

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

**Estados financieros
y opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2023

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora
Administrado por
BCR Sociedad de Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Informe de auditoría emitido por el contador público independiente		1
Estado de activos netos	A	6
Estado de resultado integral	B	7
Estado de cambios en el activo neto	C	8
Estados de flujos de efectivo	D	9
Notas a los estados financieros		10
Cédula resumen de asientos de ajuste y reclasificación		58

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

A los inversionistas
del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora,
a la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora (el Fondo) administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados integrales, cambios en el activo neto y flujos de efectivo por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que es aplicable a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la Nota 1 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Otros asuntos

El valor razonable de los inmuebles se determinó en diferentes momentos del año 2023, por lo que hay condiciones que inciden en el valor razonable de los inmuebles y que no se hayan considerado en la determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2023. El valor razonable de las propiedades de inversión lo determina un experto independiente de la sociedad administradora mediante la aplicación de la NIIF 13 y las Normas Internacionales de Valoración, con la aplicación de un modelo de valoración de nivel 3. Este ejercicio está sujeto a la aplicación de la metodología y criterio profesional del valuador, lo cual origina la aplicación de diversas metodologías con incidencia en la comparabilidad del valor razonable de los inmuebles.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

a) Cumplimiento de las disposiciones normativas

Asunto clave de auditoría

La Sociedad debe mantener un cumplimiento de las disposiciones normativas del Fondo, como parte de sus procedimientos de control interno y normativo.

Respuesta de auditoría

Entre otros procedimientos, aplicamos los siguientes:

- Obtuvimos evidencia de auditoría del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que, de forma generalmente admitida, tienen un efecto directo en la determinación de cantidades e información materiales a revelar en los estados financieros.
- Aplicamos procedimientos de auditoría en la identificación de posibles casos de incumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias que puedan tener un efecto material sobre los estados financieros.
- Indagamos y obtuvimos respuesta por parte de la administración y los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad sobre el cumplimiento de dichas disposiciones legales y reglamentarias.
- Inspeccionamos las comunicaciones escritas emitidas por el regulador, así como las respuestas por parte de la Sociedad y su respectivo seguimiento.

b) Propiedades de inversión**Asunto clave de auditoría**

Las propiedades de inversión son valuadas con posterioridad al reconocimiento inicial al valor razonable.

Las normas que regulan el proceso de valoración de propiedades de inversión se encuentran contenidas en el artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión el cual requiere que los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF; y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-170 (Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión) el cual 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.

El registro del valor razonable del inmueble en los estados financieros del Fondo se realiza en los resultados del periodo. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales, 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.

Respuesta de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos:

Que la valoración cuente con la declaración de cumplimiento de las normas y estándares IVS.

Que la valoración sea realizada por peritos independientes con reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y que estén inscritos en el colegio profesional respectivo y en el registro para tal efecto que mantiene la SUGEVAL.

En las notas 8 y 12 se incluyen las revelaciones sobre las características de las propiedades de inversión, las técnicas de valoración y las razones para cambio de técnica, políticas y procedimiento de análisis de cambios en el valor razonable utilizado por la administración del Fondo, y la sensibilidad de las valoraciones a cambios en los supuestos, entre otros aspectos

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto si los responsables del gobierno corporativo tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificamos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Fondo, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Fabián Zamora Azofeifa.

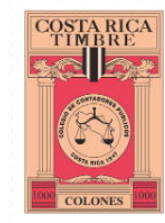
Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023 se extiende hasta el 19 de febrero de 2024. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

San José, Costa Rica
19 de febrero de 2024

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa N° 2186
Pol. 0116FID001004809 V.30-9-2024
Timbre Ley 6663 €1.000
Adherido al original

Nombre del CPA: FABIAN
ZAMORA AZOFEIFA
Carné: 2186
Cédula: 302870450
Nombre del Cliente:
Fondo de Inversión de
Desarrollo de Proyectos Parque
Empresarial Lindora
Identificación del cliente:
3110778750
Dirigido a:
Fondo de Inversión de
Desarrollo de Proyectos Parque
Empresarial Lindora
Fecha:
12-02-2024 05:32:51 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría

Timbre de €1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-9231

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 diciembre de 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en US dólares)

	Nota	dic-23	dic-22
Activos:			
Efectivo	4	US\$ 310,055	17,814
Inversiones en instrumentos financieros	5	985,304	1,190,566
Cuentas por cobrar	6	125,183	11,596
Alquileres por cobrar	7	39,011	87,284
Propiedades de inversión	8	43,336,549	44,583,044
Impuesto de renta diferido	18	340,461	-
Gastos pagados por anticipado		3,468	1,801
Total activos		45,140,031	45,892,105
Pasivos:			
Préstamos por pagar	9 y 2	21,619,307	22,029,809
Otras cuentas por pagar	10	880,364	2,192,015
Comisiones por pagar		2,050	2,007
Intereses sobre préstamos por pagar		63,056	132,528
Depósitos en garantía	11	87,434	44,678
Ingresos diferidos		1,393	0
Impuesto sobre la renta diferido	18	1,200,349	677,063
Total pasivos		23,853,953	25,078,100
Activo neto		US\$ 21,286,078	20,814,005
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1.i y 13	US\$ 21,200,000	21,200,000
Desembolso por colocación participaciones		(207,995)	(207,995)
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles	1.f	4,872,701	3,836,688
Pérdidas / utilidades por distribuir		(4,578,628)	(4,014,688)
Total activo neto		US\$ 21,286,078	20,814,005
Número de Certificados de Títulos de participación		21,200	21,200
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ 1,004	982

Las notas son parte integral de los estados financieros

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

María Teresa Muñoz Hernández
Contadora

Céd. 3110778750
FONDO DE INVERSIÓN DE
DESARROLLO DE PROYECTOS
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 39298
Contador: María Teresa Muñoz
Hernández
Estado de Situación Financiera
2024-02-22 21:21:00 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 3GVpc5RW
<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 resultados integrales
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en US dólares)

	Nota	dic-23	dic-22
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos	15	US\$ 697,400	261,612
Ganancia neta no realizada por valoración de inversiones		32,814	12,957
Ganancia por venta de propiedades de inversión	8	1,097,705	0
Ganancia neta no realizada por valoración de propiedades de inversión	8	5,571,304	4,139,225
Otros ingresos por alquiler		30,274	0
Otros ingresos		195	0
Total ingresos		7,429,692	4,413,794
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	1.1	20,957	19,842
Otros gastos operativos	16	492,495	774,864
Gasto por estimación de incobrables		0	1,911
Gastos financieros	17	1,695,519	1,712,472
Pérdida neta no realizada por valoración de propiedades de inversión	8	3,871,474	0
Pérdida venta de inmuebles	8	119,194	154,428
Diferencial cambiario, neto		6,996	1,487
Total gastos		6,206,635	2,665,004
Utilidad antes de impuesto		1,223,057	1,748,790
Impuesto sobre la renta	18	(87,167)	(31,393)
Utilidad neta del período		US\$ 1,135,890	1,717,397
Resultados integrales totales		US\$ 1,135,890	1,717,397
Utilidades por título de participación netas		US\$ 53.58	81.01

Las notas son parte integral de los estados financieros

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

María Teresa Muñoz Hernández
Contadora

Céd. 3110778750
FONDO DE INVERSIÓN DE
DESARROLLO DE PROYECTOS
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.

Registro Profesional: 39298
Contador: María Teresa Muñoz
Hernández

Estado de Resultados Integral
2024-02-22 21:21:01 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 3GVpc5RW
<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 diciembre de 2023
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
 (en US dólares)

	Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Desembolso por colocación participaciones	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inmuebles	Utilidades o pérdidas por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021		21,200	US\$ 21,200,000	(207,995)	0	(1,592,860)	US\$ 19,399,145
Utilidad neta del año		0	0	0	0	1,717,397	1,717,397
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	1.f	0	0	0	4,139,225	(4,139,225)	0
Cambio neto en el valor razonable por venta de inmuebles	1.f	0	0	0	(302,537)	0	(302,537)
Subtotal		0	0	0	3,836,688	(2,421,828)	1,414,860
Saldos al 31 de diciembre de 2022		21,200	21,200,000	(207,995)	3,836,688	(4,014,688)	20,814,005
Utilidad neta del año		0	0	0	0	1,135,890	1,135,890
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	1.f	0	0	0	1,699,830	(1,699,830)	0
Cambio neto en el valor razonable por venta de inmuebles	1.f	0	0	0	(663,817)	0	(663,817)
Subtotal		0	0	0	1,036,013	(563,940)	472,073
Saldos al 31 de diciembre de 2023		21,200	US\$ 21,200,000	(207,995)	4,872,701	(4,578,628)	US\$ 21,286,078

Las notas son parte integral de los estados financieros

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

María Teresa Muñoz Hernández
Contadora

Céd. 3110778750
FONDO DE INVERSIÓN DE
DESARROLLO DE PROYECTOS
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 39298
Contador: María Teresa Muñoz
Hernández

Estado de Cambios en el Patrimonio
2024-02-22 21:21:01 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 3GVpc5RW
<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 flujos de efectivo
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en US dólares)

	Notas	<u>dic-23</u>	<u>dic-22</u>
Fuentes (uso) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período	US\$	1,135,890	1,717,397
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		<u>(1,699,830)</u>	<u>(4,139,225)</u>
Efectivo provisto por las operaciones		(563,940)	(2,421,828)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(454,048)	307,700
Alquiler por cobrar		48,273	(87,284)
Gastos pagados por anticipado		(1,667)	56,159
Cuentas por pagar		(1,311,651)	(294,704)
Intereses por pagar		(69,472)	70,554
Comisiones por pagar		43	136
Depósitos en garantía		42,756	44,678
Ingreso diferidos		1,393	0
Efectivo neto (usado) por las actividades de operación		<u>(2,308,313)</u>	<u>(2,324,589)</u>
Actividades de inversión			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(2,214,176)	(4,008,780)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		2,419,437	4,887,321
Venta de propiedades de inversión		2,436,143	2,099,488
Mejoras a propiedades de inversión		369,651	(652,523)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>3,011,055</u>	<u>2,325,506</u>
Actividades de financiamiento:			
Amortización de préstamos bancarios		(410,501)	0
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		<u>(410,501)</u>	<u>0</u>
Variación neta en efectivo		292,241	917
Efectivo al inicio del período		17,814	16,897
Efectivo al final del período	4 US\$	<u><u>310,055</u></u>	<u><u>17,814</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

María Teresa Muñoz Hernández
Contadora

Céd. 3110778750
FONDO DE INVERSIÓN DE
DESARROLLO DE PROYECTOS
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.

