZA SAN FRANCISCO		3,994,717	47,355	343,848	4,385,920
CENTRO COMERCIAL PLAZA MONTE GENERAL		3,514,666	283,865	842,009	4,640,540
CC PLAZA DEL VALLE		5,553,547	4,818	61,890	5,620,255
PLAZA LINCOLN		6,553,807	0	5,113	6,558,920
CENTRO COMERCIAL PLAZA LOS LAURELES		7,015,526	13,599	93,603	7,122,728
CENTRO COMERCIAL PLAZA SANTA ROSA		6,700,355	167,077	768,542	7,635,974
BC SAN PABLO 02		7,636,495	0	0	7,636,495
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM LINDORA		7,514,737	4,087	448,142	7,966,966
CONDOMINIO LINDORA		7,828,029	704	334,571	8,163,304
CENTRO COM. ATLANTIS PLAZA		8,017,677	65,504	528,448	8,611,629
CE LLORENTE 01		8,303,727	0	449,392	8,753,119
CN URUCA 01.		8,681,939	189,514	639,985	9,511,438
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL		8,501,697	938,617	1,818,755	11,259,069
UNIVERSIDAD U LATINA EDIFICIO CIENCIAS MEDICAS		7,800,370	47,822	3,490,232	11,338,424
CE GUADALUPE		12,006,697	0	796,517	12,803,214
CENTRO COMERCIAL PLAZA ROHRMOSER		15,434,475	636,542	3,040,872	19,111,889
NI BELÉN 01		23,842,467	0	0	23,842,467
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM PINARES		27,047,273	0	253,119	27,300,392
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES		36,506,903	1,745,997	11,765,219	50,018,119
GLOBAL PARK		55,770,190	9,296,021	2,416,523	67,482,734
	US \$	<b>298,181,282</b>	<b>13,694,580</b>	<b>30,302,424</b>	<b>342,178,283</b>

## 10. Gastos Operativos

Al 31 de marzo de 2020 los gastos operativos se detallan como sigue:

Cuentas		2020	2019
Mantenimiento de inmuebles	US \$	315,924	168,644
Impuestos locales		1,063,251	527,777
Seguros		81,334	79,052
Peritazgo de inmuebles		41,260	10,273
Bancarios		17,903	5,074
Corredores bienes raices		0	0
Calificadora de Riesgo		2,056	1,670
Otros		3,162	7,111
<b>Total</b>	US \$	<b>1,524,890</b>	<b>799,601</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.

---

Rosnie Díaz Méndez  
Gerente a.i.

---

Nidya Monge Aguilar  
Jefa Administrativa

---

Luis Javier Solano Valverde  
Contador