

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 31 de Marzo de 2020
Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2019)
(en colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>mar-20</u>	<u>mar-19</u>
Activos:			
Efectivo	4	¢ 131,949,748	72,111,102
Inversiones disponibles para la venta	5	619,154,369	707,545,357
Cuentas por cobrar		94,917,374	3,941,866
Alquileres por cobrar		179,771,020	119,424,585
Gastos pagados por anticipado		119,255,925	83,814,408
Inversiones en propiedad	9	28,988,411,268	26,958,209,228
Total activos		<u>¢ 30,133,459,704</u>	<u>27,945,046,546</u>
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	11,420,980,000	10,854,325,000
Otras cuentas por pagar	7	549,556,222	532,848,258
Comisiones por pagar		50,619,991	40,436,347
Intereses sobre préstamos por pagar		70,111,566	47,632,795
Impuesto de renta diferido		485,102,234	151,521,214
Ingresos diferidos		1,591,860	2,355,881
Depositos en garantía		259,276,708	208,724,460
Total pasivos		<u>12,837,238,581</u>	<u>11,837,843,955</u>
Activo neto		<u>¢ 17,296,221,123</u>	<u>16,107,202,591</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		2,472,175,219	2,776,519,335
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		0	282,659
Reservas		49,045,904	55,400,597
Total activo neto		<u>¢ 17,296,221,123</u>	<u>16,107,202,591</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>¢ 2,926,603</u>	<u>3,033,371</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 31 de Marzo de 2020

Informacion no Auditada

(con cifras correspondientes al 2019)

(en colones sin céntimos)

Ingresos:	<u>Nota</u>	<u>mar-20</u>	<u>mar-19</u>
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto		¢ 713,735	5,962,120
Ingresos por arrendamientos		873,797,856	843,566,711
Otros ingresos por alquiler		0	7,738,272
Diferencial cambiario, neto		57,033	3,077,576
Ganancia no realizada por valoracion de inversiones		3,965,015	0
Total ingresos		<u>878,533,639</u>	<u>860,344,679</u>
 Gastos:			
Comisión de administración		130,627,042	116,488,340
Otros gastos operativos	10	163,017,850	106,392,452
Gastos financieros		239,733,252	246,500,713
Total gastos		<u>533,378,144</u>	<u>469,381,505</u>
 Utilidad neta del año		¢ <u>345,155,495</u>	<u>390,963,174</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 31 de Marzo de 2020
Informacion 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 31 de Marzo 2019	5,310	€ 13,275,000,000	0	2,776,519,335	282,659	0	55,400,597	16,107,202,592
Utilidad neta del período	0	0	0	0	0	1,017,529,151	0	1,017,529,151
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	(1,611,432,494)	0	(1,611,432,494)
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	(325,914,025)	0	0	0	(325,914,025)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	(27,266,109)	(282,695)	27,266,109	0	(282,695)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(43,477,281)	(43,477,281)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(36,491,766)	36,491,766	0
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5,910	€ 14,775,000,000	0	2,423,339,201	(36)	0	48,415,083	17,246,754,248
Utilidad neta del período	0	0	0	0	0	345,155,495	0	345,155,495
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	(333,237,198)	0	(333,237,198)
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	0	36	0	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	(11,287,476)	(11,287,476)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(11,918,297)	11,918,297	0
Saldo al 31 de Marzo 2020	5,910	€ 14,775,000,000	0	2,472,175,219	0	0	49,045,904	17,296,221,123

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 31 de Marzo de 2020

*Informacion no Auditada**(con cifras correspondientes al 2019)**(en colones sin céntimos)*

