

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 Junio 2020

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

	Nota	jun-20	jun-19
Activos:			
Efectivo	4	US\$ 345,316	698,747
Inversiones disponibles para la venta	5	6,770,623	6,955,551
Intereses por cobrar		0	23
Cuentas por cobrar		398,711	101,514
Alquileres por cobrar		1,342,910	600,011
Inversiones en inmuebles	9	334,321,535	310,610,601
Gastos pagados por anticipado		887,534	568,178
Otros activos		68,250	68,250
Total activos		US\$ 344,134,879	319,602,875
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	125,694,567	102,031,405
Otras cuentas por pagar	7	3,718,275	4,121,004
Intereses sobre préstamos por pagar		429,142	362,187
Comisiones por pagar		242,475	251,678
Depósitos en garantía		2,596,374	2,640,152
Impuesto de renta diferido		4,391,022	1,393,627
Ingresos diferidos		196,374	182,773
Total pasivos		137,268,229	110,982,826
Activo neto		US\$ 206,866,650	208,620,049
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	US\$ 180,985,000	180,985,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		24,693,439	26,203,664
Ganancia no realizada por valuación de inversiones		0	624
Periodos anteriores		408,890	408,298
Reservas		779,321	1,022,463
Total activo neto		US\$ 206,866,650	208,620,049
Número de Certificados de Títulos de participación		180,985	180,985
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ 1,143.00	1,152.69

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 Junio 2020

Informacion no Auditada

(con cifras en correspondientes de 2019)

(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>jun-20</u>	<u>jun-19</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	US\$	61,282	123,757
Ingresos por arrendamientos		10,989,983	12,351,967
Otros ingresos por alquiler		195,173	241,743
Ganancia neta no realizada por valoracion de inmuebles		116,198	164,833
Diferencial cambiario, neto		0	480
Ganancia neta realizada en venta de inversiones en inmuebles		1,226,157	0
Otros ingresos		37,911	6,453
Total ingresos		<u>12,626,704</u>	<u>12,889,233</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		1,432,478	1,541,026
Otros gastos operativos	10	2,996,856	1,615,412
Gastos financieros		3,356,717	3,175,104
Diferencial cambiario, neto		42,122	0
Total gastos		<u>7,828,173</u>	<u>6,331,542</u>
Utilidad neta del período	US\$	<u>4,798,531</u>	<u>6,557,691</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 Junio 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 30 de Junio de 2019	180,985	US\$ 180,985,000	0	26,203,664	624	408,298	0	1,022,463	208,620,049
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	0	8,684,702	0	8,684,702
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	(5,586,110)	0	(5,586,110)
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	2,307,291	(623)	0	(2,981,158)	0	(674,490)
Liquidación de plusvalías y minusvalías por venta de inmuebles	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	(323,063)	(323,063)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(117,434)	117,434	0
Saldos al 31 de diciembre de 2019	180,985	US\$ 180,985,000	0	25,723,702	1	408,298	0	816,834	207,933,835
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	0	4,798,531	0	4,798,531
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	(4,608,237)	0	(4,608,237)
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	116,198	(1)	0	(116,198)	0	(1)
Liquidación de plusvalías y minusvalías por venta de inmuebles	0	0	0	(1,179,818)	0	0	0	0	(1,179,818)
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	(111,609)	(111,609)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(74,096)	74,096	0
Saldo al 30 de Junio de 2020	180,985	US\$ 180,985,000	0	24,693,439	0	408,890	0	779,321	206,866,650

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 Junio 2020

Información no Auditada

(con cifras en correspondientes de 2019)

(en US dólares)

	jun-20	jun-19
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	US\$ 13,483,233	14,229,684
Partidas que no requieren efectivo:		
Cuentas por cobrar	(297,197)	(101,471)
Ingresos por intereses	(61,282)	(123,757)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>13,124,754</u>	<u>14,004,456</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	(742,899)	(292,766)
Gastos pagados por anticipado	(319,356)	(15,423)
Otros activos	0	-
Cuentas por pagar	(402,729)	(1,528,249)
Intereses por pagar	66,955	224,073
Comisiones por pagar	(9,203)	(84,033)
Depósitos en garantía	(43,778)	74,565
Ingresos diferidos	13,601	(273,004)
Intereses recibidos	61,305	123,766
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>11,748,650</u>	<u>12,233,385</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en inmuebles	(29,611,769)	(22,459,713)
Venta de inversiones en inmuebles	9,006,874	0
Compra de inversiones disponibles para la venta	(57,707,838)	(193,128,488)
Venta de inversiones disponibles para la venta	57,892,142	195,093,880
Ganancia o Pérdida neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(3,097,356)	(1,194,903)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(1,618,869)	(1,872,921)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(434,672)	(426,995)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(25,571,488)</u>	<u>(23,989,139)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	134,450,079	189,608,000
Amortización de préstamos bancarios	(110,786,917)	(166,992,095)
Aportes recibidos de inversionistas	0	2,526,119
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	(10,193,755)	(13,364,100)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>13,469,407</u>	<u>11,777,924</u>
Aumento (disminución) en el efectivo	(353,431)	22,170
Efectivo al inicio del año	698,747	676,577
Efectivo al final del año	US\$ <u>345,316</u>	<u>698,747</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 30 de Junio 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 Junio de 2020 es ₡583.49, 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 INVERSION INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO	1.25%