Registro Profesional: 39288
Contador: María Teresa Muñoz
Hernández

Estado de Flujos de Efectivo
2024-02-22 21:21:02 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 3GVpc5RW
<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 DICIEMBRE DE 2023

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)

(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

1. RESUMEN DE OPERACIONES Y DE POLÍTICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

Organización del Fondo

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

El Fondo está dirigido tanto a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano a largo plazo, que desean invertir en el Proyecto Parque Empresarial Lindora, ubicado en Pozos de Santa Ana, provincia de San José. Asimismo, está dirigido a inversionistas que no requieren de un ingreso periódico cierto, ni requieren de liquidez en el corto plazo, siendo hasta la liquidación del proyecto cuando se pagarán los posibles rendimientos del Fondo, siendo el plazo mínimo de permanencia recomendado de tres años.

Es un Fondo de ingreso, cerrado, no seriado, no financiero, expresado en dólares y del mercado nacional, cuyo patrimonio está limitado a 52,000 participaciones de un valor nominal de US\$1,000 cada una para un total de US\$52,000,000.

El Fondo se denomina desarrollo porque se especializa en el desarrollo de proyectos, aunque también pueda invertir una parte de su cartera en títulos valores. El Fondo es especializado en el mercado nacional pues solo realiza inversiones en la República de Costa Rica, y por la moneda de inversión (US dólares). Por ser un fondo cerrado, el Fondo no redime las participaciones de los inversionistas.

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas que desean participar de una cartera inmobiliaria y cualquier plusvalía de esos activos, como resultado de la revalorización de los mismos, que administra una Sociedad de Fondos de Inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el Fondo. Tales aportes en el Fondo están documentados mediante certificados de títulos de participación. El objetivo de los fondos es maximizar la plusvalía sobre el monto invertido, a través de la administración de títulos valores, bienes inmobiliarios, cuyo rendimiento está relacionado con el comportamiento del valor de mercado de tales títulos valores y bienes inmobiliarios y con los rendimientos y alquileres que estos generen.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (“la Compañía”), constituida como sociedad anónima en julio del 1999, bajo las leyes de la República de Costa Rica. Tiene domicilio en la ciudad de San José, Oficentro Torre Cordillera, Rohrmoser, piso #12, 300 m al Sur de Plaza Mayor. Es una subsidiaria propiedad total del Banco de Costa Rica. Como sociedad de fondos de inversión está supeditada a las disposiciones de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y a la supervisión de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). La SUGEVAL facultó a la Compañía para actuar como sociedad administradora de fondos de inversión en octubre del 1999 e inició operaciones en noviembre de 1999.

Al 31 de diciembre de 2023 la Compañía tiene 105 empleados (107 empleados en el 2022).

Su principal actividad consiste en administrar fondos y valores a través de la figura de fondos de inversión.

Parque Empresarial Lindora (el Proyecto) es un proyecto de uso mixto, industrial, comercial y oficinas, en la zona de Santa Ana. El terreno tiene un área registral y catastral de 61,783.00 m². El desarrollo consiste en la construcción de un edificio vertical de 6 niveles destinado para uso de oficinas y estacionamientos que estarán distribuidos en un sótano de 2 niveles, un complejo para naves industriales, espacios de bodegas y unidades de ofibodegas, así como una plaza comercial exterior con locales comerciales, una plataforma de parqueos de aproximadamente 191 espacios de parqueo, además de calles y zonas verdes para el mayor aprovechamiento del terreno.

Inicialmente el periodo de vida del proyecto se estimó en un periodo de 36 meses, iniciando en el primer trimestre del 2020, cumpliendo a cabalidad con la fase de construcción de 12 meses. La comercialización del proyecto se lleva a cabo durante todo el plazo del proyecto.

Porcentualmente se representa con 67.0% de bodegas, nave industrial y ofibodegas, 17.0% de oficinas, 9.0% de área comercial y 7.0% de la plataforma de parqueo.

El costo total inicial del Proyecto asciende a US\$51,869.753,95, compuesto por el costo del terreno por US\$20.000.000, más los costos de desarrollo; el monto total por las obras es de US\$31,869,753.95.

Producto del rediseño del edificio B, el 25 de febrero de 2021 el Fondo mediante autorización previa, realizó la modificación del prospecto ante la SUGEVAL. Producto de dicho cambio, ocurrió un aumento en el costo de las obras por US\$2,633,917.31

Debido a los efectos macroeconómicos ocurridos en los últimos 3 años ligados a la crisis sanitaria por Covid - 19, impacto internacional de contenedores, así como el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, hechos que han generado alteraciones en diferentes sectores de la economía nacional, entre ellos el sector inmobiliario, que han implicado cambios en la estructura de ingresos proyectada del Fondo de Desarrollo, siendo necesario por parte del equipo a cargo, convocar el pasado 18 de enero de 2022 a Asamblea de Inversionistas. El propósito de dicha convocatoria fue presentar las condiciones actuales del Fondo y mercado, las estrategias empleadas por parte del equipo, los riesgos materializados, y eventualmente la ruta idónea a seguir, la cual consistió en extender el tiempo de vida del proyecto prolongando la operativa 8 años más (Cierre proyectado 2030); dichos cambios implicaron una reestructuración del presupuesto, el cual aumenta en US\$12,472,096.99. En la misma línea, se renegociaron las condiciones de crédito, ampliando el plazo del financiamiento de 36 a 120 meses, lo que implicó la ampliación del periodo de gracia de esta operación de 22 a 40 meses.

De acuerdo con los egresos realizados al 31 de diciembre de 2023, se ha ejecutado un 86.47% del presupuesto presentado en asamblea de inversionistas del pasado 18 de enero de 2022.

Corte	Presupuesto	Egresos Diciembre (1)	Avance
31/12/2023	US\$66,975,768	US\$57,911,152	86.47%
31/12/2022	US\$66,975,768	US\$55,169,023	82.37%

(1) Esta cifra corresponde a todos los egresos atribuibles a las obras en desarrollo, a los gastos operativos y a las cargas financieras del proyecto.

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.

Estado de cumplimiento: - Los estados financieros del Fondo fueron preparados de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Valores y, en los aspectos no previstos por estas disposiciones, con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de presentación: - Los estados financieros han sido preparados 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:

- 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 vigor 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 diciembre de 2023, el tipo de cambio se estableció en ¢519.21 y ¢526.88 (¢594.17 y ¢601.99 en el 2022) por US\$1.00, para la compra y venta de divisas, respectivamente.

- b. *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, 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.

- c. *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.

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

- f. *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 diciembre 2023:

- 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 patronales 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 regularán 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 – la Unidad de Infraestructura BCR SAFI y la 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 de 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 topográficos, 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 diciembre 2023 no se incluyen, esto debido a que es aplicada 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 que 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 periodos 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 periodos 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.

A continuación, se muestra el detalle de valores y metodologías de valoración aplicadas determinadas según el entorno y situación al momento de realizar el análisis de conformidad con los criterios de valoración mostrados anteriormente por cada profesional contratado:

<u>Inmueble</u>	<u>Valor Razonable 2022</u>	<u>Enfoque de Valoración 2022</u>	<u>Valor Razonable 2023</u>	<u>Enfoque de Valoración 2023</u>	<u>Variación</u>
Parque Empresarial Lindora	46,737,720	Mercado	45,320,137	Mercado	(1,417,583)

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 en 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.

- g. *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.
- h. *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.
- i. *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.

- j. *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 diciembre, 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	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rendimiento Bruto	2.27%	7.29%
Rendimiento Líquido	-3.32%	-12.48%

30 Días

Rendimiento del Fondo	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rendimiento Bruto	-7.78%	-10.87%
Rendimiento Líquido	2.98%	-13.29%

- k. *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.
- l. *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 diciembre el Fondo paga a la Compañía una comisión.

Serie	2023	2022
AAA	<u>0.10%</u>	<u>0.10%</u>

- m. *Impuestos sobre la renta* - A partir del 1° de julio de 2019 entró en vigor 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 vigor 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.

- n. *Período Fiscal* - La Sociedad y el Fondo operan con el período fiscal del 1° de enero al 31 de diciembre de cada año.
- o. *Diferencias más significativas en la base de presentación de estos estados financieros con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, NIC).*

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

El CONASSIF mediante artículos 6 y 5 de las actas de las sesiones 1442-2018 y 1443-2018, ambas celebradas el 11 de setiembre de 2018, aprobó el Reglamento de Información Financiera, el cual entró en vigor a partir del 1 de enero del 2020.

El Reglamento tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

Las diferencias más importantes entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, NIC) y las regulaciones emitidas para las entidades supervisadas son las siguientes:

Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de estados financieros

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de flujos de efectivo

El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el CONASSIF, con el modelo del valor razonable. 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 norma es efectiva para los periodos que comienzan el 1 de enero de 2014.

2. ACTIVOS SUJETOS A RESTRICCIONES

El 13 de marzo de 2020 el Fondo formalizó contrato de crédito con el Banco de Costa Rica por la suma de US\$28,400,000 por un plazo de 3 años el cual fue ampliado a 10 años debido a la extensión del plazo por 8 años adicionales; para lo cual el Fondo formalizó un fideicomiso de garantía con Banco Improsa denominado I-7045-2019 donde el patrimonio está constituido por 271 fincas filiales relacionadas al inmueble Parque Empresarial Lindora.

