

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

Estado de Activos Netos
Al 31 de Marzo de 2020
Información no Auditada
(con cifras correspondientes al 2019)
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>mar-20</u>	<u>mar-19</u>
Activos:			
Efectivo	4	US\$ 214,693	252,999
Inversiones disponibles para la venta	5	791,891	1,077,688
Cuentas por cobrar		99,015	34,502
Alquileres por cobrar		244,555	232,170
Inversiones en inmuebles	9	107,049,512	106,215,564
Gastos pagados por anticipado		257,129	205,543
Total activos		<u>US\$ 108,656,795</u>	<u>108,018,466</u>
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	15,458,697	37,282,322
Otras cuentas por pagar	7	US\$ 3,470,854	670,094
Comisiones por pagar		101,146	79,024
Intereses sobre préstamos por pagar		60,171	65,111
Depósitos en garantía		663,413	696,506
Ingresos diferidos		91,613	132,985
Impuesto sobre la renta diferido		1,185,323	365,404
Total pasivos		<u>21,031,217</u>	<u>39,291,446</u>
Activo neto		<u>US\$ 87,625,578</u>	<u>68,727,020</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		6,624,231	6,942,672
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		0	208
Reservas		26,347	134,140
Total activo neto		<u>US\$ 87,625,578</u>	<u>68,727,020</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		<u>US\$ 5,410.66</u>	<u>5,573.97</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 31 de Marzo de 2020

Informacion no Auditada

(con cifras correspondientes al 2019)

(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>mar-20</u>	<u>mar-19</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, netos	US\$	446	15,980
Ganancia en colocación de participaciones		83,354	0
Ingresos por arrendamientos		2,119,520	2,207,298
Ganancia neta no realizada por valoracion de inversiones		3,727	0
Otros ingresos por alquiler		21,638	12,546
Otros Ingresos		2,511	23
Total ingresos		<u>2,231,196</u>	<u>2,235,847</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		261,068	229,509
Otros gastos operativos	10	489,217	272,702
Gastos financieros		285,887	647,790
Diferencial cambiario, neto		10,156	800
Total gastos		<u>1,046,328</u>	<u>1,150,801</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>1,184,868</u>	<u>1,085,046</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 31 de Marzo de 2020
Información 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 31 de Marzo 2019	12,330	US\$ 61,650,000	0.00	6,942,672	208	0	134,140	68,727,020
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	3,188,905	0	3,188,905
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	(5,504,428)	0	(5,504,428)
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	424,458	(208)	(425,258)	0	(1,008)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(95,715)	(95,715)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(50,055)	50,055	0.00
Saldos al 31 de diciembre de 2019	15,840	US\$ 79,200,000	0	6,607,891	0	0.00	88,480	85,896,371
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	1,184,868	0	1,184,868
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	(1,174,007)	0	(1,174,007)
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	0	0	6,429	0	6,429
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(79,423)	(79,423)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(17,290)	17,290	0
Saldos al 31 de Marzo 2020	16,195	US\$ 80,975,000	0	6,624,231	0	0	26,347	87,625,578

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 31 de Marzo de 2020

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

	<u>mar-20</u>	<u>mar-19</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 4,373,773	5,084,041
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	<u>(446)</u>	<u>(15,980)</u>
Efectivo provisto por las operaciones	<u>4,373,327</u>	<u>5,068,061</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(64,513)	305
Alquiler por cobrar	(12,385)	(170,987)
Gastos pagados por anticipado	(51,586)	26,495
Cuentas por pagar	2,800,760	4,331
Intereses por pagar	(4,940)	(12,565)
Comisiones por pagar	22,122	335
Depósitos en garantía	(33,093)	24,230
Ingreso diferidos	(41,372)	(19,907)
Intereses recibidos	<u>446</u>	<u>15,980</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>6,988,766</u>	<u>4,936,278</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(19,807,149)	(78,824,318)
Compra de inversiones en inmuebles	0	(4,675,605)
Venta de inversiones disponibles para la venta	20,092,738	79,053,411
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(402,489)	(836,083)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(348,810)	(722,514)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(175,138)	(127,290)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(640,848)</u>	<u>(6,132,399)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	22,803,081	73,967,322
Amortización de préstamos bancarios	(44,626,706)	(72,766,000)
Aportes recibidos de inversionistas	22,115,836	5,548,606
Utilidades distribuidas a inversionistas	<u>(6,678,435)</u>	<u>(5,538,249)</u>
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>(6,386,224)</u>	<u>1,211,679</u>
Aumento (disminución) en efectivo	(38,306)	15,558
Efectivo al inicio del año	<u>252,999</u>	<u>237,441</u>
Efectivo al final del año	<u>US\$ 214,693</u>	<u>252,999</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 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:

