



**BCR FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS  
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA**

Estados Financieros al 30 de Junio de 2021 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2020)

## 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 2021

*Información no Auditada**(con cifras correspondientes al 2020)**(en US dólares)*

	Nota		jun-21	jun-20
<b>Activos:</b>				
Efectivo	4	US\$	47,569	38,060
Inversiones en instrumentos financieros	5		4,053,629	6,321,313
Cuentas por cobrar			310,656	310,000
Propiedades de Inversión	6		41,437,738	0
Obras en desarrollo			0	23,324,149
Gastos pagados por anticipado			109,707	5,907
<b>Total activos</b>			<b>45,959,299</b>	<b>29,999,429</b>
<b>Pasivos:</b>				
Préstamos por pagar			20,783,689	0
Otras cuentas por pagar	7		4,453,629	10,048,145
Comisiones por pagar			46,400	55,498
<b>Total pasivos</b>			<b>25,329,913</b>	<b>10,103,643</b>
<b>Activo neto</b>		US\$	<b>20,629,386</b>	<b>19,895,786</b>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	8	US\$	21,200,000	20,300,000
Desembolso por colocación participaciones			(207,995)	(203,000)
Ganancia / Pérdida del periodo			217,173	(201,214)
Utilid./Perd. no distrib. Periodos Anteriores			(579,792)	0
<b>Total activo neto</b>		US\$	<b>20,629,386</b>	<b>19,895,786</b>
Número de Certificados de Títulos de participación			21,200	20,300
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	973.08	980.09

Las notas son parte integral de los estados financieros

Rosnie Díaz Méndez  
Gerente a.i.

Luis Ballestero Ramos  
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya  
Contadora a.i.



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

**Estado de resultados integrales**  
 Periodo de un año terminado el 30 de junio de 2021  
*Información no Auditada*  
 (con cifras correspondientes al 2020)  
 (en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>jun-21</u>	<u>jun-20</u>
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses y descuentos, netos		US\$ 269	0
Ganancia en colocación de participaciones		99,000	0
Ganancia en venta de propiedades de inversión	6	1,500,745	0
Ganancia neta no realizada por valoración de inversiones		22,025	53,737
<b>Total ingresos</b>		<b>1,622,039</b>	<b>53,737</b>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo		242,193	180,612
Otros gastos operativos	9	662,979	74,309
Gastos financieros		497,127	0
Diferencial cambiario, neto		2,567	30
<b>Total gastos</b>		<b>1,404,866</b>	<b>254,951</b>
<b>Ganancia / Pérdida neta del período</b>		<b>US\$ 217,173</b>	<b>(201,214)</b>
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cambios en el valor razonable		0	0
<b>Resultados integrales totales</b>		<b>US\$ 217,173</b>	<b>(201,214)</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros

Rosnie Díaz Méndez  
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos  
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya  
Contadora a.i.



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**  
 Periodo de un año terminado el 30 de junio de 2021  
*Información no Auditada*  
 (con cifras correspondientes al 2020)  
 (en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Desembolso por colocación participaciones	Utilidades o pérdidas por distribuir	Total
Saldos al 30 de junio 2020	20,300	US\$ 20,300,000	(203,000)	(201,214)	19,895,786
Pérdida neta del período	0	0	0	(378,578)	(378,578)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	20,300	US\$ 20,300,000	(203,000)	(579,792)	19,517,208
Ganancia neta del período	0	0	0	217,173	217,173
Fondos recibidos de los inversionistas durante el período	900	900,000	(4,995)	0	895,005
Saldos al 30 de junio de 2021	21,200	US\$ 21,200,000	(207,995)	(362,619)	20,629,386

Las notas son parte integral de los estados financieros

Rosnie Díaz Méndez  
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos  
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya  
Contadora a.i.



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**  
Periodo de un año terminado el 30 de junio de 2021  
*Información no Auditada*  
(con cifras correspondientes al 2020)  
(en US dólares)

	<u>jun-21</u>	<u>jun-20</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Pérdida neta del período	US\$ (161,405)	(201,214)
<b>Efectivo provisto por (usado para) cambios en:</b>		
Cuentas por cobrar	(656)	(310,000)
Gastos pagados por anticipado	(103,800)	(5,907)
Cuentas por pagar	(5,594,516)	10,048,145
Intereses por pagar	46,195	0
Comisiones por pagar	(9,098)	55,498
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>(5,823,280)</u>	<u>9,586,522</u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Adquisición Obras en Desarrollo y Propiedades de Inversión	(26,149,966)	(23,324,149)
Venta de Propiedades de Inversión	8,036,377	0
Compra de inversiones en instrumentos financieros	(12,178,216)	(7,543,156)
Venta de inversiones en instrumentos financieros	14,445,900	1,221,843
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión	<u>(15,845,905)</u>	<u>(6,321,313)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Nuevos préstamos bancarios	27,056,189	0
Amortización préstamos bancarios	(6,272,500)	0
Aportes recibidos de inversionistas	895,005	20,097,000
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento	<u>21,678,694</u>	<u>20,097,000</u>
Variación neta en el efectivo	9,509	38,060
Efectivo al inicio del año	38,060	0
<b>Efectivo al final del año</b>	<u>US\$ 47,569</u>	<u>38,060</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

Rosmie Díaz Méndez  
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos  
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya  
Contadora a.i.