3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y CON SUS PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre los saldos y transacciones que mantiene el Fondo con partes relacionadas se detallan como sigue:

		2023	2022
<u>Activo</u>			
Efectivo en cuenta corriente	US\$	310,055	17,814
Inversiones en el Fondo de Inversión BCR Mixto Dólares No Diversificado		985,304	1,190,566
Total	US\$	<u>1,295,359</u>	<u>1,208,380</u>
<u>Pasivo</u>			
Cuentas por pagar			
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.	US\$	<u>2,050</u>	<u>2,007</u>
Préstamos por pagar			
Banco de Costa Rica	US\$	<u>21,619,307</u>	<u>22,029,809</u>
Total	US\$	<u>21,619,307</u>	<u>22,029,809</u>
<u>Gastos</u>			
Comisiones por administración			
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.	US\$	<u>20,957</u>	<u>19,842</u>
Total	US\$	<u>20,957</u>	<u>19,842</u>

4. EFECTIVO

Al 31 de diciembre el detalle del efectivo es el siguiente:

	2023	2022
Cuenta Corriente en colones	US\$ 49	283
Cuenta Corriente en dólares	310,006	17,531
	<u>US\$ 310,055</u>	<u>17,814</u>

5. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre el detalle de las inversiones es el siguiente:

	2023	2022
Fondos de Inversión (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados)	US\$ 985,304	1,190,566
	<u>US\$ 985,304</u>	<u>1,190,566</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre la cuenta por cobrar corresponde a

	2023	2022
IVA por cobrar inquilinos	US\$ 23,921	11,596
Otras cuentas por cobrar alquileres	101,262	0
	<u>US\$ 125,183</u>	<u>11,596</u>

7. ALQUILERES POR COBRAR

Al 31 de diciembre, los alquileres por cobrar por inmueble se detallan como sigue:

	2023	2022
Parque Empresarial Lindora	US\$ 44,385	89,196
Estimación por incobrable	(5,374)	(1,912)
	<u>US\$ 39,011</u>	<u>87,284</u>

Al 31 de diciembre, la antigüedad de saldos se detalla como sigue:

	2023	2022
Menos de 30	US\$ 12,064	3,996
De 30-59	5,877	25,510
De 60-89	7,612	17,164
Más de 90	18,832	42,526
Estimación por incobrable	(5,374)	(1,912)
	<u>US\$ 39,011</u>	<u>87,284</u>

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

		<u>Costo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Plusvalía (Minusvalía) acumulada</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	USDS	41,433,391	82,867	0	41,516,258
Ventas (1)		(2,099,488)	(29,712)	(355,924)	(2,485,124)
Mejoras		0	682,235	0	682,235
Plusvalía neta no realizada por valuación		0	0	4,869,675	4,869,675
Saldo al 31 de diciembre de 2022		39,333,903	735,390	4,513,751	44,583,044
Ventas (2)		(2,436,142)	(40,299)	(780,962)	(3,257,403)
Mejoras		0	11,109	0	11,109
Plusvalía neta no realizada por valuación		0	0	1,999,799	1,999,799
Saldo al 31 de diciembre de 2023	USDS	36,897,761	706,200	5,732,588	43,336,549

1. Venta realizada el pasado 10 de agosto de 2022, conforme a los siguientes espacios:
 - a. 4 fincas, edificio C: C-03, C-04, C-05 y C-06 (1,851 m²).
 - b. 1 finca, edificio F: F-06 (106 m²).
2. Ventas realizadas durante el año 2023, conforme a los siguientes espacios:
 - a. 19/01/2023: 2 fincas, edificio F: G-01 (230 m²) / edificio G: G PS 2 024 (14 m²).
 - b. 20/04/2023: 2 fincas, edificio F: G-02 (312 m²) / edificio G: G PS 2 025 (14 m²).
 - c. 20/07/2023: 1 finca, edificio C: C-07 (871 m²).
 - d. 27/07/2023: 1 finca, edificio C: C-02 (747 m²).
 - e. 22/12/2023: 1 finca, edificio F: F-16 (106 m²).

Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones en propiedades del Fondo cuentan con cobertura de seguros para áreas privativas contra riesgo de daño físico directo, por un monto de US\$465,374 (al 31 de diciembre de 2022, las inversiones en propiedades del Fondo contaban con una cobertura de seguro, por un monto de US\$35,462,297).

Cabe mencionar que la diferencia de un año a otro corresponde a la incorporación el pasado 27/03/2023 de un nuevo seguro para las áreas comunes del Parque, asumiendo dicha responsabilidad la administración que lleva por nombre: Condominio Horizontal Vertical Industrial Comercial Parque Empresarial Lindora, para un monto asegurado de US\$ 37,039,652, siendo los condóminos quienes asumen de manera proporcional el pago de la prima.

9. PRESTAMOS POR PAGAR

Según lo acordado en la asamblea de inversionista realizada en enero 2022, en lo concerniente a la ampliación del plazo del vencimiento del fondo de 36 meses a 120 meses, se modificaron a su vez, las condiciones crediticias para ajustarse al plazo del vencimiento del Fondo.

El Fondo mantiene un crédito directo con el Banco de Costa Rica para el desarrollo del proyecto Parque Empresarial Lindora por un monto de US\$28,400,000, a un plazo de 120 meses. Del crédito aprobado, la entidad prestamista ha girado al Fondo de Desarrollo la suma de US\$28,302,309, de los cuales se ha amortizado al 31 de diciembre de 2023 un monto de US\$6,683,002 y al 31 de diciembre de 2022 un monto de US\$6,272,500.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo por pagar es de US\$21,619,307 (al 31 de diciembre de 2022 por US\$ 22,029,809), monto que devenga intereses mensuales vencidos a una tasa de interés fija durante 12 meses (vence el 16/03/2024) del 7.00%; una vez transcurrido el plazo, se aplicará el equivalente a la tasa SOFR a 6 meses más un factor fijo por riesgo comercial de 3.00 puntos porcentuales el resto del plazo.

Para garantizar esta operación de crédito, el Fondo constituyó un fideicomiso de garantía cuyo fiduciario es el Banco Improsa, S.A. Una vez que las obligaciones sean canceladas, las propiedades serán traspasadas de nuevo al Fondo.

El detalle de los préstamos por pagar por vencimiento es como sigue:

Al 31 de diciembre de 2023

		Hasta 1 Año	Hasta 2 Años	Hasta 3 Años	Más 4 Años	Total
Préstamos por pagar BCR	US\$	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>21,619,307</u>	<u>21,619,307</u>
	US\$	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>21,619,307</u></u>	<u><u>21,619,307</u></u>

Al 31 de diciembre de 2022

		Hasta 1 Año	Hasta 2 Años	Hasta 3 Años	Más 4 Años	Total
Préstamos por pagar BCR	US\$	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>22,029,809</u>	<u>22,029,809</u>
	US\$	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>22,029,809</u></u>	<u><u>22,029,809</u></u>

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

		2023	2022
Otras cuentas por pagar ⁽¹⁾	US\$	782,282	882,282
Sumas recibidas preventa de proyectos		41,346	1,098,969
Señales de trato		0	201,050
Impuestos de bienes inmuebles		198	
Impuesto al Valor Agregado I.V.A		8,269	5,051
Impuesto sobre renta		26,344	4,663
Montos por pagar a inquilinos		21,925	0
	US\$	<u>880,364</u>	<u>2,192,015</u>

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.

El día 19 de diciembre del año 2023, se logra un acuerdo de pago con la constructora Volio y Trejos, respecto a la factura 1017 por un monto total de \$882.282,00, para que sea honrado el compromiso de pago de la siguiente manera:

- Se realizarán cuatro pagos bimensuales de \$100.000 dólares, iniciando el mes de diciembre del año 2023.
- Se establece un plazo máximo de pago del monto restante en un plazo de 8 meses a partir del último pago bimensual del 20 de junio de 2024.
- Se continúa con el pago de intereses sobre los saldos adeudados de forma mensual.
- Se establecerá una figura de garantía real constituida, para que en caso de no haberse pagado el monto restante adeudado transcurridos los 8 meses a partir del 20 de junio de 2024, la constructora Volio y Trejos pueda adjudicarse una finca del parque por un valor que salde este monto. La garantía se encuentra en proceso de formalización el cual se estima su constitución el 28 de febrero del año 2024 como plazo máximo.

11. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

Al 31 de diciembre los depósitos recibidos en garantía se detallan como sigue:

Propiedades de Inversión		2023	2022
Parque Empresarial Lindora	US\$	<u>87,434</u>	<u>44,678</u>
	US\$	<u>87,434</u>	<u>44,678</u>

12. OCUPACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre la ocupación de las propiedades de inversión determinada por metros cuadrados de construcción se detalla como sigue:

Propiedades de inversión	2023	2022
Parque Empresarial Lindora	23%	30%

Al cierre de diciembre, el Fondo presenta dieciocho (18) contratos de arrendamiento, de los cuales catorce (16) corresponden al sector comercio y dos (2) a bodegas.

La variación en el porcentaje de ocupación del periodo 2023 respecto al 2022, corresponde en gran medida a la salida durante el tercer trimestre de 2023, de un inquilino el cual ocupaba un espacio de bodega industrial en el Bloque E por un área de 3,027 m².

13. CERTIFICADOS DE TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, está representado por 21,200 participaciones con un valor nominal de US\$1,000.00 cada una, para un total de US\$21,200,000, lo cual representa un 40.70% del total de participaciones autorizadas.

14. ARRENDAMIENTOS COMO ARRENDADOR

En los períodos de un año terminados al 31 de diciembre el Fondo ha otorgado arrendamiento de propiedades de inversión destinados a uso para comercio y bodegas bajo contratos de arrendamientos operativos. Los ingresos que recibirá el Fondo en función de los vencimientos de los contratos de arrendamiento suscritos con los inquilinos y vigentes al corte en estudio, se detallan a continuación:

		2023	2022
Menos de un año	US\$	0	0
De uno a cinco años		1,779,037	2,750,502
Más de cinco años		<u>3,218,588</u>	<u>1,817,165</u>
Total	US\$	<u>4,997,625</u>	<u>4,567,667</u>

Las variaciones en aumento de las estimaciones de ingreso por arrendamiento de un año a otro, atribuyen a las colocaciones ocurridas durante el año 2023, siendo una oportunidad para el Fondo en la generación de capital de trabajo tanto en el mediano como en el largo plazo.

