

## 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 30 de Setiembre 2020

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

	Nota	sep-20	sep-19
<b>Activos:</b>			
Efectivo	4	US\$ 290,140	938,749
Inversiones disponibles para la venta	5	6,020,729	6,336,708
Intereses por cobrar		0	0
Cuentas por cobrar		460,542	280,899
Alquileres por cobrar		776,427	959,233
Inversiones en inmuebles	9	334,980,755	344,262,159
Gastos pagados por anticipado		594,852	502,028
Otros activos		68,250	68,250
Total activos		US\$ 343,191,695	353,348,026
<b>Pasivos:</b>			
Préstamos por pagar	6	125,688,567	132,158,000
Otras cuentas por pagar	7	2,444,931	4,062,646
Intereses sobre préstamos por pagar		541,952	309,985
Comisiones por pagar		192,927	282,785
Depósitos en garantía		2,281,749	2,880,741
Impuesto de renta diferido		4,523,773	4,693,781
Ingresos diferidos		206,241	258,223
Total pasivos		135,880,140	144,646,161
Activo neto		US\$ 207,311,555	208,701,865
<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		25,185,923	26,411,124
Ganancia no realizada por valuación de inversiones		0	(734)
Periodos anteriores		408,890	408,298
Reservas		731,742	898,177
Total activo neto		US\$ 207,311,555	208,701,865
Número de Certificados de Títulos de participación		180,985	180,985
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ 1,145.46	1,153.14

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 30 de Setiembre 2020

*Informacion no Auditada*

*(con cifras en correspondientes de 2019)*

*(en US dólares)*

	<u>Nota</u>	<u>sep-20</u>	<u>sep-19</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	US\$	86,906	158,003
Ingresos por arrendamientos		14,858,504	18,626,488
Otros ingresos por alquiler		431,500	337,252
Ganancia neta no realizada por valoracion de inmuebles		608,683	3,159,545
Diferencial cambiario, neto		0	34,048
Ganancia neta realizada en venta de inversiones en inmuebles		1,226,157	0
Otros ingresos		41,575	10,497
Total ingresos		<u>17,253,325</u>	<u>22,325,833</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		2,015,826	2,300,271
Otros gastos operativos	10	4,225,583	2,940,464
Gastos financieros		4,798,972	5,076,536
Diferencial cambiario, neto		47,332	0
Total gastos		<u>11,087,713</u>	<u>10,317,271</u>
Utilidad neta del período	US\$	<u>6,165,612</u>	<u>12,008,562</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 30 de Setiembre 2020  
*Informacion no Auditada*  
*(con cifras en correspondientes de 2019)*  
*(en US dólares)*

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	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 30 de Setiembre de 2019	180,985	US\$ 180,985,000	26,411,124	(734)	408,298	0	898,177	208,701,865
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	3,233,831	0	3,233,831
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	(3,196,179)	0	(3,196,179)
Ajuste en impuesto de renta diferido	0	0	(2,787,253)	0	0	0	0	(2,787,253)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	2,472,123	1,138	0	(3,145,991)	0	(672,730)
Liquidación de plusvalías y minusvalías por venta de inmuebles	0	0	0	0	0	3,159,545	0	3,159,545
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(132,549)	(132,549)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(51,206)	51,206	0
Saldos al 31 de diciembre de 2019	180,985	US\$ 180,985,000	26,095,994	404	408,298	-	816,834	208,306,530
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	6,165,612	0	6,165,612
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	(5,482,833)	0	(5,482,833)
Traslado a utilidades	0	0	0	0	592	0	0	592
Ajuste en impuesto de renta diferido	0	0	33,357	0	0	0	0	33,357
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	236,390	(404)	0	(608,683)	0	(372,697)
Liquidación de plusvalías y minusvalías por venta de inmuebles	0	0	(1,179,818)	0	0	0	0	(1,179,818)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(159,188)	(159,188)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(74,096)	74,096	0
Saldo al 30 de Setiembre de 2020	180,985	US\$ 180,985,000	25,185,923	0	408,890	0	731,742	207,311,555

