



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

Estados Financieros al 31 de Marzo de 2024 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2023)

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 31 de marzo de 2024
Información no Auditada
(con cifras correspondientes al 31 de marzo de 2023)
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>mar-24</u>	<u>mar-23</u>
Activos:			
Efectivo	10	US\$ 56,667	58,213
Inversiones en instrumentos financieros	11	1,087,945	657,101
Cuentas por cobrar		473,434	26,117
Alquileres por cobrar		24,279	121,768
Propiedades de Inversión	12	43,336,549	43,972,503
Gastos pagados por anticipado		25,108	9,963
Total activos		45,003,982	44,845,665
Pasivos:			
Préstamos por pagar	13	21,619,307	21,619,307
Otras cuentas por pagar	14	774,561	2,090,505
Comisiones por pagar		2,021	1,959
Intereses sobre préstamos por pagar		291,860	56,501
Depósitos en garantía		87,789	74,437
Ingresos diferidos		10,457	9,039
Impuesto sobre la renta diferido		1,200,349	625,130
Total pasivos		23,986,344	24,476,878
Activo neto		US\$ 21,017,638	20,368,787
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	15	US\$ 21,200,000	21,200,000
Desembolso por colocación participaciones		(207,995)	(207,995)
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		4,872,700	3,542,404
Pérdida del periodo		(268,439)	(150,934)
Pérdida periodos anteriores		(4,578,628)	(4,014,688)
Total activo neto		US\$ 21,017,638	20,368,787
Número de Certificados de Títulos de participación		21,200	21,200
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ 991	961

Las notas son parte integral de los estados financieros

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe Jefatura Contable Administrativa

Maria Muñoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110778750
especial en servicios de
DESARROLLO DE PROYECTOS
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Atención: Administración de BCR
SARL S.A.
Registro Profesional: 38298
Contador: María Teresa Muñoz
Hernández
Estado de Situación Financiera
2024-04-25 20:17:31 -0500



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: YSdiyWFA
<https://timbres.contador.co.cr>

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 de un año terminado el 31 de marzo de 2024
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 31 de marzo de 2023)
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>mar-24</u>	<u>mar-23</u>
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos		182,417	145,196
Ganancia neta no realizada por valoración de inversiones		10,260	6,939
Ganancia por venta de propiedades de inversión		0	322,328
Otros ingresos por alquiler		19,012	0
Total ingresos		211,689	474,463
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		5,273	5,068
Otros gastos operativos	16	72,082	136,113
Gastos financieros		379,145	465,537
Diferencial cambiario, neto		1,738	1,425
Total gastos		458,238	608,143
Pérdida antes de impuesto		(246,549)	(133,680)
Impuesto sobre la renta	9	(21,890)	(17,254)
Pérdida neta del período		US\$ (268,439)	(150,934)
Resultados integrales totales		US\$ (268,439)	(150,934)

Las notas son parte integral de los estados financieros

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe Jefatura Contable Administrativa

Maria Muñoz Hernandez

Céd. 3110778750
FONDO DE INVERSIÓN DE
DESARROLLO DE PROYECTOS
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 39298
Contador: Maria Teresa Muñoz
Hernández
Estado de Resultados Integral
2024-04-25 20:17:32 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: YSdiyWFA
<https://timbres.contador.co.cr>

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 de un año terminado el 31 de marzo de 2024
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 31 de marzo de 2023)
(en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Desembolso por colocación participaciones	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades o pérdidas por distribuir	Total
Saldos al 31 de marzo de 2023	21,200	21,200,000	(207,995)	3,542,404	(4,165,622)	20,368,787
Utilidad neta del año	0	0	0	0	(413,006)	(413,006)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	32,814	0	32,814
Cambio neto en el valor razonable por venta de inmuebles	0	0	0	1,297,482	0	1,297,482
Subtotal	0	0	0	1,330,296	0	1,330,296
Saldos al 31 de diciembre de 2023	21,200	21,200,000	(207,995)	4,872,700	(4,578,628)	21,286,077
Pérdida neta del período	0	0	0	0	(268,439)	(268,439)
Saldos al 31 de marzo de 2024	21,200	21,200,000	(207,995)	4,872,700	(4,847,067)	21,017,638