15. INGRESO POR ARRENDAMIENTO

En los periodos de un año terminados el 31 de diciembre los ingresos por arrendamiento se detallan como sigue:

Propiedad de inversión		2023	2022
Parque Empresarial Lindora	US\$	<u>697,400</u>	<u>261,612</u>
	US\$	<u>697,400</u>	<u>261,612</u>

16. OTROS GASTOS OPERATIVOS

Por los periodos de un año terminados el 31 de diciembre los gastos operativos se detallan como sigue:

		2023	2022
Mantenimiento de inmuebles	US\$	89,704	275,744
Gastos IVA		6,366	113,815
Egresos por comercialización		10,502	85,665
Egresos por correduría		115,350	67,189
Impuestos bienes inmuebles		176,105	61,163
Gastos renta pagada por adelantado		3,462	48,388
Seguros		16,755	44,716
Gastos bancarios		5,000	36,828
Gastos legales		10,826	17,749
Otros gastos		45,425	17,107
Calificación de riesgo		13,000	6,500
	US\$	<u>492,495</u>	<u>774,864</u>

17. GASTOS FINANCIEROS

Por los periodos de un año terminados el 31 de diciembre los gastos financieros se detallan como sigue:

		2023	2022
Gastos por intereses préstamos BCR	US\$	1,596,911	1,543,935
Gasto por comisión de formalización		1,802	0
Gastos por intereses moratorios por factura pendiente de cancelar a la constructora ⁽¹⁾		96,806	168,537
	US\$	<u>1,695,519</u>	<u>1,712,472</u>

- (1) Gastos por intereses moratorios del 10% sobre factura pendiente de cancelar a la constructora Volio & Trejos por obras de desarrollo finalizadas.

18. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Corriente - A partir del 1 de julio de 2019 y en acuerdo a los cambios normativos, con la Ley del Impuesto sobre la Renta y derogado el artículo 100 de la LRMV, el Fondo pasó de pagar un 5% a un 12% sobre las ganancias de capital inmobiliario.

El Fondo debe presentar su declaración mensual de impuestos de ganancias de capital inmobiliario y la declaración mensual de las ganancias y pérdidas de capital.

En el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023 el Fondo pagó impuestos sobre la renta por US\$87,167 (US\$31,393 en el 2022).

Al valor agregado - A partir del 1 de julio de 2019 entró en vigor la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (Ley N° 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 (I.V.A) 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 I.V.A 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 es atribuible a la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable. Los pasivos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal gravable y los activos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal deducible.

Al 31 de diciembre el activo por impuesto sobre la renta diferido se calculó como se detalla a continuación:

	2023	2022
Minusvalías obtenidas en valuación de bienes inmuebles e inversiones	US\$ 2,269,738	0
Porcentaje de impuesto	<u>15%</u>	<u>15%</u>
	US\$ <u>340,461</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre el pasivo por impuesto sobre la renta diferido se calculó como se detalla a continuación:

	2023	2022
Plusvalías obtenidas en valuación de bienes inmuebles e inversiones	US\$ 8,002,326	4,513,751
Porcentaje de impuesto	<u>15%</u>	<u>15%</u>
	US\$ <u>1,200,349</u>	<u>677,063</u>

19. GESTIÓN DEL RIESGO

La gestión de riesgos en BCR SAFI está a cargo de un área especializada, la cual reporta directamente a la Junta Directiva. La Jefatura de Riesgo y Control Normativo forma parte de las líneas de defensa que existen en la entidad y se encarga de administrar los riesgos de conformidad la normativa vigente y a las mejores prácticas. Ante esta realidad, BCR SAFI dispone de un Sistema de Gestión Integral del Riesgo (SIGIR o Sistema), que le permite lograr un adecuado balance entre los beneficios esperados de la estrategia comercial y la aceptación de determinado nivel de riesgo, mediante una efectiva administración basada en riesgo.

Objetivo del Sistema de Gestión Integral del Riesgo

El objetivo del Sistema es generar información que apoye la toma de decisiones, orientadas a ubicar al Conglomerado Financiero BCR en un nivel de riesgo congruente con su perfil y apetito de riesgo; así como, con el enfoque de negocio, complejidad, volumen de sus operaciones y entorno económico; propiciando con ello el logro de los objetivos y metas institucionales.

Principios y Políticas Generales de Riesgo

El Conglomerado Financiero BCR tiene establecidos principios y políticas generales para una efectiva gestión integral del riesgo, entre los que se destacan los siguientes:

- Un robusto marco normativo para brindar certidumbre jurídica, técnica y administrativa, para el funcionamiento, evaluación y perfeccionamiento del SIGIR.
- Estrategias que procuran el fortalecimiento del nivel de madurez del Sistema.
- Se impulsa la cultura de gestión de riesgos en todos los niveles de la organización, logrando con ello concientizar al personal sobre la importancia de una efectiva administración basada en riesgos.
- Se dispone de metodologías y modelos de medición para la valoración de los diferentes tipos de riesgo, los cuales se someten periódicamente a pruebas retrospectivas y de estrés, para ajustar las variables y factores que inciden en la exposición de los riesgos.
- Se dispone de herramientas y sistemas de información actualizados para atender las necesidades de la gestión de cada tipo de riesgo.
- Se cuenta con planes de administración de riesgo y de contingencia para atender situaciones que impidan el cumplimiento de los objetivos planteados; así como, para eventos materializados cuyas consecuencias puedan generar impactos negativos a las entidades.

Perfil de riesgo y estructura de límites

Los miembros del Conglomerado Financiero BCR definen un perfil y apetito de riesgo para cada entidad, el cual es aprobado por sus juntas directivas y en función de este, se establecen parámetros de aceptabilidad, límites de tolerancia e indicadores de riesgo, que delimitan los niveles de exposición a asumir; generando alertas cuando se presentan desviaciones al comportamiento normal del negocio y permitiendo la toma oportuna de decisiones para su normalización.

Proceso de gestión integral del riesgo

El proceso seguido en las valoraciones de riesgo comprende actividades de identificación, análisis, evaluación, administración, revisión, documentación y comunicación de los riesgos.

Tipos de valoraciones de riesgos

La gestión integral del riesgo comprende valoraciones cualitativas y cuantitativas. Las primeras corresponden al análisis específico de los objetivos de las actividades y procesos sustanciales del Conglomerado Financiero BCR. Las segundas, se refieren a análisis globales con mediciones cuantitativas del riesgo mediante el uso de metodologías y modelos matemáticos y estadísticos.

Marco de control de riesgos

El control de los riesgos se realiza como resultado del funcionamiento del Sistema de Control Interno establecido en cada miembro del Conglomerado Financiero BCR, el cual incorpora en el flujo de los procesos y actividades los controles internos para minimizar la exposición del riesgo.

Las valoraciones de riesgo generan diversas alertas, recomendaciones y planes de acción para la mitigación global y específica, contribuyendo a que los riesgos se ubiquen en un nivel de exposición aceptable, congruente con el perfil de riesgo definido, apoyando la sostenibilidad, solvencia y valor de los miembros del Conglomerado.

Además, se realiza un monitoreo continuo de los límites de los indicadores de riesgo, con el fin de reflejar el grado de exposición en que se encuentran. Se dispone de planes de contingencia para atender eventos inesperados que afecten su cumplimiento.

Evaluación de la efectividad y madurez del Sistema

Las áreas gestoras de riesgo aplican un juicio crítico sobre la efectividad y madurez del SIGIR, mediante herramientas de autoevaluación para la mejora continua; así, por ejemplo, se aplica un Modelo de Madurez Corporativo que evalúa el grado de avance de la gestión por tipo de riesgo, insumo utilizado en la definición de sus estrategias y planes de trabajo.

Información generada por el Sistema de Gestión Integral del Riesgo

El Sistema generó durante el periodo en análisis de forma oportuna y periódica ante las juntas directivas, comités y demás áreas tomadoras de riesgo del Conglomerado Financiero BCR, los informes necesarios como resultado de la gestión integral de los riesgos; o bien, por la ocurrencia de hechos relevantes que debieron ser conocidos para la toma de decisiones en función de la exposición de los riesgos y la administración de los negocios basada en riesgo.

RIESGOS ASOCIADOS

Se requieren ciertas revelaciones de los diferentes riesgos que afectan al Fondo. Los más importantes se enumeran a continuación:

Riesgos asociados a desarrollo

Este riesgo se asocia con las demoras, contratiempos y restricciones en la ejecución de los proyectos, los cuales se pueden generar por factores externos e internos.

De acuerdo con la etapa de desarrollo o constructiva, al 31 de diciembre 2023 la parte constructiva de la obra había finalizado, manteniéndose dentro de lo estipulado.

Riesgos financieros

a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es la pérdida potencial que se puede producir por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación de las posiciones, tales como tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, entre otros.

En condiciones normales, ante un aumento de las tasas de interés, los precios de los valores que componen el fondo experimentarán una disminución. Ante esta circunstancia, el valor total del fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido parte del capital invertido en ese momento.

Administración del riesgo: Puede asociarse a factores económicos sobre los cuales la Sociedad no tiene control, sin embargo, realiza un seguimiento al comportamiento de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, con el fin de determinar el impacto que movimientos adversos puedan tener en el Fondo.

b) Riesgos de liquidez de las participaciones

Este riesgo se asocia con la facilidad de que las participaciones del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos se puedan convertir en efectivo. La negociación por medio del mercado secundario es la única fuente de liquidez de las participaciones. El mercado

secundario de participaciones de Fondos de Desarrollo de Proyectos de naturaleza Inmobiliaria es naciente, razón por la cual el inversionista podría no lograr vender sus participaciones o experimentar períodos prolongados en los cuales no las pueda vender afectando sus necesidades de liquidez en el momento que se requieran. Además, podría tener que vender sus participaciones a un precio menor y experimentar una pérdida en el capital de su inversión.

Administración: El riesgo de la liquidez de las participaciones no es un riesgo que pueda ser controlado por el fondo de inversión, por lo que el inversionista debe conocer y comprender la naturaleza del producto antes de realizar su inversión.

c) **Riesgos de crédito**

Este riesgo se refiere a que alguno de los emisores de los títulos y/o valores en que invierte el fondo no pueda honrar las obligaciones con referencia a los títulos y/o valores emitidos, con lo cual habría una reducción del patrimonio del fondo y el inversionista podría perder parte de su inversión.

Administración: El riesgo de crédito y el riesgo de no pago, se gestionan manteniendo un seguimiento a las calificaciones de crédito que brindan las agencias calificadoras a los emisores y análisis financieros propios por emisor, así como al monitoreo de los indicadores de gestión financiera de estos.

La Jefatura de Riesgo y Control Normativo en coordinación con las otras unidades de riesgo de las entidades que conforman el Conglomerado Financiero BCR, realizan periódicamente análisis financieros de los emisores actuales y potenciales que permiten determinar la bondad de pago de éstos. Este tipo de análisis son remitidos al Comité de Activos y Pasivos del Conglomerado para su aprobación o desaprobación. Una vez aprobados este tipo de informes se remiten al Comité de Inversiones de BCR SAFI para su conocimiento y ratificación del Acuerdo, siempre y cuando este tipo de emisor esté dentro de las políticas de inversión de la cartera administrada. Con ello se mitiga el riesgo no sistémico el cual es propio del emisor.

