

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

Estado de Activos Netos
 Al 30 de Setiembre de 2020
Información no Auditada
 (con cifras correspondientes al 2019)
 (en US dólares)

	<u>Nota</u>		<u>sep-20</u>	<u>sep-19</u>
Activos:				
Efectivo	4	US\$	6,241,568	350,487
Inversiones disponibles para la venta	5		1,838,460	7,132,274
Cuentas por cobrar			452,457	250,497
Alquileres por cobrar			1,883,265	818,221
Inversiones en inmuebles	9		471,432,852	414,582,471
Gastos pagados por anticipado			537,235	747,949
Otros activos			9,522	9,522
Total activos		US\$	<u>482,395,359</u>	<u>423,891,421</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	6	US\$	178,401,841	131,350,088
Otras cuentas por pagar	7		9,938,330	4,766,299
Comisiones por pagar			333,125	403,396
Intereses sobre préstamos por pagar			705,608	595,633
Depósitos en garantía			2,779,417	3,146,088
Ingresos diferidos			32,840	154,799
Impuesto sobre la renta diferido			5,747,354	5,830,090
Total pasivos			<u>197,938,515</u>	<u>146,246,393</u>
Activo neto		US\$	<u>284,456,844</u>	<u>277,645,028</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			32,568,341	33,037,175
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			0	(826)
Reservas			72,753	6,679
Total activo neto		US\$	<u>284,456,844</u>	<u>277,645,028</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>1,129.46</u>	<u>1,135.09</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 30 de Setiembre de 2020

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

	<u>Nota</u>	<u>sep-20</u>	<u>sep-19</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	US\$	3,518	141,099
Ingresos por arrendamientos		24,169,800	25,410,413
Otros ingresos por arrendamiento		212,592	71,511
Ganancia neta realizada en venta de inversiones en inmuebles		1,439,355	0
Ganancia neta no realizada por valoracion de inversiones		260,781	3,422,756
Otros ingresos		1,894	1,946
Total ingresos		26,087,940	29,047,725
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		2,678,633	3,201,649
Otros gastos operativos	10	5,378,726	3,559,566
Gastos financieros		6,546,628	6,837,657
Diferencial cambiario, neto		43,624	2,089
Otros gastos		161,845	0
Total gastos		14,809,456	13,600,961
Utilidad neta del período	US\$	11,278,484	15,446,764

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 30 de Setiembre de 2020
Información 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 30 de Setiembre de 2019	244,602	US\$ 244,602,000	0	0	33,037,175	(826)	0	6,679	277,645,028
Utilidad neta del periodo	0	0	0	0	0	0	3,660,889	0	3,660,889
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el periodo	0	0	0	0	0	0	(3,407,056)	0	(3,407,056)
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	3,977,274	827	(223,909)	0	3,754,192
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	0	23,023	23,023
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(29,924)	29,924	0
Saldos al 31 de diciembre de 2019	244,602	US\$ 244,602,000	0	0	33,261,084	1	0	59,626	277,922,711
Utilidad neta del periodo	0	0	0	0	0	0	11,278,484	0	11,278,484
Fondos recibidos de los inversionistas durante el periodo	7,250	7,250,000	(36,250)	0	0	0	0	0	7,213,750
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el periodo	0	0	0	0	0	0	(10,927,415)	0	(10,927,415)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	0	(22,838)	(1)	(260,781)	0	(283,620)
Liquidación de plusvalías y minusvalías por venta de inmuebles	0	0	0	0	(669,906)	0	0	0	(669,906)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	0	(77,161)	(77,161)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(90,288)	90,288	0
Saldos al 30 de Setiembre de 2020	251,852	US\$ 251,852,000	(36,250)	0	32,568,341	0	0	72,753	284,456,844

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 Flujos de Efectivo
 Por el Periodo terminado el 30 de Setiembre de 2020
Informacion no Auditada
 (con cifras correspondientes al 2019)
 (en US dólares)

	sep-20	sep-19
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del período	US\$ 14,939,373	15,771,251
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses	(3,518)	(104,865)
Efectivo provisto por las operaciones	14,935,855	15,666,386
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(201,960)	(192,419)
Alquiler por cobrar	(1,065,044)	(520,726)
Gastos pagados por anticipado	210,714	(365,852)
Cuentas por pagar	5,172,031	(1,827,056)
Intereses por pagar	109,975	303,469
Comisiones por pagar	(70,271)	109,417
Depósitos en garantía	(366,671)	517,051
Ingreso diferidos	(121,959)	(34,471)
Intereses recibidos	3,518	104,895
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	18,606,188	13,760,694
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en inmuebles	(70,854,273)	(49,350,805)
Compra de inversiones disponibles para la venta	(47,557,109)	(161,064,088)
Venta de inversiones en inmuebles	13,841,538	0
Venta de inversiones disponibles para la venta	52,851,749	162,161,817
Ganancia neta no realizada por ajustes de valoración de inmuebles	(484,690)	(2,774,235)
Mejoras a inversiones en inmuebles	(389,216)	(2,255,711)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(54,138)	(1,005,160)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	(52,646,139)	(54,288,182)
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	220,719,711	253,652,491
Amortización de préstamos bancarios	(173,667,958)	(208,050,403)
Aportes recibidos de inversionistas	7,213,750	7,210,000
Utilidades distribuidas a inversionistas	(14,334,471)	(12,887,517)
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	39,931,032	39,924,571
Aumento (disminución) en efectivo	5,891,081	(602,917)
Efectivo al inicio del período	350,487	953,404
Efectivo al final del período	US\$ 6,241,568	350,487