Las notas son parte integral de los estados financieros

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe Jefatura Contable Administrativa

Maria Muñoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110778750
FONDO DE INVERSIÓN DE
DESARROLLO DE PROYECTOS
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 39298
Contador: Maria Teresa Muñoz
Hernández
Estado de Cambios en el Patrimonio
2024-04-23 20:17:33 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: YSdiyWFA
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de flujos de efectivo
 Por el periodo de un año terminado el 31 de marzo de 2024
Información No Auditada
 (con cifras correspondientes al 31 de marzo de 2023)
 (en US dólares)

	mar-24	mar-23
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Pérdida neta del período	(681,445)	(1,988,497)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(447,317)	294,672
Alquiler por cobrar	97,489	(121,768)
Gastos pagados por anticipado	(15,145)	27,094
Cuentas por pagar	(1,315,944)	(425,180)
Intereses por pagar	235,359	(7,796)
Comisiones por pagar	62	144
Depositos en Garantía	13,353	74437
Ingreso Diferidos	1,418	9039
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de operación	<u>(2,112,170)</u>	<u>(2,137,855)</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en instrumentos financieros	(2,854,884)	(2,740,693)
Venta de inversiones en instrumentos financieros	2,424,039	3,544,003
Venta de propiedades de inversión	2,350,201	2,350,201
Mejoras a propiedades de inversión	191,268	(555,774)
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión	<u>2,110,624</u>	<u>2,597,737</u>
Actividades de financiamiento:		
Amortización de préstamos bancarios	0	(410,502)
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento	<u>0</u>	<u>(410,502)</u>
Variación neta en efectivo	(1,546)	49,380
Efectivo al inicio del período	58,213	8,833
Efectivo al final del período	<u>56,667</u>	<u>58,213</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe Jefatura Contable

Maria Muñoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110778750
 FONDO DE INVERSIÓN DE
 DESARROLLO DE PROYECTOS
 PARQUE EMPRESARIAL LINDOR S.A.
 Atención: Administración de BCR
 SAFI S.A.
 Registro Profesional: 39298
 Contador: Maria Teresa Muñoz
 Hernández
 Estado de Flujos de Efectivo
 2024-04-25 20:17:33 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: YSdiyWFA
<https://timbres.contador.co.cr>

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 31 DE MARZO DE 2024

(con cifras correspondientes al 31 de marzo de 2023)

(Expresados en Dólares Estadounidenses sin centavos)

Políticas y Métodos de Registro

1. Políticas contables significativas

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

a. 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.

Al 31 de marzo de 2024, el tipo de cambio se estableció en ¢499.39 y ¢506.60, (¢540.39 y ¢545.95 en el 2023) por US\$1.00, para la compra y venta de divisas, respectivamente.

2 Inversiones en valores - La normativa actual requiere 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 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.

a. Estimación incobrables - La NIIF 9 introduce un nuevo modelo de deterioro basado en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de la NIC 39 que se basa en la pérdida incurrida.

La norma da la opción de elegir por un modelo de pérdida esperada, versión simplificada el cual es aplicable a las cuentas a cobrar por arrendamiento en el alcance de su norma, siendo el método simplificado el aplicado para el caso de los Fondos inmobiliarios, el cual se basa

en dos factores, uno de incobrabilidad de los últimos 5 años y un factor de riesgo que permita sensibilizar el modelo tomando en consideración el sector económico de los Fondos Inmobiliarios, utilizando variables macroeconómicas como la inflación, producción y tasas de interés, los cuales son aplicados a las cuentas por cobrar por arrendamientos según los días de atraso.

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

4. 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.

5. Propiedades de inversión: Valuación y Regulaciones de Inversión en Propiedades -

i. Reconocimiento y medición

Las propiedades en inversión están constituidas por edificios que son valuados con posterioridad al reconocimiento inicial, por el método del valor razonable. Las normas que regulan el proceso de valoración se encuentran contenidas en el Artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-170 Disposiciones operativas de las Sociedades administradoras de fondos de inversión.

ii. Normas a aplicar: IVS, CONASSIF:

El CONASSIF mediante sesión 1611-2020 celebrada el 12 de octubre de 2020 acordó modificar el artículo 52, párrafos primero, segundo y tercero del artículo 82 y artículo 87 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión con el objetivo de actualizar la normativa vigente sobre valoración de inmuebles.