La administración de riesgo de crédito de la Compañía está definida mediante la siguiente normativa:

- Metodología para la Medición del Riesgo de Contraparte de las Inversiones en el Conglomerado Financiero BCR (B-66-22).
- Disposiciones administrativas para la gestión de riesgo de crédito en BCR SAFI S.A (S-14-14).
- Procedimiento para gestionar los riesgos de crédito y contraparte que conforman las carteras de inversiones de los fondos de inversión administrados y de la cartera propia de BCR SAFI S.A. (S-68-09)
- Lineamientos Corporativos de Riesgo(B-165-10).

d) Riesgo sistémico

Este riesgo afecta al sector de fondo inmobiliarios de forma generalizada y se relaciona con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macro precios (tipo de cambio, tasas de interés, inflación). Otro factor por considerar es una posible minusvalía de las propiedades en una zona geográfica determinada debido a temas económicos, sociodemográficos, o a cambios en las leyes, lo que podría provocar una disminución en el valor de la participación y por ende una afectación en los rendimientos de los inversionistas.

Administración del riesgo: Se asocia con factores sobre los que BCR SAFI no tiene control, sin embargo, se mantiene un monitoreo constante de las principales variables macroeconómicas y de la política monetaria, con el fin de tomar decisiones oportunas y tratar de mitigar el efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios, para lo cual mensualmente la Jefatura de Riesgo y Control Normativo presenta ante el Comité de Inversiones de BCR SAFI y al Comité Corporativo de Riesgo del Conglomerado un análisis donde se expone la coyuntura económica y sus repercusiones en las carteras administradas.

Modelo de Negocio para la cartera Financiera

El objetivo de modelo de Negocio de la cartera financiera del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora se definió de la siguiente forma: mantener en posiciones de liquidez de corto plazo, eventualmente comprar activos tanto para cobrar flujos futuros de los pagos del principal más intereses como para generar posibles ganancias de capital producto del aumento en los precios de los instrumentos de inversión. En el caso de los pagos de intereses estos se encuentran definidos en fechas específicas y de forma exclusiva. A nivel contable aquellos instrumentos que queden en el modelo de negocio de costo amortizado no se verán afectados por las variaciones en los precios de mercado y por ende dichas variaciones no se reflejarán en el valor de participación del Fondo; no obstante, los instrumentos de inversión que se registren a valor razonable con cambios en otros resultados integrales si serán afectados por las variaciones de dichos precios en el mercado, y dichas variaciones si afectarán el valor de participación del Fondo. Adicionalmente las operaciones que se registren bajo el método de costo amortizado implican el registro de pérdidas crediticias esperadas, por lo que, ante un aumento en el riesgo de crédito de esta cartera de inversión, podría incrementar la estimación de pérdidas esperadas y con ello, afectar el valor de participación.

En el caso del riesgo de crédito, para la cartera de inversiones se cuenta con una metodología para la determinación de la pérdida esperada bajo NIIF 9, la cual ha venido mejorándose durante el 2020 a través de calibraciones a la misma. La determinación de aumento significativo del riesgo se realiza por medio de dos factores, cambios en la calificación internacional de riesgo del emisor, emitida por calificadoras de riesgo y cambios sostenidos en los precios de los “Credit Default Swaps”, asociados al emisor. Importante señalar que la medición de la pérdida esperada se realiza por cada instrumento a la luz del riesgo del emisor, mientras que el incumplimiento se entiende únicamente cuando un emisor deja de pagar.

Igualmente, se identifica y analiza el riesgo inherente. Se cuenta con límites de exposición al riesgo crediticio, para controlar los niveles de exposición de la cartera de inversiones (por emisor).

Administración: A partir de enero de 2020, se inicia con el cálculo de la pérdida esperada para la cartera de inversiones bajo metodología de NIIF 9. Lo anterior permite contar con un colchón de recursos para mitigar eventuales incumplimientos que pudieran presentarse en el portafolio, manteniendo en este sentido un perfil conservador.

La administración de riesgo de crédito de la Compañía está definida mediante la siguiente normativa:

- POL-FIN-RIE-08-19 Metodologías Riesgo de Contraparte de las carteras administradas por BCR SAFI.
- S-14-14 Disposiciones administrativas para la revisión de las metodologías de riesgo de crédito en BCR SAFI.
- Procedimiento para gestionar los riesgos de crédito y contraparte que conforman las carteras de inversiones de los fondos de inversión administrados y de la cartera propia de BCR SAFI S.A.
 - Lineamiento corporativo de riesgo (B-165-10).
 - Disposiciones corporativas de riesgo (B-69-13).

e) **Riesgos de las operaciones de reporto**

Operación de recompra (reporto tripartito): Un factor adicional de riesgo que debe conocer quien opte por la inversión en el Fondo es aquel derivado de participar en operaciones de recompra.

Vendedor a Plazo, puede darse el incumplimiento por parte del comprador a plazo con lo que debería procederse con la liquidación de los títulos otorgados en garantía de la operación de la recompra. Puesto que no existe certidumbre en relación con las condiciones del mercado de valores que regirán durante el día en que se debe efectuar la transacción, podría generarse una pérdida en contra del Fondo producto de la diferencia entre el valor estipulado en la boleta de la operación a plazo y el valor efectivo resultante de la venta del activo financiero.

Administración: En lo que respecta al riesgo de las operaciones de reporto, la administración del Fondo las realiza utilizando la asesoría de BCR Valores Puesto de Bolsa, S.A., entidad que dispone de políticas de inversión con respecto a las contrapartes y los niveles de garantía sobre los instrumentos que se utilizan para respaldar las operaciones. De esta forma se procura reducir la exposición al riesgo inherente a las operaciones de reporto.

La Jefatura de Riesgo y Control Normativo de BCR SAFI, periódicamente realiza análisis financieros de los puestos de bolsa con los cuales la Sociedad puede llevar operaciones donde éstos figuran como compradores a plazo, de manera que se mitigue el riesgo de contraparte con éstos.

f) Riesgo de concentración por emisor

Surge de la posibilidad de invertir el 100% de los activos en títulos del sector público costarricense o en muy pocos emisores, por lo que situaciones adversas en la economía costarricense o una caída en la calificación de riesgo expone a los inversionistas a pérdidas derivadas por el ajuste hacia la baja de los precios de los títulos emitidos por éste. Además, la escasa diversificación aumenta la probabilidad de que el rendimiento del fondo sea afectado negativamente, ante una situación eventual de incumplimiento de pago por parte de éste o éstos.

Administración: Con respecto al límite de concentración por emisor se debe indicar que el prospecto incluye límites con respecto a la proporción que puede pertenecer a un solo emisor. Como parte de la gestión de carteras en BCR SAFI se monitorea el indicador a través de los sistemas de información gerencial que brindan señales de alerta oportunamente, para la adopción de decisiones correctivas que disminuyan la exposición a este riesgo.

Adicionalmente, a nivel del Conglomerado Financiero BCR se realiza periódicamente el seguimiento al control de límites por emisor.

La política de inversión de esta cartera establece los límites máximos de colocación de dineros en el portafolio según su naturaleza.

g) Riesgo de no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación

Existe la posibilidad de que por diversos factores el Fondo no pueda colocar el monto mínimo de participaciones citado en la política de inversión establecida en el prospecto ni cubrir sus costos de operación, ocasionando atrasos en el avance del proyecto o bien no poder finalizar el proyecto. Ante estas situaciones se afectarían la expectativa de rendimiento del inversionista e inclusive la posibilidad de experimentar pérdidas de su principal invertido.

Administración: BCR SAFI, por medio de la Jefatura de Negocios, utiliza estudios de mercado y económicos con la finalidad de determinar comportamientos en la demanda de participaciones, así como factores del entorno que puedan afectar las condiciones del mercado en cuanto al tipo de producto de inversión que representa el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos.

Riesgos no financieros

h) Riesgo operativo

Se refiere a pérdidas debido a la inadecuación o a fallos de los procesos, el personal y los sistemas internos y los automatizados; o bien, a causa de acontecimientos externos. Esta definición incluye el riesgo tecnológico y legal, según la definición generalizada y del Comité de Basilea, pero excluye el riesgo estratégico y el de reputación.

Administración: Se gestiona mediante mapeos según tipo de evento, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto, como lo establece la Metodología para la evaluación de los riesgos no financieros en el Conglomerado Financiero BCR (B-93-22), cuyo objetivo es prevenir y mitigar la probabilidad de ocurrencia e impacto de eventos de riesgo que puedan generar una afectación económica al Conglomerado Financiero BCR.

La administración de riesgo operacional de la Compañía está definida mediante las siguientes normativas:

- Lineamientos Corporativos de Riesgo(B-165-10).
- Políticas de Riesgo para BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (S-89-06).
- Metodología para la evaluación de los riesgos no financieros en el Conglomerado Financiero BCR (B-93-22)
- Procedimiento para el reporte y seguimiento de los eventos de riesgo operativo materializados en BCR SAFI, S.A. (S-61-09).
- Procedimiento para la valoración de riesgos operativos sustanciales en BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.(S-67-13).

i) Riesgo legal

Se refiere a la pérdida potencial por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la Sociedad Administradora lleva a cabo, así como a la no exigibilidad de acuerdos contractuales.

Administración: Los riesgos operativos, legales y por fraude, se gestionan mediante mapeos según tipo de evento, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto. Estas mediciones se deben mantener dentro de los niveles considerados como aceptables por el Comité Corporativo de Riesgos, correspondiéndole a la Jefatura de Riesgo y Control Normativo la realización de su monitoreo y reporte de resultados, lo que permitirá realizar ajustes en la administración si se presentaran desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.

j) Riesgo por desinscripción del Fondo de Inversión

Es el riesgo que existe ante la posibilidad de liquidar el fondo por motivo de presentar niveles inferiores al mínimo permitido de activo neto e inversionistas, en los plazos establecidos en la normativa vigente, lo que podría originar que el inversionista deba esperar un plazo determinado, para la venta de los activos del fondo, y traducirse eventualmente en una disminución del precio de la participación dependiendo de las condiciones de mercado de ese momento.