Fondo	% Comisión
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado	1.20

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2020	2019
Cuenta Corriente en colones	US \$	8,809	35,276
Cuenta Corriente en dólares		205,884	217,723
Total	US \$	214,693	252,999

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 \$	791,891	1,077,688
Total	US \$	791,891	1,077,688

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		Monto	Monto	Vencimiento
Banco de Costa Rica	US \$	-	37,282,322	Corto Plazo
Banco de Costa Rica		10,088,697	-	Largo Plazo
Banco Davivienda		5,370,000	-	Corto Plazo
Total	US \$	15,458,697	37,282,322	

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	US \$	364,364	337,575
Impuestos por pagar		161,577	55,906
Mantenimiento de inmuebles		38,261	37,812
Honorarios por valuación de activos		103,756	150,071
Honorarios por calificadora de riesgo		4,073	411
Por pagar a corredores de bienes raíces		8,394	12,876
Arras Portafolio de Ventas		2,735,000	-
Otros proveedores por pagar		55,429	75,444
	US \$	3,470,854	670,094

8. Capital Social

Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2018	US \$	93,082,538	426,830	6,384,673	99,894,042
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	923,402	923,402
Mejoras		-	722,515	-	722,515
Compras		4,675,606	-	-	4,675,606
Saldo al 31 de marzo de 2019	US \$	97,758,144	1,149,345	7,308,075	106,215,565
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	485,138	485,138
Mejoras		-	348,810	-	348,810
Compras		-	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2020	US \$	97,758,144	1,498,155	7,793,213	107,049,512

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
CONDominio MALL SAN PEDRO	US \$	480,887	7,077	966	488,930
TIENDA EKONO PUNTARENAS		1,188,887	-	41,990	1,230,877
CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL OESTE		1,219,399	-	180,885	1,400,284
PLAZA TEMPO		1,931,087	-	151,234	2,082,321
E.C Santa Cruz 01		2,149,737	-	197,473	2,347,210
TIENDA EKONO PÉREZ ZELEDON		2,364,540	-	92,540	2,457,080
E.C Nicoya 01		2,368,723	-	216,397	2,585,120
ZONA FRANCA BES		2,505,419	29,808	171,335	2,706,562
C.C Coronado 01		2,701,274	14,866	221,288	2,937,428
PLAZA CARIARI		3,106,380	-	98,986	3,205,366
OFICENTRO TREJOS MONTEALEGRE		3,256,155	7,766	113,994	3,377,915
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
ZONA FRANCA Z		6,310,042	79,914	552,228	6,942,184
CEDI SAN JOSÉ		8,071,704	-	162,535	8,234,239
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES		13,948,511	273,937	(108,937)	14,113,510
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI		17,060,130	318,727	2,649,225	20,028,082
TERRACAMPUS		19,702,024	538,878	2,059,392	22,300,294
	US \$	97,758,144	1,498,155	7,793,213	107,049,512

10. Gastos Operativos

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

		2020	2019
Mantenimiento de inmuebles	US \$	116,269	69,393
Impuestos locales		310,860	133,170
Seguros		55,205	44,262
Peritazgo de inmuebles		455	21,897
Bancarios		1,638	628
Calificadora de Riesgo		1,803	1,762
Otros		2,987	1,590
Total	US \$	489,217	272,702

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