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

“Debe existir una valoración de cada inmueble, que refleje, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado.

Esta valoración debe ser preparada por un experto independiente de la sociedad administradora. Los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF. El Superintendente puede establecer mediante acuerdo disposiciones adicionales sobre el contenido y requerimientos mínimos a desarrollar en los informes de las valoraciones, a partir de estándares de valoración de aceptación internacional.

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble...” Esta modificación rige a partir del 1 de enero de 2021.

El SGV-A-170 requiere que el alcance de la valoración y la emisión del informe deben ejecutarse en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.

Todos los valores razonables de los inmuebles fueron determinados con técnicas de nivel 3, mediante avalúo de peritos independientes con capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración.

La NIIF 13 define “valor razonable”, establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

iii. Técnicas de valoración

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes. Tres técnicas de valoración ampliamente utilizadas son el enfoque de mercado, el enfoque del costo y el enfoque del ingreso.

- Enfoque de mercado. El propósito del avalúo es determinar un valor razonable del inmueble, entendiéndose éste como el valor estimado al que un activo se debe intercambiar en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de plena competencia, después de una comercialización adecuada donde las partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.
- Enfoque de costo de reposición. Este tipo de avalúo debe incluir aspectos necesarios para la correcta identificación y ubicación del inmueble e indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración y comprender las características del inmueble.
- Enfoque de ingresos. El propósito del avalúo por el profesional en finanzas es obtener una estimación del valor de los inmuebles con base en el método de flujos netos de efectivo que estos generarán, la incertidumbre asociada a esos flujos, así como la evolución esperada en éstos en el futuro. De esta

forma, el valor de un inmueble será el valor presente de los flujos netos de efectivo para el inversionista.

Independientemente del enfoque de valoración utilizado el informe de valoración debe incluir un resumen del proceso de valoración, el cual debe hacer referencia clara de sus alcances, limitaciones y dificultades que puedan haber incidido significativamente en los resultados.

iv. Requisitos de contratación para los valuadores:

Se detalla la información solicitada para la contratación de valuadores en el proceso de contratación vigente a marzo de 2024:

- Declaración jurada en la que conste que no le afectan las restricciones impuestas para la valoración de inmuebles según los términos establecidos por la Superintendencia General de Valores para estos efectos.
- Declaración jurada de que el oferente no mantiene ningún tipo de vinculación, conforme a la definición establecida en el Artículo 120 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado inclusive de parentesco con directores de la Junta Directiva, miembros de los comités, personal gerencial y administrativo de BCR SAFI, así como de las demás empresas que conforman el Conglomerado Financiero BCR.
- Declaración jurada de que se encuentra al día con el pago de toda clase de impuestos nacionales.
- Certificación extendida por la Caja Costarricense de Seguro Social, de que se encuentra inscrito y al día con sus obligaciones obrero patronal y/o de trabajador independiente.
- Certificación de Personería Jurídica expedida por un notario público o el Registro Nacional de la Propiedad y composición del capital social hasta llegar a persona física, con no más de 3 (tres) meses de emitida. En el caso de participantes extranjeros deberán presentar documentación debidamente certificada emitida por la autoridad competente del respectivo país, en que se haga constar: la existencia de la sociedad, la personería jurídica donde indique la(s) persona(s) que va(n) a firmar en nombre de la empresa. Las certificaciones que se presenten deberán cumplir con los requerimientos de autorización consular exigidos por la Ley del Servicio Consular, Código de Comercio, y otras leyes aplicables. En caso de que los documentos sean diferentes al idioma español, además de lo citado se deberá aportar la respectiva traducción oficial.
- Copia de cédula del representante legal en caso de personerías jurídicas y en ofertas de personas físicas copia de la cédula de la persona que firma la oferta.