Administración: Para la gestión del riesgo de desinscripción o liquidación del fondo, debido a que la normativa estipula en forma explícita una serie de condiciones para que los fondos se mantengan en operación, la Jefatura de Riesgo y Control Normativo informa al Comité de Inversiones sobre la situación de cada parámetro, a lo que se suma el hecho de que la valoración de las carteras se realiza a precio de costo, en caso de títulos y/o valores con plazos menores a 180 días naturales incorpora el valor de liquidación de los activos que conforman la cartera de inversión del fondo, en condiciones normales. Los niveles considerados normales o adecuados de esta métrica para cada tipo de fondo son definidos por el Comité de Inversiones, en tanto que su monitoreo y control corresponde a la Jefatura de Riesgo y Control Normativo.

k) Riesgo por custodia

Este riesgo se refiere a que la entidad seleccionada por BCR SAFI para la custodia de los valores no cumpla con su responsabilidad, cuya función es brindar el servicio de custodia definido como: "...el servicio que brinda una entidad autorizada para el depósito, cuidado y conservación de valores, con la obligación de devolver al depositante valores del mismo emisor, de la misma especie y las mismas características de los que fueron depositados o el efectivo relacionado con éstos, cuando éste lo requiera. La custodia podrá incluir el servicio de administración de los derechos patrimoniales y políticos relacionados con los valores en custodia".

La consecuencia para el inversionista se deriva del costo de oportunidad que puede significarle en términos de rendimiento al Fondo, ante la tardanza en la reposición de los valores sobre los que se haya materializado este riesgo, por parte de la entidad de custodia.

Administración: De conformidad con la normativa los fondos de inversión que administra BCR SAFI, han suscrito contratos para la custodia de sus valores y efectivo con el Banco de Costa Rica, entidad que dispone de los sistemas, procedimientos, condiciones y permisos adecuados para la gestión del riesgo asociado al servicio de custodia.

l) Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables

Una incorrecta aplicación de las normas contables en la clasificación de los activos de la cartera del Fondo podría generar que el valor de las participaciones no refleje adecuadamente el valor de los activos del Fondo, lo que podría conllevar que, ante la venta de activos, se realice una pérdida con lo cual, el valor total del Fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido su capital invertido.

Administración: BCR SAFI tiene un equipo de profesionales en la gestión de carteras, así como en el registro contable de estas para su gestión y control, también procesos automatizados que mitigan la exposición al riesgo operativo derivado del registro y aplicación incorrecta de las normas contables.

m) Riesgo por incorrecta estimación del valor de deterioro

Los activos del Fondo están sujetos a una estimación de pérdida por deterioro crediticio, ante lo cual existe el riesgo de que el cálculo de esta estimación se parametrize de forma incorrecta, lo cual podría llevar a sobrevaluar o subvaluar el valor de las participaciones.

Administración: El Fondo de Inversión procura invertir en emisores de reconocida solvencia y con calificaciones de crédito de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Comité de Inversiones de BCR SAFI y lo permitido en las políticas de inversión citadas en este prospecto. Adicionalmente la metodología de cálculo incorpora una serie de parámetros del emisor y su entorno que permiten la generación de un resultado con la mejor precisión posible.

Riesgos propios de proyectos de desarrollo inmobiliario

n) Riesgo de siniestros

Las propiedades en las que invierta el fondo están expuestas a siniestros naturales o artificiales. La pérdida, reposición o reconstrucción de los inmuebles podrían afectar el flujo de ingresos e incrementar los gastos asociados, afectando de manera directa el valor de la participación y la rentabilidad.

Administración: Se ha dispuesto que todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria deberán contar con los seguros suficientes para la cobertura de siniestros.

La sociedad administradora será responsable de suscribir, con una empresa autorizada por la SUGESE, las coberturas según el valor de los activos administrados.

o) Riesgo sistémico

Este riesgo afecta al sector de fondo inmobiliarios de forma generalizada y se relaciona con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macro precios (tipo de cambio, tasas de interés, inflación). Otro factor por considerar es una posible minusvalía de las propiedades en una zona geográfica determinada debido a temas económicos, sociodemográficos, o a cambios en las leyes, lo que podría provocar una disminución en el valor de la participación y por ende una afectación en los rendimientos de los inversionistas.

Administración: Se asocia con factores sobre los que BCR SAFI no tiene control, sin embargo, se mantiene un monitoreo constante de las principales variables macroeconómicas y de la política monetaria, con el fin de tomar decisiones oportunas y tratar de mitigar el efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios, para lo cual mensualmente la Jefatura de Riesgo y Control Normativo presenta ante el Comité de Inversiones de BCR SAFI y al Comité Corporativo de Riesgo del Conglomerado un análisis donde se expone la coyuntura económica y sus repercusiones en las carteras administradas.

p) Riesgo de localización

La escogencia del sitio de localización en donde se desarrollará el proyecto es uno de los temas más relevantes en materia de desarrollo inmobiliario, de tal manera que una mala decisión de inversión, y la ocurrencia de situaciones posteriores y ajenas al control del Fondo en relación con los sitios de localización del proyecto, tienen como consecuencia, una posible desmejora de la calidad, imagen, ocupación, plusvalía, punto comercial, entre otros aspectos, que repercuten negativamente en el valor del proyecto de desarrollo inmobiliario del Fondo, de tal manera que esto podría ocasionar que no se pueda comercializar parcial o totalmente el bien inmueble en el tiempo previsto, situación que se traduce en un perjuicio económico a los inversionistas del Fondo.

Administración: La determinación de adquirir un proyecto de desarrollo inmobiliario en una zona geográfica específica se sustenta en estudios y análisis sobre las principales variables macroeconómicas, tendencias demográficas e inmobiliarias de una región o localización específica, buscando mantener la inversión inmobiliaria dentro de las zonas con mayor demanda o crecimiento de la demanda. Estos análisis se actualizan periódicamente para determinar los posibles efectos que pueden tener sobre el valor de los inmuebles y el valor de las rentas que pueden generar los activos inmobiliarios en desarrollo. Con estos análisis se mitiga el riesgo por la escogencia de los sitios de localización.

q) Riesgo de administración de inmuebles terminados

Existe el riesgo que, una vez que el inmueble esté terminado, no exista un mantenimiento adecuado del mismo, así como un adecuado servicio de seguridad y otros relacionados con el cuidado y conservación de la estructura, lo cual podría generar una disminución del valor de este por concepto de rentas, inclusive una desocupación, afectando los ingresos del Fondo y por ende los ingresos que pueda percibir el inversionista.

Administración: Este riesgo se mitigará mediante la administración del condominio, la cual se realizará a través de un proceso de contratación para seleccionar un operador que se encargue de la administración, operador que será remunerado con los mismos ingresos que genere el condominio por medio del cobro de la cuota de mantenimiento condominal, la cual sería cubierta a su vez por los nuevos propietarios que vayan adquiriendo las fincas filiales o bien por los arrendatarios, mientras que el Fondo cubriría las cuotas de las fincas filiales que no hayan sido vendidas ni arrendadas.

r) Riesgo de financiamiento

El Fondo se expone a la posibilidad de encontrarse en una situación de baja liquidez, debido a los siguientes casos: incapacidad de obtener recursos en el mercado bursátil, no contar con facilidades crediticias otorgadas por intermediarios financieros, o, en el caso de contar con dichas facilidades, estas no puedan accederse, debido a la renuencia del intermediario financiero a otorgar su desembolso.

Una escasez en las fuentes de financiamiento puede provocar un retraso en la ejecución de las obras del proyecto de desarrollo inmobiliario u obligar a la administración a la formalización de créditos cuyos costos financieros sean más altos. En ambos casos, se genera una disminución de los rendimientos esperados del Fondo, lo cual debe reflejarse en el valor de las participaciones, afectando su valor en forma negativa.

Administración: Para gestionar los riesgos de financiamiento, el riesgo de continuidad de los proyectos de desarrollo inmobiliario por un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación y el riesgo de liquidez del Fondo, se han establecido normas que exigen determinar en forma previa la estructura de financiamiento del proyecto de desarrollo inmobiliario. Además, se da un seguimiento mediante el uso de flujos de caja y presupuestos que permita calzar los requerimientos de financiamiento del proyecto y con ello optimizar el uso de los recursos financieros del Fondo. Además, para mitigar el riesgo de liquidez se procura incorporar dentro de la cartera de inversión, activos y valores que presenten una alta bursatilidad y un bajo margen entre los precios de compra y venta, para lo cual se realizan los análisis pertinentes.

s) Riesgo de estimación o contracción en la demanda inmobiliaria (atrasos, no colocación del proyecto o desocupación de inmuebles)

La no colocación del proyecto a tiempo o la desocupación de inmuebles forma parte de la gama de riesgos que enfrenta un Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, que puede materializarse como resultado entre otros factores de períodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda de bienes inmuebles; fenómenos de oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles; cambios en la naturaleza de los procesos constructivos que produzcan obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los edificios que formen parte de la cartera de activos en el Fondo; y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país, que trasladen la demanda de edificios e inmuebles en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios. Durante el plazo que la no colocación o desocupación del proyecto se mantenga, una vez concluidos las etapas de construcción y desarrollo, el Fondo no recibe ingresos por venta o alquiler e incurre en gastos de seguros, mantenimiento, seguridad del inmueble desocupado, servicios públicos e impuestos municipales entre otros, lo que produce una baja temporal en los ingresos netos del Fondo.

Administración: La determinación de adquirir un proyecto de desarrollo inmobiliario en una zona geográfica específica se sustenta en estudios y análisis sobre las principales variables macroeconómicas, tendencias demográficas e inmobiliarias de una región o localización específica, buscando mantener la inversión inmobiliaria dentro de las zonas con mayor demanda o crecimiento de la demanda. Estos análisis se actualizan periódicamente para determinar los posibles efectos que pueden tener sobre el valor de los inmuebles y el valor de las rentas que pueden generar los activos inmobiliarios en desarrollo o ya desarrollados que pertenecen al Fondo de Inversión. Con estos análisis se mitiga el riesgo por la escogencia de los sitios de localización, y el riesgo de contracción de la demanda inmobiliaria.

t) Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

Existe el riesgo de que el desarrollo inmobiliario enfrente situaciones en las cuales las edificaciones no cumplan con los estándares de calidad establecidos por los entes que regulan la actividad constructiva impidiendo su ejecución de conformidad con lo planeado tanto en cronogramas de construcción como en los presupuestos y proyecciones respectivas. Lo anterior implicaría una demora de la entrega final de la construcción lo que provocaría un atraso en el inicio de los flujos de ingresos estimados por arrendamiento, por lo que el Fondo tendría eventualmente que hacer frente a las deudas contraídas y posiblemente los inversionistas se verían afectados en sus rendimientos y/o en el valor de sus participaciones.