# **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 2021  
(En dólares sin centavos)

### 1. Políticas y Métodos de Registro

Bases de presentación:- Los estados financieros han sido preparadas sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a los importes revaluados o al valor razonable al final del período sobre el que se informa, como se explica en las políticas contables detalladas.

Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de arrendamiento, dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor neto realizable en la NIC 2 o el valor en uso en la NIC 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

Nivel 1 Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición;

Nivel 2 Son entradas, distintas de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. El efectivo y las inversiones mantenidas para la venta del Fondo se clasifican en este Nivel;

Nivel 3 Son entradas no observables para el activo o pasivo.

Políticas contables significativas

Las políticas contables más importantes que sigue el Fondo se resumen como sigue:

**Moneda** - Los estados financieros y sus notas se expresan en US dólares (US\$). La unidad monetaria de medida de los estados financieros es el US dólar y no el colón (¢), reflejando el hecho de que las transacciones son denominadas en US dólares, los Certificados de Títulos de Participación del Fondo están emitidos en US dólares y las distribuciones y liquidación de inversiones a los inversionistas se efectúan en US dólares, por lo que los dólares estadounidenses (US\$) son su moneda de registro y de presentación.

A partir del 2 de febrero de 2015, entró en vigencia una reforma al régimen cambiario por parte del Banco Central de Costa Rica, mediante la cual se reemplaza el sistema de bandas cambiarias por un sistema de flotación administrada. Producto de lo anterior, el tipo de cambio es determinado por el mercado, pero el Banco Central de Costa Rica se reserva la posibilidad de realizar operaciones de intervención en el mercado de divisas para moderar fluctuaciones importantes en el tipo de cambio y prevenir desvíos de éste con respecto al que sería congruente con el comportamiento de las variables que explican su tendencia de mediano y largo plazo.

**Inversiones en valores** - La normativa actual requiere 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 los modelos de negocio para el Fondo.

El modelo de negocio de los instrumentos financieros se ha definido como Inversión al valor razonable con cambios en resultados.

**Terrenos**- Inicialmente los terrenos son medidos al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción.

**Obras en desarrollo**- Los costos incurridos, directa o indirectamente en actividades necesarias para dejar los inmuebles en condiciones óptimas para su utilización y/o venta se capitalizan en las cuentas de obras en desarrollo en el momento en que se incurren.

Entre los costos indirectos de desarrollo se incluyen permisos, planos y especificaciones, inspección, estudios, seguros.

**Ingresos por intereses** - Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de operaciones sobre la base de devengado, de acuerdo con la proporción del tiempo transcurrido, usando el rendimiento efectivo. El ingreso por interés incluye la amortización de la prima o el descuento, costos de transacción o cualquier otra diferencia entre el valor inicial de registro del instrumento y su valor en la fecha de vencimiento, calculado sobre la base de interés efectivo.

Gastos - Todos los gastos se reconocen en el estado de operaciones cuando se incurren, sobre la base de devengado, excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de inversiones, los cuales son incluidos como parte del costo de esas inversiones. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.

Certificados de Títulos de Participación y Capital Pagado en Exceso - Los certificados de títulos de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto del Fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de US\$1,000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada "Capital pagado en exceso".

Los títulos de participación se originan en los aportes de los inversionistas; se conservan en un registro electrónico por lo que no existe título físico representativo. El cliente recibe una orden de inversión que indica el valor de adquisición de las participaciones.

Cada inversionista dispone de un prospecto del Fondo. El prospecto contiene información relacionada con la Compañía, objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la Administración.

Determinación del Valor del Activo Neto y el rendimiento de los fondos - El activo neto del Fondo es determinado por la diferencia entre los activos totales y los pasivos totales. Entre los activos totales sobresalen las inversiones en bienes inmuebles y las inversiones disponibles para la venta, debidamente valoradas a su valor razonable e incluyendo los saldos pendientes de amortizar de sus primas o descuentos.

El precio del valor de cada participación se calcula mediante la división del monto del activo neto entre el número de títulos de participación. La variación anualizada entre dos precios de las participaciones del Fondo, tomando como base 365 días, permite calcular el rendimiento del Fondo.

