

BCR FONDO DE INVERSIÓN 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\$	1,030,915	938,551
Inversiones disponibles para la venta	5		7,944,396	8,403,906
Cuentas por cobrar			140,458	109,599
Intereses por cobrar			1	31
Alquileres por cobrar			567,502	661,521
Inversiones en inmuebles	9		485,980,286	404,518,116
Gastos pagados por anticipado			1,048,113	792,908
Otros activos			9,522	9,522
Total activos		US\$	<u>496,721,193</u>	<u>415,434,154</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	6	US\$	170,932,060	124,967,088
Otras cuentas por pagar	7		29,658,069	6,247,792
Comisiones por pagar			345,882	371,387
Intereses sobre préstamos por pagar			810,793	575,461
Depósitos en garantía			3,454,225	3,010,164
Ingresos diferidos			417,724	267,852
Impuesto sobre la renta diferido			5,869,603	1,756,200
Total pasivos			<u>211,488,356</u>	<u>137,195,944</u>
Activo neto		US\$	<u>285,232,837</u>	<u>278,238,210</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	251,852,000	244,602,000
Desembolso por colocación participaciones			36,250	0
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			33,261,083	33,367,783
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			0	1,618
Reservas			83,504	266,809
Total activo neto		US\$	<u>285,232,837</u>	<u>278,238,210</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>251,852</u>	<u>244,602</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>1,132.54</u>	<u>1,137.51</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO - NO DIVERSIFICADO
 Administrado por
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales
 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, primas y descuentos, netos	US\$	1,002	49,366
Ingresos por arrendamientos		8,814,397	8,403,838
Otros ingresos por arrendamiento		30,821	8,605
Ganancia neta no realizada por valoracion de inversiones		26,496	0
Otros ingresos		226	889
Total ingresos		<u>8,872,942</u>	<u>8,462,698</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		882,820	1,027,022
Otros gastos operativos	10	1,740,898	930,890
Gastos financieros		2,382,990	2,110,152
Ingreso por diferencial cambiario		14,007	5,549
Total gastos		<u>5,020,715</u>	<u>4,073,613</u>
Utilidad neta del año	US\$	<u>3,852,227</u>	<u>4,389,085</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSIÓN 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
Informacion no Auditada
(con cifras correspondientes al 2019)
(en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Desembolso por colocación participaciones	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 de 2019	244,602	US\$ 244,602,000	0	0	33,367,783	1,618	0	266,809	278,238,210
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	0	14,718,568	0	14,718,568
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión por colocación de participaciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	(10,831,476)	0	(10,831,476)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste en impuesto de renta diferido	0	0	0	0	-3,753,365	0	0	0	(3,753,365)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	0	3,646,665	(1,617)	-3,646,665	0	(1,617)
Pérdida realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	0	(447,610)	(447,610)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(240,427)	240,427	0
Saldos al 31 de diciembre de 2019	244,602	US\$ 244,602,000	0	0	33,261,083	1	0	59,626	277,922,710
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	0	3,852,227	0	3,852,227
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	7,250	7,250,000	36,250	0	0	0	0	0	7,286,250
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	0	0	(3,767,545)	0	(3,767,545)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	0	0	(1)	(26,496)	0	(26,497)
Pérdida realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	0	(34,307)	(34,307)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(58,186)	58,186	0
Saldos al 31 de Marzo de 2020	251,852	US\$ 251,852,000	36,250	0	33,261,083	0	0	83,504	285,232,837

BCR FONDO DE INVERSIÓN 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)

	mar-20	mar-19
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 18,570,795	18,248,686
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	(1,002)	(49,366)
Efectivo provisto por las operaciones	18,569,793	18,199,320
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(30,859)	(47,606)
Alquiler por cobrar	94,019	(543,542)
Gastos pagados por anticipado	(255,205)	(283,022)
Cuentas por pagar	23,410,277	(283,390)
Intereses por pagar	235,332	412,669
Comisiones por pagar	(25,505)	75,034
Depósitos en garantía	444,061	643,331
Ingreso diferidos	149,872	41,607
Intereses recibidos	1,032	49,357
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	42,592,817	18,263,758
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en inmuebles	(76,924,721)	(76,179,451)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(100,926,364)	(152,841,486)
Venta de inversiones disponibles para la venta	101,384,256	153,949,035
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(3,673,161)	(1,141,121)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(530,746)	(3,370,050)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(481,917)	(1,093,676)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	(81,152,653)	(80,676,749)
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	202,572,985	208,577,193
Amortización de préstamos bancarios	(156,608,013)	(139,575,105)
Aportes recibidos de inversionistas	7,286,250	11,918,502
Utilidades distribuidas a inversionistas	(14,599,022)	(18,032,721)
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	38,652,200	62,887,869
Aumento (disminución) en efectivo	92,364	474,878
Efectivo al inicio del año	938,551	463,672
Efectivo al final del año	US\$ 1,030,915	938,550