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 30 de Setiembre 2020  
*Informacion no Auditada*  
(con cifras en correspondientes de 2019)  
(en US dólares)

	sep-20	sep-19
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	US\$ 9,399,443	15,351,890
Partidas que no requieren efectivo:		
Cuentas por cobrar	(100,445)	(112,966)
Ingresos por intereses	(86,906)	(158,003)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>9,212,092</u>	<u>15,080,921</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	182,806	(480,588)
Gastos pagados por anticipado	(92,824)	(204,914)
Cuentas por pagar	(1,617,715)	(880,176)
Intereses por pagar	231,967	158,142
Comisiones por pagar	(89,858)	(56,812)
Depósitos en garantía	(598,992)	305,289
Ingresos diferidos	(51,982)	(123,351)
Intereses recibidos	86,906	158,003
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>7,262,400</u>	<u>13,956,514</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en inmuebles	0	(51,369,650)
Venta de inversiones en inmuebles	9,185,677	0
Compra de inversiones disponibles para la venta	(41,370,270)	(187,135,368)
Venta de inversiones disponibles para la venta	41,686,983	189,227,944
Ganancia o Perdida neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(595,129)	(3,168,714)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(1,378,680)	(1,748,361)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(291,737)	(526,533)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>7,236,844</u>	<u>(54,720,682)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	134,445,484	279,374,595
Amortización de préstamos bancarios	(140,914,917)	(225,968,595)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	(8,678,420)	(11,978,682)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>(15,147,853)</u>	<u>41,427,318</u>
Aumento (disminución) en el efectivo	(648,609)	663,150
Efectivo al inicio del año	938,749	275,599
Efectivo al final del año	US\$ <u>290,140</u>	<u>938,749</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

**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 30 de Setiembre 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 Setiembre de 2020 es ₡606.68, 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	1.00%

#### 4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

<b>Cuentas</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cuenta Corriente en colones	US \$	82,661	20,776
Cuenta Corriente en dolares		207,479	917,973
<b>Total</b>	<b>US \$</b>	<b>290,140</b>	<b>938,749</b>

#### 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:

<b>Instrumento</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados)	US \$	6,020,729	6,336,708
<b>Total</b>	<b>US \$</b>	<b>6,020,729</b>	<b>6,336,708</b>

#### 6. Prestamos por pagar

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

<b>Entidad Financiera</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Vencimiento</b>
Banco de Costa Rica		-	107,158,000	Corto Plazo
Banco de Costa Rica		109,308,567	-	Largo Plazo
Banco Bac San José		16,380,000	25,000,000	Largo Plazo
<b>Total</b>	<b>US \$</b>	<b>125,688,567</b>	<b>132,158,000</b>	

## 7. Otras cuentas por pagar

Al 30 de Setiembre 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 \$	889,904	2,429,354
Impuestos por pagar		612,306	554,125
Mantenimiento de inmuebles		467,294	807,834
Honorarios por valuación de activos		87,510	1,476
Honorarios por calificadora de riesgo		721	618
Rentas garantizadas		20,830	64,382
Por pagar a corredores de bienes raíces		27,334	66,733
Otros proveedores por pagar		339,033	138,123
	US \$	<b>2,444,931</b>	<b>4,062,646</b>

## 8. Capital Social

Al 30 de Setiembre 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 30 de Setiembre del 2018</b>	US \$	<b>249,440,618</b>	<b>10,598,623</b>	<b>27,400,025</b>	<b>287,439,267</b>
Plusvalía neta no realizada por valuación				1,268,073	1,268,073
Mejoras Compras		51,369,650	1,748,363		1,872,920
<b>Saldo al 30 de Setiembre del 2019</b>	US \$	<b>300,810,268</b>	<b>12,346,986</b>	<b>31,104,907</b>	<b>344,262,159</b>
Ventas		(9,185,677)	(305,592)	(857,963)	(10,349,232)
Plusvalía neta no realizada por valuación				(616,445)	(616,445)
Mejoras			1,684,270		1,684,270
<b>Saldo al 30 de Setiembre del 2020</b>	US \$	<b>291,624,591</b>	<b>13,725,664</b>	<b>29,630,499</b>	<b>334,980,755</b>

