

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

Estado de Activos Netos  
Al 30 de Setiembre de 2020  
*Informacion no Auditada*  
(con cifras correspondientes al 2019)  
(en colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	sep-20	sep-19
Activos:			
Efectivo	4	¢ 28,209,250	160,627,416
Inversiones disponibles para la venta	5	212,950,354	504,039,023
Cuentas por cobrar		89,960,872	60,985,958
Intereses por cobrar		128,765	0
Alquileres por cobrar		327,225,035	190,109,704
Gastos pagados por anticipado		231,475,863	90,378,325
Inversiones en propiedad	9	29,039,911,351	26,938,610,114
Total activos		¢ <u>29,929,861,490</u>	<u>27,944,750,540</u>
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	11,626,997,638	10,860,730,000
Otras cuentas por pagar	7	214,002,930	522,170,578
Comisiones por pagar		1,613,487	44,648,659
Intereses sobre préstamos por pagar		15,004,579	56,129,559
Impuesto de renta diferido		486,286,049	485,102,234
Ingresos diferidos		4,297,231	14,903,946
Depositos en garantía		250,989,639	215,212,422
Total pasivos		<u>12,599,191,553</u>	<u>12,198,897,398</u>
Activo neto		¢ <u>17,330,669,937</u>	<u>15,745,853,142</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	8	¢ 14,775,000,000	13,275,000,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		2,515,950,290	2,423,339,201
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		0	(82,811)
Reservas		39,719,647	47,596,752
Total activo neto		¢ <u>17,330,669,937</u>	<u>15,745,853,142</u>
Número de Certificados de Títulos de Participación		<u>5,910</u>	<u>5,310</u>
Valor del activo neto por título de participación			
Serie A		¢ <u>2,932,431</u>	<u>2,965,321</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

## BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

## Estado de Operaciones

Por el Periodo terminado el 30 de Setiembre de 2020

*Informacion no Auditada**(con cifras correspondientes al 2019)**(en colones sin céntimos)*

Ingresos:	<u>Nota</u>	<u>sep-20</u>	<u>sep-19</u>
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto		¢ 7,244,532	22,120,467
Ingresos por arrendamientos		1,827,214,367	2,531,108,498
Otros ingresos por alquiler		10,973,855	10,326,129
Diferencial cambiario, neto		72,212	4,947,220
Ganancia neta no realizada por valoracion de inmuebles		43,775,070	298,855,232
Otros ingresos		108,078	0
Total ingresos		<u>1,889,388,114</u>	<u>2,867,357,546</u>
Gastos:			
Comisión de administración		219,017,768	354,149,876
Otros gastos operativos	10	385,052,150	356,343,648
Gastos financieros		738,682,683	724,721,355
Pérdida neta no realizada por valoracion de inmuebles		0	326,121,341
Total gastos		<u>1,342,752,601</u>	<u>1,761,336,220</u>
Utilidad neta del período		¢ <u>546,635,513</u>	<u>1,106,021,326</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS 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 colones sin céntimos)*

	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 por distribuir	Reservas	Total
Saldo al 30 de Setiembre 2019	5,310	13,275,000,000	0	2,423,339,201	(82,811)	0	47,596,752	15,745,853,142
Utilidad neta del período	0	0	0	0	0	302,470,999	0	302,470,999
Fondos recibidos de los inversionistas	600	1,500,000,000	603,129,000	0	0	0	0	2,103,129,000
Comisión por colocación de participaciones	0	0	(8,379,000)	0	0	8,379,000	0	0
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	0	0	0	0	0	(1,219,860,433)	0	(1,219,860,433)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(594,750,000)	0	0	594,750,000	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	0	82,775	0	0	82,775
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(11,042,577)	(11,042,577)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(11,860,907)	11,860,907	0
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5,910	14,775,000,000	0	2,423,339,201	(36)	-326,121,341	48,415,083	16,920,632,906
Utilidad neta del período	0	0	0	0	0	546,635,513	0	546,635,513
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	0	0	0	0	0	(109,567,241)	0	(109,567,241)
Ajuste en impuesto de renta diferido	0	0	0	48,836,019	0	(48,836,019)	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	43,775,070	36	(43,775,070)	0	36
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(27,031,278)	(27,031,278)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(18,335,842)	18,335,842	0
Saldo al 30 de Setiembre 2020	5,910	14,775,000,000	0	2,515,950,290	0	0	39,719,647	17,330,669,937

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

## BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS 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 colones sin céntimos)*