Política de distribución de rendimientos - Durante la etapa de construcción, no habrá distribución de rendimientos. Los beneficios que genere el Fondo, cuando aplique, se distribuirán con la liquidación del Proyecto, una vez cubiertas las obligaciones que este haya asumido.

Comisiones por administración del Fondo - El Fondo cancela a la Compañía una comisión por administración, calculada sobre el valor del activo neto del Fondo, neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente.

Impuestos sobre la renta - A partir del 1º de julio de 2019 entró en vigencia la Ley 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, fijando la tarifa del impuesto en un 12% para las rentas de capital inmobiliario. El pago de esos tributos deberá hacerse mensualmente mediante una declaración jurada.



Corriente - El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable en el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de activo neto y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

A partir del 1 de julio de 2019 y de acuerdo con los cambios normativos con la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Fondo está sujeto a un 12% sobre las ganancias de capital inmobiliario.

Al valor agregado - A partir del 1 de julio de 2019 entró en vigencia la Ley 9635, la cual incluye en su capítulo I la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Esta ley indica en el artículo 1 que el Impuesto al Valor Agregado (IVA) es un impuesto que se debe gravar en la venta de bienes y en la prestación de servicios realizados en territorio costarricense.

El Fondo está sujeto al IVA por el servicio de la Comisión de Administración que debe cancelar a BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. por la administración de su cartera. Además por las comisiones bursátiles pagadas a BCR Valores Puesto de Bolsa, S.A., por los servicios pagados a la Calificadora de Riesgo y a los diferentes proveedores que mantiene el Fondo.

Diferido - El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales entre los saldos financieros de activo y pasivo y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado del activo neto. Se espera reversar estas diferencias temporales en fechas futuras. Si se determina que no se podrá realizar en años futuros el activo o pasivo de impuesto diferido, éste sería reducido total o parcialmente.

El Fondo sigue la política de registrar el impuesto sobre la renta diferido de acuerdo con el método pasivo del balance. Tal método se aplica para las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con este método, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en el futuro en un monto imponible), o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

Período Fiscal - La Sociedad y el Fondo operan con el período fiscal de 1º de enero al 31 de diciembre de cada año.

## 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 2021 es ₡621.92 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:

<b>Fondo</b>	<b>% Comisión</b>
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL	2.50

### 4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Cuenta Corriente en colones	US \$ 5	-
Cuenta Corriente en dolares	47,564	38,060
<b>Total</b>	US \$ <b>47,569</b>	<b>38,060</b>

### 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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados)	US \$ 4,053,629	6,321,313
<b>Total</b>	US \$ <b>4,053,629</b>	<b>6,321,313</b>

### 6. Obras en Desarrollo y Propiedades de Inversión

Al 30 de junio de 2021 el fondo culminó sus obras en Desarrollo y estas fueron trasladadas a Propiedades de inversión, con el siguiente detalle:

		<b>Costo</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 30 de junio del 2020</b>	US \$	<b>0</b>	<b>0</b>
Capitalización Obras en Desarrollo a Propiedades de Inversión		49,474,115	49,474,115
Ventas <sup>(1)</sup>		(8,036,377)	(8,036,377)
<b>Saldo al 30 de junio del 2021</b>	US \$	<b>41,437,738</b>	<b>41,437,738</b>

1. El 28 de abril, el fondo realizó la venta parcial del inmueble Parque Empresarial Lindora de la venta se obtuvo una ganancia por \$1,500,745.

## 7. Otras cuentas por pagar

Al 30 de junio de 2021 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Otras cuentas por pagar <sup>(1)</sup>	US \$	2,810,944	48,145
Retención 5% constructora		1,229,480	0
Impuestos por pagar		240,605	0
Preventa de proyectos		136,300	0
Señales de trato		36,300	0
Garantía por pagar <sup>(2)</sup>		0	10,000,000
<b>Total</b>	US \$	<b>4,453,629</b>	<b>10,048,145</b>

1. Corresponden a compromisos pendientes de cancelar relacionados a la finalización de obras del inmueble Parque Empresarial Lindora.
2. 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.

El pagaré fue cancelado en el mes de marzo 2021

## 8. Capital Social

Al 30 de junio de 2021, el capital está representado por 21,200 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$ 21,200,000.

## 9. Gastos Operativos

Al 30 de junio de 2021 los gastos operativos se detallan como sigue:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gastos IVA	US \$ 47,960	0
Egresos por Comercialización	55,812	0
Seguros	2,067	2603
Egresos por Correduría	44,100	0
Mantenimiento de inmuebles	23,741	0
Impuestos locales	251,464	1,122
Comisiones bancarias	102	0
Otros Gastos	237,733	70,584
<b>Total</b>	<b>US \$ 662,979</b>	<b>74,309</b>

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.