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Fondo de Inversión BCR Fondo 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
Fondo de Inversión BCR Fondo Inmobiliario No Diversificado	1.25%

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2020	2019
Cuenta Corriente en colones	US \$	5,431	460
Cuenta Corriente en dolares		1,025,484	938,091
Total	US \$	1,030,915	938,551

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

Instrumento		2020	2019
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados)	US \$	7,944,396	8,403,906
Total	US \$	7,944,396	8,403,906

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		2020	2019	Vencimiento
Banco de Costa Rica	US \$	108,702,000	105,929,000	Corto Plazo
Banco Davivienda		18,309,000	-	Corto Plazo
Banco Davivienda		25,276,783	-	Largo Plazo
Banco Internacional de Costa Rica		18,644,278	19,038,088	Largo Plazo
Total	US \$	170,932,060	124,967,088	

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 \$	3,749,740	4,538,870
Impuestos por pagar		816,418	167,077
Mantenimiento de inmuebles		284,705	862,126
Honorarios por valuación de activos		85,798	82,057
Honorarios por calificadora de riesgo		4,092	1,206
Rentas garantizadas		4,714	254,714
Por pagar a corredores de bienes raíces		61,108	51,845
Arras Portafolio de Ventas		24,500,000	-
Otros proveedores por pagar		151,495	289,896
Total	US \$	29,658,069	6,247,792

8. Capital Social

Al 31 de Marzo de 2020, el capital está representado por 251,852 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$ 251,852,000.00.

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 del 2018	US \$	280,109,224	9,735,409	33,922,802	323,767,435
Ventas					
Plusvalía neta no realizada por valuación				1,201,181	1,201,181
Mejoras			3,370,050		3,370,050
Compras		76,179,451			76,179,451
Saldo al 31 de Marzo del 2019	US \$	356,288,675	13,105,459	35,123,983	404,518,116
Ventas					
Plusvalía neta no realizada por valuación				4,006,703	4,006,703
Mejoras			530,745		530,745
Compras		76,924,720			76,924,723
Saldo al 31 de Marzo del 2020	US \$	433,213,395	13,636,204	39,130,686	485,980,286

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
CENTRO COM. TERRAMALL, LOCAL	US \$	846,088	34,341	200,119	1,080,548
CONDominio MERIDIANO		9,047,094	970,217	1,278,163	11,295,474
FORUM TORRE J		14,468,789	433,285	1,789,605	16,691,679
HOSPITAL LA CATÓLICA		33,186,878	883,837	1,156,202	35,226,917
BODEGAS CURRIDABAT		7,311,691	21,739	955,854	8,289,284
TORRE MERCEDES		23,594,379	2,883,843	9,592,275	36,070,497
PARQUE EMPRESARIAL FORUM I		39,977,282	3,634,066	9,985,122	53,596,470
PARQUE EMPRESARIAL FORUM II		51,964,616	4,440,664	3,778,266	60,183,546
ZONA FRANCA COYOL		66,484,616	214,606	6,299,882	72,999,104
B.C. Desamparados - 01		9,299,266	-	573,951	9,873,217
B.C. El Cruce - 01		1,102,269	-	213,496	1,315,765
B.C. Moravia - 01		2,587,350	-	178,885	2,766,235
B.C. San Isidro de Heredia - 01		1,952,853	-	119,886	2,072,739
B.C. Heredia - 01		2,243,913	-	129,533	2,373,446
B.C. Belén - 01		1,455,592	-	100,935	1,556,527
B.C. Santa Ana - 01		2,761,412	-	180,770	2,942,182
B.C. La Pacifica - 01		3,358,458	-	225,042	3,583,500
B.C. Barranca - 01		2,360,602	-	136,194	2,496,796
B.C. Grecia - 01		2,866,494	-	202,977	3,069,471
CN URUCA 01		3,618,705	119,086	584,882	4,322,673
NI URUCA 01		11,261,166	-	336,978	11,598,144
CE SANTA ANA 01		2,420,966	-	12,450	2,433,416
EDIFICIO MADRID		4,108,883	-	41,064	4,149,947
BC URUCA 02		26,369,244	-	132,789	26,502,033
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI		37,710,516	522	925,365	38,636,403
Parque Empresarial del Pacífico		70,854,273	-	-	70,854,273
	US \$	433,213,395	13,636,205	39,130,685	485,980,286

10. Gastos Operativos

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

Cuentas		2020	2019
Mantenimiento de inmuebles	US \$	254,822	158,356
Impuestos locales		1,348,347	657,027
Seguros		90,721	97,035
Peritazgo de inmuebles		40,915	10,475
Otros		6,093	7,997
Total	US \$	1,740,898	930,890

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.

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Nidya Monge Aguilar
Jefa Administrativa

Luis Javier Solano Valverde
Contador