

BCR FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS PARQUE EMPRESARIAL LINDORA

Administrado por

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

Estado de Activos Netos

Al 30 de Junio de 2020

Informacion no Auditada

(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>jun-20</u>
Activos:		
Efectivo	4	US\$ 38,060
Inversiones disponibles para la venta	5	6,321,313
Cuentas por cobrar		310,000
Obras en desarrollo	9	23,324,149
Gastos pagados por anticipado		5,907
Total activos		US\$ <u>29,999,429</u>
Pasivos:		
Otras cuentas por pagar	7	US\$ 10,048,145
Comisiones por pagar		55,498
Total pasivos		<u>10,103,643</u>
Activo neto		US\$ <u>19,895,786</u>
Composición del valor del activo neto:		
Certificados de títulos de participación	8	US\$ 20,300,000
Desembolso por colocación participaciones		(203,000)
Pérdida (ganancia) por distribuir		(201,214)
Total activo neto		US\$ <u>19,895,786</u>
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>20,300</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ <u>980.09</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Operaciones
Por el Periodo terminado el 30 de Junio de 2020
Informacion no Auditada
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>jun-20</u>
Ingresos:		
Ganancia neta no realizada por valoracion de inversiones		US\$ 53,313
Total ingresos		<u>53,737</u>
Gastos:		
Comisión por administración del Fondo		180,612
Otros gastos operativos	10	74,309
Diferencial cambiario, neto		<u>30</u>
Total gastos		<u>254,951</u>
Utilidad o pérdida neta del período		US\$ <u><u>(201,214)</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
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 de 2020
Informacion no Auditada
(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 inversiones	Utilidades o pérdidas por distribuir	Reservas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad o pérdida neta del período	0	0	0	0	0	(201,214)	0	(201,214)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el período	20,300	20,300,000	(203,000)	0	0	0	0	20,097,000
Utilidades o pérdidas por distribuir a los inversionistas durante el período	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia o Pérdida realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldos al 30 de Junio 2020	20,300	20,300,000	(203,000)	0	0	(201,214)	0	19,895,786

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS PARQUE EMPRESARIAL LINDORA

Administrado por

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

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Periodo terminado el 30 de Junio de 2020

Informacion no Auditada

(en US dólares)

	<u>jun-20</u>
Fuentes (uso) de efectivo:	
Actividades de operación:	
Utilidad o pérdida neta del período	US\$ <u>(201,214)</u>
Partidas que no requieren efectivo:	
Efectivo provisto por las operaciones	(201,214)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:	
Cuentas por cobrar	(310,000)
Gastos pagados por anticipado	(5,907)
Cuentas por pagar	10,048,145
Comisiones por pagar	<u>55,498</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>9,586,522</u>
Actividades de inversión	
Compra de inversiones disponibles para la venta	(7,543,156)
Adquisición obras en desarrollo	(23,324,149)
Venta de inversiones disponibles para la venta	<u>1,221,843</u>
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(29,645,462)</u>
Actividades de financiamiento:	
Aportes recibidos de inversionistas	<u>20,097,000</u>
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>20,097,000</u>
Aumento (disminución) en efectivo	38,060
Efectivo al inicio del período	0
Efectivo al final del período	US\$ <u><u>38,060</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora

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

Organización del Fondo: El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora fue autorizado por la SUGEVAL el 19 de marzo de 2019 e inició operaciones el 13 de marzo del 2020.

Regulaciones: Las principales disposiciones que regulan al Fondo de inversión están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores No.7732 y en las Reformas al Código de Comercio, supervisadas por la SUGEVAL

Base de Contabilidad: Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones de carácter contable, emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Por otra parte, el CONASSIF establece la normativa contable de acuerdo con la versión de las NIIF que rigen a partir del 1 de enero de 2011, habiendo existido cambios a las NIIF que han regido posteriormente.

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
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL	3.00

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2020
Cuenta Corriente en dolares		38,060
Total	US \$	38,060

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
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados)	US \$	6,321,313
Total	US \$	6,321,313

6. Obras en Desarrollo

Al 30 de Junio de 2020 las obras en desarrollo se detallan como sigue:

Cuenta contable		2020
Obras en Desarrollo	US \$	20,471,657
Costos de Desarrollo		2,852,492
Total	US \$	23,324,149

7. Otras cuentas por pagar

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

Cuentas		2020
Garantía por pagar *	US \$	10,000,000
Otras cuentas por pagar		48,145
Total	US \$	10,048,145

* Pagaré correspondiente por promesa de pago del 50% de finca 1-687730-000 adquirida por el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora. El mismo se constituyó el 13 de marzo de 2020 y tiene un plazo de 12 meses.

8. Capital Social

Al 30 de Junio de 2020, el capital está representado por 20,300 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$ 20,300,000.

10. Gastos Operativos

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

Cuentas		2020
Impuestos locales	US \$	1,122
Seguros		2,603
Otros		70,584
Total	US \$	74,309

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