Fuentes (uso) de efectivo:	Nota	mar-20	mar-19
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período	¢	1,362,684,646	1,412,253,773
Partidas que no requieren efectivo:			
Ingresos por intereses		(713,735)	(5,962,120)
Efectivo provisto por las operaciones		1,361,970,911	1,406,291,653
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por Cobrar		(90,975,508)	(3,941,866)
Alquileres por cobrar		(60,346,435)	(50,659,497)
Gastos pagados por anticipado		(35,441,517)	(11,925,420)
Cuentas por pagar		16,707,964	69,283,331
Intereses por pagar		22,478,771	31,836,189
Comisiones por pagar		10,183,644	(218,765)
Depositos en garantía		50,552,248	46,230,181
Ingresos diferidos		(764,021)	(104,981,716)
Intereses recibidos		713,735	5,995,246
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		1,275,079,792	1,387,909,336
Actividades de inversión			
Compra de inversiones en propiedad		(2,041,767,974)	(9,341,446,987)
Compra de inversiones disponibles para la venta		(17,568,374,055)	(14,128,088,009)
Venta de títulos disponibles para la venta		17,656,482,384	14,029,641,802
Ganancia no realizada por ajustes de valoración de inmuebles		76,102,127	49,711,246
Mejoras a inversiones en inmuebles		(8,033,180)	(25,612,809)
Mejoras a propiedad por medio de reserva		(54,764,758)	(77,034,894)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión		(1,940,355,456)	(9,492,829,651)
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos bancarios		17,744,326,000	10,875,572,500
Amortización de préstamos bancarios		(17,177,671,000)	(5,759,522,500)
Aportes recibidos de inversionistas		2,103,129,000	9,603,798,760
Utilidades distribuidas a inversionistas		(1,944,669,692)	(6,679,998,158)
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		725,114,308	8,039,850,602
Aumento en efectivo		59,838,646	(65,069,711)
Efectivo al inicio del año		72,111,102	137,180,814
Efectivo al final del año	4 ¢	131,949,748	72,111,103

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 31 de Marzo 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	3.00%

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2020	2019
Cuenta Corriente en colones	¢	131,791,616	71,282,286
Cuenta Corriente en dolares		158,132	828,816
Total	¢	131,949,748	72,111,102

4. Inversiones en Instrumentos Financieros

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	¢ 619,154,369	707,545,357
Total	¢ 619,154,369	707,545,357

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera	Monto	Monto
Banco de Costa Rica	¢ 11,420,980,000	10,854,325,000
Total	¢ 11,420,980,000	10,854,325,000

7. Otras cuentas por pagar

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

Cuenta contable	2020	2019
Beneficios por pagar, inversionistas	¢ 344,822,271	390,135,330
Impuestos por pagar	80,959,328	26,800,809
Mantenimiento de inmuebles	76,677,648	65,458,227
Honorarios por valuación de activos	12,147,509	22,386,061
Honorarios por calificadora de riesgo	2,306,618	35,346
Otros por pagar	32,642,847	28,032,485
	¢ 549,556,222	532,848,258

8. Capital Social

Al 31 de marzo 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	¢ 167,346,799	3,328,050	12,889,993	183,564,842
BC DESAMPARADOS	2,041,767,974	0	0	2,041,767,974
OFICENTRO LOS YOSÉS	1,492,535,827	131,964,786	763,220,084	2,387,720,697
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
U LATINA SAN PEDRO COL	2,141,762,719	96,448,675	1,774,088,808	4,012,300,202
MULTICENTRO DESAMPARADOS	4,520,930,815	0	8,713,279	4,529,644,094
CC SABANA SUR	9,341,446,987	19,668,432	(253,195,796)	9,107,919,623
	¢ 25,745,194,526	334,775,307	2,908,441,435	28,988,411,268

10. Gastos Operativos

Al 31 de marzo de 2019 los gastos operativos se detallan como sigue:

Cuentas		2020	2019
Mantenimiento de inmuebles	¢	30,989,992	41,832,060
Impuestos locales		120,529,166	56,164,388
Seguros		7,534,849	6,400,852
Peritazgo de inmuebles		2,618,681	695,178
Calificadora de Riesgo		1,072,162	1,299,974
Otros		273,000	0
Total	¢	163,017,850	106,392,452

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Luis Javier Solano Valverde
Contador