- Declaración jurada que se cuenta con experiencia comprobada en la valoración de activos inmobiliarios.
- Atestados que demuestren la experiencia en la valoración de activos inmobiliarios.
- Currículo Vitae.
- En lo establecido en los puntos anteriores, el profesional deberá incluir suficiente detalle que le permita a Los Fondos corroborar que cuenta con la competencia, habilidades técnicas y experiencia en valoración de inmuebles.
- Certificación del colegio profesional respectivo de que es un profesional debidamente inscrito y habilitado para ejercer la profesión.
- Declaración jurada de no haber estado sancionado, ni en vía administrativa ni en vía penal, por falta o delitos en temas éticos o profesionales.
- Declaración jurada de no haber sido declarados en quiebra o insolvencia, ya se trate de una persona jurídica o física respectivamente, en su jurisdicción o país de domicilio.
- En caso de que el oferente requiera de la utilización adicional de especialistas en ciertos aspectos, deberá señalarse quienes serán estos especialistas y aportar para estos la misma documentación establecida en este punto (9. Documentación para aportar por los Oferentes) del cartel.
- Los Fondos suscribirán con los valuadores seleccionados, un contrato de servicios por un período mínimo de 4 años, en el cual se regulará las obligaciones de cada una de las partes.
- Cualquier otra documentación pertinente que permita demostrar la idoneidad del oferente.

v. *Procesos de valoración utilizados por la entidad:*

Las valoraciones de las propiedades de inversión son realizadas por un profesional con completa independencia con la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y del Fondo Inmobiliario, para esto se realiza una contratación de profesionales mediante un cartel de contratación de valuadores.

Posterior a la selección del valuador se procede con la valoración de la propiedad de inversión de forma anual verificando que el valuador no realice este avalúo en más de tres periodos consecutivos.

Personal del área de ingeniería de proyectos - unidad de infraestructura BCR SAFI Y Unidad De gestión Inmobiliaria comparten la información requerida de la propiedad de inversión y realizan una revisión preliminar de los informes de valoración, revisión que posteriormente se eleva a la Gerencia Financiera

Administrativa BCR SAFI y Gerencia General BCR Safi, quienes son los encargados de compartir esta revisión al Comité de Inversiones

El comité de inversión debe analizar la información contenida en las valoraciones de los inmuebles y asentar en su libro de actas las evaluaciones y decisiones que al respecto se tomen. Las actas deben hacer referencia a la documentación técnica que se utilice. De conformidad con El artículo 87 y 88 del Reglamento General Sobre Sociedades Administradoras Y Fondos De Inversión.

vi. *Sensibilidad de las Valoraciones a Cambios en los Supuestos*

La valuación se basa en las condiciones de mercado y condiciones financieras a la fecha cada informe o encargo de valoración, razonablemente. Por esta razón pueden obtenerse cambios en el entorno del inmueble que produzcan una actualización de la valuación posterior al informe, algunos ejemplos:

- Salida de inquilinos del inmueble.
- Impago por parte del inquilino.
- Construcción de nuevas y mejores edificaciones en el entorno del inmueble.
- Aumento de incidentes en contra de la seguridad pública en el entorno.
- Afectaciones provocadas por catástrofes climáticas y otros asociados.
- Variaciones en indicadores macroeconómicos, tasas de interés, índices de precios del consumidor, modificaciones en la política fiscal asociada entre otros.
- Cualquier otro evento que pueda modificar o afectar el entorno variando la deseabilidad de un inquilino o un posible comprador hacia el inmueble.

La elaboración de los informes toma como referencia el estudio registral y plano catastrado suministrados por el actual administrador de la finca filial. El trabajo contratado no incluye examinar los títulos de propiedad, la legitimación del dominio de los activos, ni la posible correcta o defectuosa inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

El trabajo contratado no comprende la verificación de la información contenida en el plano de catastro ni en los informes registrales, por lo que los datos contenidos en el mismo se considerarán como ciertos a menos que existan discrepancias claramente visibles con respecto a la realidad.

No se realizan estudios ni levantamientos topográfico, por lo que el área utilizada en los cálculos es la suministrada, salvo en casos en donde el profesional en la visita observe o encuentre discrepancias evidentes entre la información compartida y la presente en el sitio a valorar.

El trabajo no comprende estudios de laboratorio ni evaluaciones detalladas de condiciones estructurales o geotécnicas, por lo cual no es posible asegurar la

estabilidad y/o permanencia en el tiempo, tanto de las infraestructuras como del terreno.