Fuentes (uso) de efectivo:	Nota	sep-20	sep-19
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período	¢	849,106,512	1,419,923,146
Partidas que no requieren efectivo:			
Ingresos por intereses		(7,244,532)	(22,120,467)
Efectivo provisto por las operaciones		841,861,980	1,397,802,679
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por Cobrar		13,319,907	(60,985,958)
Alquileres por cobrar		(137,115,331)	(139,033,335)
Gastos pagados por anticipado		(141,097,538)	(17,217,201)
Cuentas por pagar		(308,167,648)	(994,370,311)
Intereses por pagar		(41,124,980)	35,628,326
Comisiones por pagar		(43,035,172)	1,461,125
Depositos en garantía		35,777,217	24,476,957
Ingresos diferidos		(10,606,715)	(78,175,700)
Intereses recibidos		7,115,767	22,120,467
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		216,927,487	191,707,049
Actividades de inversión			
Compra de inversiones en propiedad		(2,041,767,974)	0
Compra de inversiones disponibles para la venta		(6,248,172,178)	(17,383,335,660)
Venta de títulos disponibles para la venta		6,539,343,658	18,734,857,720
Ganancia no realizada por ajustes de valoración de inmuebles		(92,611,089)	(228,618,191)
Mejoras a inversiones en inmuebles		(8,033,181)	(12,378,535)
Mejoras a propiedad por medio de reserva		(38,073,855)	(80,617,103)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión		(1,889,314,619)	1,029,908,231
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos bancarios		22,052,997,638	14,471,326,000
Amortización de préstamos bancarios		(21,286,730,000)	(14,476,821,000)
Aportes recibidos de inversionistas		2,103,129,000	5,303,798,760
Utilidades distribuidas a inversionistas		(1,329,427,674)	(6,446,651,786)
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		1,539,968,964	(1,148,348,026)
Aumento en efectivo		(132,418,166)	73,267,255
Efectivo al inicio del período		160,627,416	87,360,161
Efectivo al final del período	4 ¢	28,209,250	160,627,416

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

## **BCR Fondo de Inversión Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas 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 colones sin céntimos)

### 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 colones sin céntimos (¢), Unidad Monetaria de la República 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 Inversión Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado	0.10%

### 4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

<b>Cuentas</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cuenta Corriente en colones	¢	27,729,208	160,121,045
Cuenta Corriente en dolares		480,042	506,371
<b>Total</b>	¢	<b>28,209,250</b>	<b>160,627,416</b>

#### 4. Inversiones en Instrumentos Financieros

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

<b>Instrumento</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados	¢	212,950,354	504,039,023
<b>Total</b>	¢	<b>212,950,354</b>	<b>504,039,023</b>

#### 6. Prestamos por pagar

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

<b>Entidad Financiera</b>		<b>Monto</b>	<b>Monto</b>	<b>Vencimiento</b>
Banco de Costa Rica	¢	-	10,860,730,000	Corto Plazo
Banco de Costa Rica		11,626,997,638	-	Largo Plazo
<b>Total</b>	¢	<b>11,626,997,638</b>	<b>10,860,730,000</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	¢	69,337,986	344,386,051
Impuestos por pagar		77,997,636	71,779,213
Mantenimiento de inmuebles		23,757,004	69,593,106
Honorarios por valuación de activos		14,109,822	9,259,955
Honorarios por calificadora de riesgo		332,870	150,512
Otros por pagar		28,467,613	27,001,742
	¢	<b>214,002,930</b>	<b>522,170,578</b>

## 8. Capital Social

Al 30 de Setiembre de 2020, el capital está representado por 5.910 participaciones con un valor nominal de ¢2.500.000 cada una, para un total de ¢ 14,775,000,000.

## 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>	¢	<b>23,703,426,552</b>	<b>314,363,592</b>	<b>2,996,585,659</b>	<b>27,014,375,803</b>
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	(88,144,224)	(88,144,224)
Mejoras		-	12,378,535	-	12,378,535
Compras		-	-	-	-
<b>Saldo al 30 de setiembre del 2019</b>	¢	<b>23,703,426,552</b>	<b>326,742,127</b>	<b>2,908,441,435</b>	<b>26,938,610,114</b>
Plusvalía neta no realizada por valuación		-	-	51,500,083	51,500,083
Mejoras		-	8,033,180	-	8,033,180
Compras		2,041,767,974	-	-	2,041,767,974
<b>Saldo al 30 de setiembre del 2020</b>	¢	<b>25,745,194,526</b>	<b>334,775,307</b>	<b>2,959,941,518</b>	<b>29,039,911,351</b>

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

<b>Inmueble</b>		<b>Costo Original</b>	<b>Costo Mejoras</b>	<b>Plusvalías Minusvalías Acumulada</b>	<b>Valor Actual</b>
CC SABANA SUR	¢	9,341,446,987	19,668,432	-213,608,021	9,147,507,398
PLAZA BRATSI		3,719,723,109	0	-68,357,455	3,651,365,654
U LATINA SAN PEDRO COL		2,141,762,719	96,448,675	1,774,088,808	4,012,300,202
BC Desamparados 02		2,041,767,974	0	0	2,041,767,974
MULTICENTRO DESAMPARADOS		4,520,930,815	0	16,558,541	4,537,489,355
U LATINA SANTA CRUZ COL		2,319,680,297	83,365,364	675,102,725	3,078,148,386
OFICENTRO LOS YOSSES		1,492,535,827	131,964,786	763,266,927	2,387,767,540
PASEO DE LAS FLORES COL		167,346,799	3,328,050	12,889,993	183,564,842
	¢	<b>25,745,194,526</b>	<b>334,775,307</b>	<b>2,959,941,518</b>	<b>29,039,911,351</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	¢	71,987,986	104,933,819
Impuestos locales		280,673,783	226,164,071
Seguros		20,591,457	19,778,253
Peritazgo de inmuebles		7,676,781	1,628,080
Calificadora de Riesgo		3,228,268	3,456,080
Otros		821,445	382,860
<b>Total</b>	¢	<b>385,052,150</b>	<b>356,343,648</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.

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

\_\_\_\_\_  
Rosnie Díaz Méndez  
Gerente a.i.

\_\_\_\_\_  
Luis Ballestero Ramos  
Jefa Administrativo a.i.

\_\_\_\_\_  
Luis Javier Solano Valverde  
Contador