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 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:

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 \$	7,718	2,883
Cuenta Corriente en dolares		6,233,850	347,604
Total	US \$	6,241,568	350,487

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 \$	1,838,460	7,132,274
Total	US \$	1,838,460	7,132,274

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 \$	0	93,999,000	Corto Plazo
Banco Davivienda		0	18,313,000	Corto Plazo
Banco Internacional de Costa Rica		0	19,038,088	Corto Plazo
Banco de Costa Rica		114,830,058	0	Largo Plazo
Banco Davivienda		43,571,783	0	Largo Plazo
Banco Internacional de Costa Rica		20,000,000	0	Largo Plazo
Total	US \$	178,401,841	131,350,088	

7. Otras cuentas por pagar

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

Cuenta contable		2020	2019
Garantía Compra PE Pacífico	US \$	5,459,916	0
Beneficios por pagar, inversionistas		2,969,305	3,398,057
Impuestos por pagar		1,018,886	633,055
Mantenimiento de inmuebles		339,261	366,679
Honorarios por valuación de activos		86,151	8,549
Por pagar a corredores de bienes raíces		41,630	76,194
Otros proveedores por pagar		15,593	74,870
Rentas garantizadas		6,868	207,631
Honorarios por calificador de riesgo		720	1,264
Total	US \$	9,938,330	4,766,299

8. Capital Social

Al 30 de Setiembre 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 30 de Setiembre del 2018	US \$	313,008,317	11,100,373	34,613,410	358,722,100
Ventas					
Plusvalía neta no realizada por valuación				4,253,854	4,253,854
Mejoras			2,255,712		2,255,712
Compras		49,350,805			49,350,805
Saldo al 30 de Setiembre del 2019	US \$	362,359,122	13,356,085	38,867,264	414,582,471
Ventas		(13,841,540)	(21,739)	(1,009,368)	(14,872,647)
Plusvalía neta no realizada por valuación				457,799	457,799
Mejoras			410,955		410,955
Compras		70,854,273			70,854,273
Saldo al 30 de Setiembre del 2020	US \$	419,371,855	13,745,301	38,315,695	471,432,852

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
HOSPITAL LA CATÓLICA	US \$	33,186,878	883,837	1,156,202	35,226,917
CONDominio MERIDIANO		9,047,094	970,217	1,278,163	11,295,474
CENTRO COM. TERRAMALL, LOCAL		846,088	34,340	206,068	1,086,496
TORRE MERCEDES		23,594,379	2,908,435	9,488,051	35,990,865
FORUM TORRE J		14,468,789	433,285	1,915,397	16,817,471
B.C. San Isidro de Heredia - 01		1,952,853	-	131,893	2,084,746
PARQUE EMPRESARIAL FORUM I		39,977,282	3,688,427	9,958,254	53,623,963
PARQUE EMPRESARIAL FORUM II		51,964,616	4,440,664	3,778,266	60,183,546
ZONA FRANCA COYOL		66,484,616	214,606	6,347,718	73,046,940
B.C. Desamparados - 01		9,299,266	-	593,747	9,893,013
B.C. El Cruce - 01		1,102,269	-	220,081	1,322,350
B.C. Moravia - 01		2,587,350	-	191,850	2,779,200
CN URUCA 01		3,618,705	119,086	500,150	4,237,941
B.C. Heredia - 01		2,243,913	-	141,399	2,385,312
B.C. Belén - 01		1,455,592	-	108,713	1,564,305
B.C. Santa Ana - 01		2,761,412	-	196,069	2,957,481
NI URUCA 01		11,261,166	-	336,978	11,598,144
B.C. La Pacífica - 01		3,358,458	-	242,955	3,601,413
B.C. Barranca - 01		2,360,602	-	146,709	2,507,311
BC URUCA 02		26,369,244	-	236,211	26,605,455
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI		37,710,516	52,404	925,365	38,688,285
B.C. Grecia - 01		2,866,494	-	215,455	3,081,949
Parque Empresarial del Pacífico		70,854,273	-	-	70,854,273
	US \$	419,371,855	13,745,301	38,315,695	471,432,852

10. Gastos Operativos

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

Cuentas		2020	2019
Impuestos locales	US \$	4,090,205	2,639,326
Mantenimiento de inmuebles		861,198	517,959
Seguros		247,728	308,802
Peritazgo de inmuebles		121,711	54,641
Otros		57,884	16,828
Calificadora de Riesgo		7,330	5,345
Bancarios		7,152	16,665
Total	US \$	5,378,726	3,559,566

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