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
UNIVERSIDAD U LATINA EDIFICIO CIENCIAS MEDICAS US \$	7,800,370	47,822	3,490,232	11,338,424
CENTRO COM. ATLANTIS PLAZA	8,017,677	65,504	711,245	8,794,426
UNIVERSIDAD LATINA PEREZ ZELEDON	3,509,002	0	463,768	3,972,770
CENTRO CORP LA NUNZIATURA	2,059,800	47,253	534,498	2,641,551
PLAZA LINCOLN	6,553,807	0	190,877	6,744,684
CONDOMINIO TORRE DEL PARQUE	406,605	0	5,530	412,135
BN ALAJUELITA	1,231,256	1,493	-102,669	1,130,080
CONDOMINIO LINDORA	7,828,029	704	333,867	8,162,600
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	1,945,626	5,023	-86,728	1,863,921
PLAZA DEL SOL	544,946	0	24,649	569,595
REAL CARIARI	179,413	0	-35,409	144,004
CENTRO COMERCIAL PLAZA LOS LAURELES	7,015,526	13,599	93,603	7,122,728
GLOBAL PARK	55,770,190	9,434,928	2,155,515	67,360,633
CENTRO COMERCIAL PLAZA MONTE GENERAL	3,514,666	294,702	832,404	4,641,772
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES	36,506,903	1,745,997	11,765,219	50,018,119
MALL SAN PEDRO	1,360,450	17,480	122,331	1,500,261
MALL INTERNACIONAL	1,867,332	0	38,759	1,906,091
PLAZA MAYOR	181,396	0	62,738	244,134
CC La Verbena	590,377	0	17,884	608,261
CC METROCENTRO	1,726,102	0	-303,181	1,422,921
CC DESAMPARADOS	3,252,077	867	45,040	3,297,984
BC PAVAS 01	4,176,262	0	49,083	4,225,345
BC SAN PABLO 01	1,440,835	0	31,100	1,471,935
BC CIUDAD COLÓN 01	2,922,535	0	43,665	2,966,200
BC SAN PABLO 02	7,636,495	0	158,790	7,795,285
NI BELÉN 01	23,842,467	0	849,438	24,691,905
CENTRO COMERCIAL PLAZA SANTA ROSA	6,700,355	167,077	768,542	7,635,974
CENTRO COMERCIAL PLAZA ROHRMOSER	15,434,475	746,180	3,053,591	19,234,246
CE LLORENTE 01	8,303,727	0	449,392	8,753,119
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL	8,501,697	938,617	1,845,977	11,286,291
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM LINDORA	7,514,737	4,087	519,757	8,038,581
CE GUADALUPE	12,006,697	0	529,624	12,536,321
CN URUCA 01.	8,681,939	189,514	654,051	9,525,504
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM PINARES	27,047,273	0	253,119	27,300,392
CC PLAZA DEL VALLE	5,553,547	4,818	64,197	5,622,562
<b>US \$</b>	<b>291,624,591</b>	<b>13,725,664</b>	<b>29,630,499</b>	<b>334,980,755</b>

## 10. Gastos Operativos

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

<b>Cuentas</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Mantenimiento de inmuebles	US \$	930,757	624,294
Impuestos locales		2,802,067	2,016,574
Seguros		233,307	227,247
Peritazgo de inmuebles		117,179	27,052
Bancarios		56,355	22,643
Calificadora de Riesgo		7,753	5,696
Otros		78,165	16,958
<b>Total</b>	US \$	<b>4,225,583</b>	<b>2,940,464</b>

## 11. Valoraciones financieras y periciales de inmuebles

Por las condiciones especiales frente a la situación de salud y coyuntura económica que ha ocasionado la pandemia Covid-19, en este periodo 2020 el CONASSIF autorizó brindar flexibilidad al plazo máximo de presentación de las valoraciones de los inmuebles propiedad de los Fondos Inmobiliarios, para lo cual se incorporó el Transitorio XIII al Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

En línea con esta flexibilización, para el cierre del año 2020 se habrán presentado todas las valoraciones de los inmuebles propiedad de los fondos inmobiliarios. Esto según lo establecido en la normativa aplicable.

## 12. 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.

---

Luis Ballester Ramos  
Jefe Administrativo a.i.

---

Luis Javier Solano Valverde  
Contador