Los puntos anteriores de conformidad con el proceso de valuación a marzo de 2024 no se incluyen, esto debido a que se aplicaba a inmuebles ya presentes en la cartera inmobiliaria y su valoración se realiza de forma anual.

vii. Revelaciones sobre valoraciones recurrentes y no recurrentes.

La NIIF 13 requiere en las valoraciones posteriores a la inicial, se debe indicar los elementos relevantes que cambiaron respecto al periodo anterior y que afectaron significativamente el nuevo valor determinado. El artículo 37 del SGV-A-170, requiere que posterior a la primera valoración con estas normas, en caso de que un inmueble presente un cambio de base(s) de valor, enfoque(s), o método; el valorador deberá incluir los motivos que justifican este cambio.

En cuanto a la técnica o enfoque de valoración utilizado para establecer el Valor Razonable, esta es definida por parte del profesional en valoración externo contratado, sin que la administración participe en este análisis de conformidad con la normativa aplicable. El Profesional selecciona dicho enfoque con base en las condiciones que este identifique en la propiedad de inversión a valorar y su entorno, las cuales pueden ser: antigüedad del inmueble, ubicación, obsolescencia, estado de conservación, densidad constructiva, peso relativo del valor del terreno, cumplimiento principio de mejor y mayor uso, amplio, mercado meta de inquilinos, usos alternativos, mercado activo para el tipo de inmueble, porcentaje de ocupación, contrato largo plazo y sus barreras de salida, razonabilidad de rentas entre otros.

Al tratarse de un análisis del entorno en periodos de un año, las condiciones del entorno pueden variar, de ahí que el profesional contratado puede asignar un enfoque para establecer el valor razonable diferente en períodos consecutivos. Siempre basándose en la metodología de Valor Razonable, dicho valor se puede obtener por medio de varios enfoques, los cuales en resumen son los criterios o los diferentes análisis realizados para obtener un valor estimado de venta, según IVS 104 y 105:

Valor mercado: Búsqueda de inmuebles en venta o alquiler en condiciones similares al valorado, mínimo tres referencias similares, en tipo de inmueble, área, ubicación, sector, estado de conservación entre otros.

Costo de reposición o reconstrucción: Se toman como base los precios de referencia de los materiales, así como valores promedio de m² constructivo de CFIA, Ministerio de Hacienda entre otros, se multiplica por las áreas del inmueble valorado, y se deprecian los valores totales de acuerdo con la antigüedad del inmueble.

Descuento de flujos: Se proyectan los ingresos y los gastos de los inmuebles normalmente por períodos de 10 años, tomando en cuenta factores como ocupación, renovación de contratos, incremento de renta y gastos, tasa de descuento entre

otros. A menor rentabilidad del inmueble, así como menor ocupación menor valor financiero.

Tasa de capitalización o Cap Rates: El Cap Rate bruto, o rentabilidad bruta, es el menor retorno esperado por un inversionista o un comprador, a nivel del mercado una rentabilidad bruta promedio se encuentra entre un 8.5% y 10% dependiendo del tipo del inmueble, y se obtiene su valor resultante de acuerdo con los ingresos mensuales de un inmueble, a menor renta menor precio del inmueble.

Ponderación: La utilización de dos o más de los enfoques anteriores determinando pesos de participación de cada uno de estos enfoques dentro del valor razonable. Esta técnica se utiliza cuando un valuador no tiene confianza en los resultados obtenidos en uno solo de los métodos aplicados.

viii. Ganancias (pérdidas) no realizadas por valoración

Las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen en el estado de operaciones en el momento de la realización del activo. Esta cuenta se liquida como parte de las ganancias o pérdidas resultantes de la venta de los bienes inmuebles.

ix. Revelaciones adicionales de valor razonable

La NIIF 13 requiere revelaciones específicas sobre la determinación del valor razonable, estas revelaciones están incluidas los informes de valoración, los cuales son documentos de carácter público y de acceso a los inversionistas para que estos puedan incorporar esta información en su proceso de toma de decisiones de inversión de acuerdo con lo indicado en el artículo 37 del SGV-A-170.

x. Mejoras

Las obras deben ser realizadas por terceros libres de conflicto de interés con la Compañía, sus socios, directivos y empleados, así como con las personas que formen parte de su grupo de interés económico, de conformidad con la definición establecida en este Reglamento. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo o inquilinos de otros fondos inmobiliarios administrados por la misma sociedad administradora.

xi. Arrendamientos

Los bienes no deben adquirirse ni venderse a BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A, sus socios, directivos y empleados, ni a personas que formen parte del grupo de interés económico.