Por otra parte, las fallas y/o retrasos en la ejecución del Proyecto pueden provenir de factores no controlables, pero no limitados, a la disponibilidad de insumos o materiales de construcción, factores climáticos, geológicos, ambientales, entre otros.

Administración: BCR SAFI como administrador del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, mediante la realización de la “debida diligencia”, entendida esta como un conjunto de procesos necesarios para poder adoptar decisiones suficientemente informadas que abarca asuntos legales, operacionales, características del proyecto de desarrollo inmobiliario, mercadeo y ventas, con el fin de preparar todos aquellos requisitos, documentos e informes necesarios para realizar el proceso de adquisición de un proyecto de desarrollo inmobiliario. Contiene la información relevante para la toma de decisión sobre el negocio específico, delimitando el mercado inmobiliario según la zona geográfica, tipo de inmueble y el horizonte temporal del negocio; mitiga los riesgos asociados a la obtención de permisos y autorizaciones de las instituciones competentes.

Con objetivo de mitigar los riesgos por fallas o eventuales atrasos en la construcción, el Fondo contrata empresas y/o profesionales externos en los diferentes campos vinculados al desarrollo inmobiliario, donde los contratos con éstas incorporan cláusulas con las respectivas responsabilidades, obligaciones, deberes y penalizaciones que se ejecutarán si se presentan fallas o atrasos en la construcción atribuibles a los proveedores. De igual forma, existe el riesgo de que aun cuando el Fondo pueda contar con los asesores suficientes y expertos en materia de desarrollo inmobiliario, y que se contraten los estudios preliminares necesarios con empresas especializadas para conocer y analizar la situación de usos de suelos, revisión de planos catastrados, estudios geotécnicos, estudios arqueológicos de la zona, estudios hidrológicos, desfogue de aguas, disponibilidad de permisos de construcción, disponibilidad de servicios públicos, entre otros, esto con la finalidad de evitar y minimizar la posibilidad de que estos factores limitantes afecten negativamente la implementación o inicio del desarrollo, el proyecto puede enfrentar un conjunto de eventuales retrasos, imprevistos, y limitantes en general que impidan su ejecutoria de conformidad con lo planeado.

u) Riesgo por activos muy especializados construidos por el Fondo para su alquiler o venta

Si los inmuebles no son ocupados por el promitente arrendatario a quien se le brindó la solución constructiva a la medida, o medie una causal de terminación anticipada del contrato de arrendamiento, podría eventualmente presentarse un perjuicio económico relevante para los inversionistas.

Dado el tipo de edificio que se va a desarrollar y las condiciones predominantes del entorno (económico, político y/o social) que puedan afectar su arrendamiento o posterior venta, existe el riesgo de que los activos sean de difícil colocación o uso alternativo, lo cual representaría un perjuicio económico para los inversionistas.

Administración: El riesgo relacionado con la adquisición de activos muy especializados, se disminuye mediante la elaboración de informes y estudios financieros y periciales, donde se incorporan factores como la versatilidad del inmueble (usos alternos) y ubicación geográfica.

v) Riesgos atribuibles a la poca experiencia en la inversión de desarrollos de proyectos

A pesar de que BCR SAFI se apoyará a la hora de incorporar decisiones de inversión, gestiones y demás actividades involucradas con el desarrollo de proyectos, en los criterios, opiniones y estudios de sus asesores, especialistas, contratistas, subcontratistas, consultores y empresas especializadas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, no deja de ser muy reciente la actividad de inversión en Costa Rica en este tipo de proyectos por parte de las sociedades administradores de fondos de inversión, lo cual puede ocasionar que los flujos esperados sobre los que se determina el rendimiento estimado, así como las plusvalías de los proyectos a desarrollar, se calculen en forma errónea, o bien, no correspondan al período utilizado para medir las bondades financieras de los proyectos seleccionados.

Administración: En lo que se refiere a los riesgos atribuibles a la poca experiencia en la inversión de desarrollos inmobiliarios, así como el riesgo de la administración de proyectos de desarrollo inmobiliario y el riesgo de administración de los inmuebles terminados, se mitigan mediante la contratación de proveedores en las diferentes áreas del desarrollo inmobiliario, donde los contratos con éstos incorporan cláusulas con las respectivas responsabilidades, obligaciones, deberes y penalizaciones. Las contrataciones de éstos se realizan mediante procesos de concurso, que favorecen la experiencia y la capacidad para realizar las labores contratadas. Los proveedores deben preparar y documentar informes de seguimiento del proyecto de desarrollo inmobiliario, que son utilizados por la sociedad administradora en la toma de decisiones.

w) Riesgos por el incremento de los costos en los insumos para el desarrollo del proyecto de construcción

El desarrollo del proyecto de construcción de inmuebles se expone a la posibilidad de sufrir incrementos en los costos, como producto de fluctuaciones en el tipo de cambio de la moneda nacional respecto al US\$ dólar, altos precios internacionales de los hidrocarburos, pues consecuentemente infieren en materias primas, transporte y otros, aumentos en los precios de los insumos, sea por alta demanda nacional o internacional, aumento en los costos de mano de obra por escasez de la misma, cambios en las normas de construcción para el país que obliguen a realizar rectificaciones en las obras, entre otros, son factores que pueden modificar la estructura financiera del proyecto y por lo tanto alterar el flujo de ingresos y costo proyectado del mismo, lo que puede afectar en forma negativa el rendimiento final o la realización de beneficios a distribuir entre los inversionistas

Administración: Con el propósito de mitigar los riesgos por el incremento de los costos en los insumos para el desarrollo de los proyectos de construcción, dentro de los informes de coyuntura económica, se incluyen análisis sobre los índices de precios de la construcción, que, junto con los análisis de flujos de caja y presupuesto, sirven para determinar cambios en las necesidades financieras del proyecto de desarrollo inmobiliario, así como la toma de decisiones correspondiente. Y los contratos de construcción se suscriben bajo la modalidad de precio fijo para mitigar el riesgo de variaciones en los precios de los materiales de construcción.

x) Riesgo por la imposibilidad de terminar con éxito el desarrollo planificado

El desarrollo del proyecto inmobiliario puede verse afectado por factores imprevistos ajenos al control de BCR SAFI, los cuales pueden ser de índole ambiental, económico, geológico, disponibilidad de materiales e insumos de construcción, así como de carácter legal, lo cual puede imposibilitar culminar el desarrollo del proyecto, impidiendo los procesos de comercialización para la realización de utilidades proyectadas originalmente y la realización de beneficios a distribuir entre los inversionistas.

Administración: El riesgo por imposibilidad de terminar con éxito el desarrollo planificado, se administra con una estructura de programación que permite monitorear el avance del Proyecto y poder detectar situaciones que podrían afectarlo, no obstante, el inversionista debe comprender que existen condiciones tales como las indicadas en esta sección, que podrían retrasar y/o suspender temporal o definitivamente el desarrollo del Proyecto.

y) Riesgo de continuidad del proyecto de desarrollo inmobiliario por un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación

Este riesgo se deriva de la posibilidad de que, en cualquier momento durante el desarrollo del proyecto inmobiliario, se presente un desmejoramiento de las condiciones económicas, políticas y sociales locales e internacionales, incrementando la incertidumbre sobre el desempeño futuro de cualquier inversión y generando un ambiente adverso en el mercado bursátil. Esta situación modifica las preferencias de los inversionistas, hacia alternativas de inversión de menor plazo y riesgo, lo que dificulta la colocación de nuevas participaciones del Fondo de Desarrollo Inmobiliario en el mercado bursátil, cuya aportación de recursos económicos es necesaria para la continuidad del proyecto de desarrollo inmobiliario, viéndose afectados los tiempos y plazos de ejecución establecidos, así como la estructura de capital del proyecto lo cual podría afectar los rendimientos o ingresos futuros que podría percibir el inversionista.

Administración: Para gestionar los riesgos de financiamiento, el riesgo de continuidad de los proyectos de desarrollo inmobiliario por un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación y el riesgo de liquidez del Fondo, se han establecido normas que exigen determinar en forma previa la estructura de financiamiento del proyecto de desarrollo inmobiliario. Además, se da un seguimiento mediante el uso de flujos de caja y presupuestos que permita calzar los requerimientos de financiamiento del proyecto y con ello optimizar el uso de los recursos financieros del Fondo. Además, para mitigar el riesgo de liquidez se procura incorporar dentro de la cartera de inversión, activos y valores que presenten una alta bursatilidad y un bajo margen entre los precios de compra y venta, para lo cual se realizan los análisis pertinentes.

z) Riesgo por la concentración de inmuebles

Este riesgo se presenta al mantener toda la cartera de activos concentrada en un solo inmueble, de tal manera que ante la ocurrencia de un evento que afecte la integridad del inmueble, su venta o arrendamiento, el inversionista podría ver afectada la rentabilidad del proyecto al no haber otros inmuebles que compensen o diluyan los efectos del evento sobre el inmueble.

Administración: Debido a la naturaleza del producto el cual se va a enfocar en el desarrollo de un proyecto inmobiliario, se van a suscribir pólizas que cubran posibles daños ante la ocurrencia de siniestros, minimizando así posibles pérdidas que se puedan estar presentando o materializando.

Además, si bien es cierto que el proyecto del Fondo inicia con un solo inmueble, este se someterá al régimen de propiedad en condominio, con múltiples fincas filiales con un uso mixto y características diferentes por lo que se diluye el riesgo de concentración.

Por otro lado, el proyecto contempla una comercialización temprana desde que arranca el Fondo, lo que permite maximizar el plazo para la venta y/o arrendamiento del Fondo.

aa) Riesgo por el carácter estimatorio de las proyecciones financieras

Las proyecciones financieras presentadas en este documento que consideran variables tales como: nivel de ventas, precios de alquiler, tiempo de ejecución del proyecto, así como indicadores macroeconómicos de inflación y tipo de cambio, están sujetas a que se cumplan todos los supuestos y que por tanto son de carácter estimatorio. El cambio en alguno de los supuestos podría llevar a una variación en los rendimientos esperados del Fondo y por tanto de los inversionistas.