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas	2020	2019
Cuenta Corriente en colones	US \$ 65,178	19,120
Cuenta Corriente en dolares	280,138	679,627
Total	US \$ 345,316	698,747

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 \$	6,770,623	6,955,551
Total	US \$	6,770,623	6,955,551

6. Prestamos por pagar

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

Entidad Financiera		2020	2019	Vencimiento
Banco Internacional de Costa Rica	US \$	-	915,405	Corto Plazo
Banco de Costa Rica		-	101,116,000	Corto Plazo
Banco de Costa Rica		109,314,567	-	Largo Plazo
Banco Bac San José		16,380,000		Largo Plazo
Total	US \$	125,694,567	102,031,405	

7. Otras cuentas por pagar

Al 30 de Junio de 2020 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

Cuenta contable		2020	2019
Beneficios por pagar, inversionistas	US \$	2,060,440	3,036,399
Impuestos por pagar		479,126	142,845
Mantenimiento de inmuebles		595,238	524,166
Honorarios por valuación de activos		68,809	130,126
Honorarios por calificadora de riesgo		1,711	2,119
Rentas garantizadas		4,473	97,491
Por pagar a corredores de bienes raíces		27,152	91,859
Otros proveedores por pagar		481,326	95,999
	US \$	3,718,275	4,121,004

8. Capital Social

Al 30 de Junio 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:

		Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
Saldo al 30 de Junio del 2018	US \$	248,559,984	10,120,694	26,329,219	285,009,896
Ventas					
Plusvalía neta no realizada por valuación				1,268,073	1,268,073
Mejoras			1,872,920		1,872,920
Compras		22,459,712			22,459,712
Saldo al 30 de Junio del 2019	US \$	271,019,696	11,993,613	27,597,292	310,610,601
Ventas		(9,185,677)	(305,592)	(857,963)	(10,349,232)
Plusvalía neta no realizada por valuación				2,311,777	2,311,777
Mejoras			1,957,817		1,957,817
Compras		29,790,572			29,790,572
Saldo al 30 de Junio del 2020	US \$	291,624,591	13,645,838	29,051,106	334,321,535

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
CENTRO CORP LA NUNZIATURA	US \$	2,059,800	47,253	515,277	2,622,330
UNIVERSIDAD U LATINA EDIFICIO CIENCIAS MEDICAS		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
PLAZA LINCOLN		6,553,807	0	5,113	6,558,920
CONDOMINIO TORRE DEL PARQUE		406,605	0	5,530	412,135
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI		1,945,626	5,023	5,380	1,956,029
GLOBAL PARK		55,770,190	9,373,863	2,416,523	67,560,576
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
BN ALAJUELITA		1,231,256	1,493	2,369	1,235,118
CONDOMINIO LINDORA		7,828,029	704	334,571	8,163,304
MALL INTERNACIONAL		1,867,332	0	13,877	1,881,209
PLAZA MAYOR		181,396	0	62,738	244,134
CENTRO COMERCIAL PLAZA ROHRMOSER		15,434,475	727,417	3,040,872	19,202,764
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
CE GUADALUPE		12,006,697	0	529,624	12,536,321
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM PINARES		27,047,273	0	253,119	27,300,392
CC PLAZA DEL VALLE		5,553,547	4,818	61,890	5,620,255
CC La Verbena		590,377	0	17,248	607,625
CC METROCENRO		1,726,102	0	(186,970)	1,539,132
MALL SAN PEDRO		1,360,450	17,480	122,331	1,500,261
CENTRO COMERCIAL PLAZA SANTA ROSA		6,700,355	167,077	768,542	7,635,974
CC DESAMPARADOS		3,252,077	867	32,747	3,285,691
BC PAVAS 01		4,176,262	0	45,194	4,221,456
BC SAN PABLO 01		1,440,835	0	28,717	1,469,552
BC CIUDAD COLÓN 01		2,922,535	0	44,021	2,966,556
BC SAN PABLO 02		7,636,495	0	158,790	7,795,285
NI BELÉN 01		23,842,467	0	0	23,842,467
CE LLORENTE 01		8,303,727	0	449,392	8,753,119
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL		8,501,697	938,617	1,818,755	11,259,069
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM LINDORA		7,514,737	4,087	519,757	8,038,581
CN URUCA 01.		8,681,939	189,514	639,985	9,511,438
	US \$	291,624,591	13,645,838	29,051,106	334,321,535

10. Gastos Operativos

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

Cuentas		2020	2019
Mantenimiento de inmuebles	US \$	640,631	377,118
Impuestos locales		2,044,738	1,041,010
Seguros		156,294	149,133
Peritazgo de inmuebles		84,005	20,893
Bancarios		37,520	11,095
Corredores bienes raices		0	0
Calificadora de Riesgo		4,344	3,672
Otros		29,324	12,491
Total	US \$	2,996,856	1,615,412

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