El Artículo 86 del presente Reglamento General de Sociedades Administradoras y de Fondos de Inversión menciona lo siguiente:

“Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los activos del fondo. Para estos efectos, rige la definición de grupo económico establecida en el Artículo 120 de este Reglamento.

La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del Fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 5% de los ingresos mensuales del Fondo. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante”.

Todos los arrendamientos son operativos.

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.

6. 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.

Al 31 de marzo, el rendimiento de los últimos doce meses y el de los últimos 30 días es el siguiente, expresado en términos anuales:

12 Meses		
Rendimiento del Fondo	2024	2023
Rendimiento Bruto	<u>3.21%</u>	<u>8.26%</u>
Rendimiento Líquido	<u>-4.03%</u>	<u>-10.57%</u>

30 Días		
Rendimiento del Fondo	2024	2023
Rendimiento Bruto	<u>-4.62%</u>	<u>-4.31%</u>
Rendimiento Líquido	<u>-6.00%</u>	<u>-5.22%</u>

7. 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.

8. 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. Al 31 de marzo el Fondo paga a la Compañía una comisión.

Serie	2024	2023
AAA	<u>0.10%</u>	<u>0.10%</u>

9. Impuestos sobre la renta - A partir del 1° 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 de 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 revertir 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 del 1° de enero al 31 de diciembre de cada año.

10. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cuenta Corriente en colones	US \$	123	160
Cuenta Corriente en dolares		56,544	58,053
	US \$	<u>56,667</u>	<u>58,213</u>

11. 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

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados	US \$	1,087,945	657,101
	US \$	<u>1,087,945</u>	<u>657,101</u>

12. Propiedades de Inversión

Al 31 de marzo las propiedades de inversión se detallan como sigue:

	<u>Costo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Plusvalía Minusvalía</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 marzo 2022	41,433,392	166,004	0	41,599,396
Ventas	(2,350,202)			(2,350,202)
Mejoras		555,774		555,774
Plusvalía neta no realizada por valuación			4,167,535	4,167,535
Saldo al 31 marzo 2023	39,083,190	721,778	4,167,535	43,972,503
Ventas	(2,185,429)			(2,185,429)
Mejoras		(15,578)		(15,579)
Plusvalía neta no realizada por valuación			1,565,053	1,565,054
Saldo al 31 marzo 2024	36,897,761	706,200	5,732,588	43,336,549

13. Prestamos por pagar

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Banco de Costa Rica	21,619,307	21,619,307
Total	US \$ 21,619,307	21,619,307

14. Otras cuentas por pagar

Al 31 de Marzo de 2024 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Sumas recibidas preventa de proyectos	US \$ 0	1,048,970
Otras cuentas por pagar (1)	682,282	882,282
Señales de trato	76,016	135,683
Impuestos por pagar	16,263	23,570
Retención 5% constructora	0	0
	US \$ 774,561	2,090,505

1. Corresponden a compromisos pendientes de cancelar a la Constructora Volio & Trejos por órdenes de cambio surgidas en el desarrollo de las obras del inmueble Parque Empresarial Lindora.

15. Capital Social

Al 31 de Marzo de 2024, 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.

16. Gastos Operativos

Al 31 de Marzo de 2024 los gastos operativos se detallan como sigue:

		2024	2023
Egresos por Correduría	US \$	5,660	43,356
Mantenimiento de inmuebles		35,800	36,465
Impuestos locales		2,315	21,250
Gastos IVA		4,953	15,328
Calificación de Riesgo		6,500	6,500
Egresos por Comercialización		0	6,275
Seguros		14,495	3,100
Otros Gastos		99	2,843
Gastos legales		2,260	993
Gastos bancarios		0	3
	US \$	<u>72,082</u>	<u>136,113</u>

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.