Administración: Las proyecciones se han elaborado bajo escenarios conservadores, tratando de cubrir los impactos que eventualmente se generarían por cambios en los supuestos. No obstante, algunos supuestos son de carácter no administrable como, por ejemplo, variaciones en el período de construcción por desastres naturales.

bb) Riesgo de pérdida de valor de los inmuebles

Dado que las normas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros, según lo señala la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 y la normativa emitida por la SUGEVAL, obligan a la realización de peritajes desde la perspectiva ingenieril como financiera, no sólo a la fecha de compra de un inmueble sino anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, períodos prolongados de desocupación o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca podrían producir una reducción en el valor en libros de dichos activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el periodo fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos.

Administración: El riesgo de valor de los inmuebles se gestiona dando el mantenimiento preventivo y correctivo necesario, sin embargo, si por condiciones sistémicas de la industria inmobiliaria o por factores económicos se presenta una afectación a los inmuebles de la cartera, el inversionista debe comprender que este no es un riesgo gestionable por el administrador del Fondo. El Fondo puede establecer en los contratos de arrendamiento, que cierto tipo de mantenimiento quede a cargo del inquilino. En caso de ser así, el Fondo establecerá mecanismos de seguimiento para garantizar el buen estado de los inmuebles.

cc) Riesgo por la imposibilidad de colocar el monto necesario para desarrollar el proyecto en el plazo establecido

Existe la posibilidad de que no se pueda colocar el monto necesario para desarrollar el proyecto en los plazos que se han establecido, esto por factores propios a la demanda de participaciones y cuya decisión de los inversionistas es ajena a BCR SAFI y está vinculada a elementos propios de la coyuntura económica y las expectativas de los agentes económicos.

Lo anterior conlleva atrasos en el tiempo de ejecución de proyecto y por ende los costos que esto conlleva ante escenarios de largo plazo que pueden ser inciertos a estimaciones financieras que se han desarrollado, viéndose afectados los indicadores de rentabilidad y por ende el posible beneficio a obtener por el inversionista.

Administración: BCR SAFI monitorea el comportamiento de los factores del entorno que puedan afectar la demanda de participaciones del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, ello, con la finalidad de tomar las previsiones que sean necesarias en cuanto a los tiempos idóneos para la captación de los recursos.

dd) Riesgo atinente al proceso de debida diligencia y de inscripción del bien inmueble en el Registro Público

Este riesgo se presenta por la posible demora en la inscripción de los inmuebles adquiridos por el Fondo, lo que podría significar que el vendedor actuando de mala fe traspase el bien dos veces, o bien que la propiedad sea gravada, aunque al momento de la compra – venta estaba libre.

Administración del riesgo: Si bien BCR SAFI cuenta con asesores legales, responsables de tramitar las inscripciones ante el Registro Público, este riesgo no es controlable para el Fondo, al depender de un ente gubernamental para completar el proceso.

ee) Riesgo por reclamos de compradores en forma posterior a la venta de los inmuebles

Una vez finalizado el proceso constructivo del proyecto, existe la posibilidad que existan reclamos, quejas o disconformidades de los compradores finales. La eventual materialización de este riesgo podría generar multas, sanciones o un eventual retraso en el cierre formal del Fondo, todo lo anterior trayendo los respectivos efectos financieros para los inversionistas.

Administración: Cualquier reclamo posterior a la venta de los inmuebles, se indicará en los contratos respectivos, que serán asumidos por el constructor o por el diseñador de los inmuebles, según sea la naturaleza del reclamo. Este alcance es complementario a la responsabilidad civil que asume el profesional responsable de las obras según lo definido en el Código Civil (Artículo 1185).

20. CALIFICACIÓN DE RIESGO

SC Riesgo Rating Agency el 06 de julio de 2023, ratificó las calificaciones otorgadas en la Sesión Ordinaria: N.º 1152023 con Información Financiera auditada a diciembre de 2022 y no auditada a marzo de 2023, para el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

F.I. Desarrollo de Proyecto Parque Empresarial Lindora, Calificación scr BBB+ 3 (CR) Perspectiva en Observación.

La escala de calificación utilizada por esta calificadora se interpreta de la siguiente forma:

La calificación scr BBB (CR) se otorga a aquellos fondos cuya “calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una suficiente probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una moderada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel Moderado.”

Las calificaciones desde “scr AA (CR)” a “scr C (CR)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.

La categoría 3 identifica a aquellos fondos con “alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado”. Es de esperar que el Fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del Fondo.

Perspectiva en Observación: se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

21. ASPECTOS DE MERCADO

El presente apartado tiene como objetivo ofrecer un análisis de la situación actual del mercado inmobiliario costarricense, destacando los aspectos relevantes y las tendencias más significativas. En este contexto, se abordarán los efectos de factores económicos, sociales y regulatorios en la dinámica del mercado, así como las perspectivas a corto y mediano plazo. A través de este, se busca proporcionar una visión integral que sirva de guía para comprender la evolución y las oportunidades presentes en el sector inmobiliario.

Oficinas GAM Costa Rica

El mercado de oficinas en Costa Rica se ha visto influenciado por transformaciones en las dinámicas laborales, generando una disminución en la demanda de espacios convencionales y un incremento en la solicitud de espacios más versátiles.

La modalidad de trabajo a distancia se ha convertido en una tendencia predominante, lo que ha ocasionado una reducción en la demanda de espacios de oficina convencionales. En concordancia con esta evolución, las empresas han optado por disminuir el tamaño de sus espacios físicos, y han adoptado modelos de trabajo híbridos, como una combinación entre teletrabajo y trabajo presencial.

Durante el segundo semestre del año se ha observado un crecimiento en la demanda de espacios de oficina, pero con la particularidad de que dichos espacios se encuentren listos para operar y no en obra gris, esto debido a que las empresas buscan mayor eficiencia, lo que obliga a los propietarios a realizar importantes inversiones en la adecuación de espacios.

Para este tipo de espacios existe un amplio rango de precios de lista, que consideran los diferentes tipos de entrega, ya sea de espacios nuevos como de segunda generación, lo cual provoca procesos de negociación más extensos y complejos, donde los beneficios son principalmente para los inquilinos, viéndose una disminución importante en los precios de cierre de estas negociaciones, el precio promedio de esta industria se encuentra alrededor de \$17,20 por metro cuadrado.

Para el cierre de 2023 los resultados reflejan un aumento en la disponibilidad aunado a precios de cierre significativamente menores a los de años anteriores para este tipo de espacios, esto en concordancia con la reducción de espacios y la salida de empresas cuyo negocio se ha adaptado a los nuevos modelos laborales.

Industrial GAM Costa Rica

Este tipo de inmuebles ha experimentado en Costa Rica un crecimiento sostenido, impulsado por varios factores. En primer lugar, el país ha experimentado un auge continuo en el sector manufacturero, lo cual ha atraído empresas tanto nacionales como internacionales que requieren instalaciones para actividades de producción y manufactura. Así mismo la inversión extranjera directa se ha visto catapultada especialmente por los sectores tecnológicos, farmacéuticos y médicos, lo que genera una creciente necesidad de espacios industriales para albergar las operaciones de estos sectores comerciales.

El comercio internacional también ha sido un punto esencial en la demanda de estos espacios, las exportaciones de dispositivos médicos, equipamiento electrónico, productos agrícolas y alimentos procesados han experimentado un crecimiento en beneficio de la colocación de inmuebles con vocación industrial; en este contexto las zonas francas del país han desempeñado un papel crítico en la atracción de inversión extranjera y el desarrollo industrial.

La tendencia en cuanto al precio de colocación en arrendamiento de este tipo de inmuebles se ha mantenido estable mostrando un promedio de \$7,31 por metro cuadrado, ubicándose levemente por encima de los precios transados durante el 2022 que estaban más cercanos a \$7,00 por metro cuadrado. La tasa de disponibilidad se ubica por el orden del 10%, menor al 12% mostrado en el año 2021, lo cual según la teoría es un mercado sano.

Para este sector se vislumbra un horizonte más claro y positivo, el crecimiento de este mercado se proyecta particularmente hacia el desarrollo y la reinversión por parte de la industria manufacturera especializada tanto en el sector tecnológico como en el de ciencias de la vida, lo que representa importantes oportunidades para los propietarios de infraestructura de recibir demanda por inmuebles con esta vocación.

Comercial GAM Costa Rica

Este sector ha experimentado una transformación significativa durante el último año, llevando a una reconfiguración de los espacios en búsqueda de nuevos enfoques e inquilinos. Los cambios en los comportamientos de los consumidores han impulsado a implementar estrategias como la entrega de sus productos a domicilio y la mejora de aplicaciones móviles para el pago sin contacto, estas adaptaciones han generado un incremento en la demanda de locales comerciales que funcionan como puntos de distribución.

Con el fin de atraer a los consumidores y contrarrestar la disminución en la afluencia, los centros comerciales han enfocado sus esfuerzos en mejorar la experiencia de compra y en ofrecer una mayor variedad de opciones de entretenimiento, incorporando espacios abiertos, restaurantes, parques temáticos y actividades interactivas que generen un ambiente más atractivo y estimulante para sus visitantes.

Los precios de cierre de este tipo de espacios rondan los \$17,43 por metro cuadrado, con una clara tendencia decreciente desde el 2019 donde se colocaban en alrededor de \$21 por metro cuadrado, esto provocado principalmente por la crisis sanitaria, la tasa de disponibilidad se ubica cercana al 9%, lo cual se considera como un porcentaje sano para la industria.

Se puede concluir en cuanto a este sector que su panorama general registra un crecimiento en referencia a metros cuadrados construidos, reflejando una dinámica expansiva típica de este sector, y con una tendencia a la baja en cuanto a la disponibilidad, gracias a las estrategias de ocupación implementadas por los propietarios

y que se mencionaron anteriormente, por parte de los propietarios, siendo el escenario de este sector optimista para los próximos años.

Estrategia comercial

Es fundamental destacar las estrategias implementadas por el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, las cuales han sido implementadas con el objetivo de potenciar y dar visibilidad al proyecto. En este contexto, se ha llevado a cabo la contratación de los servicios de la empresa inmobiliaria Colliers, con la finalidad de realizar de manera eficaz la estrategia de comercialización. La participación de Colliers se perfila como un elemento clave en la ejecución de las estrategias de mercadeo, gracias a su experiencia y conocimientos en el ámbito inmobiliario.

Esta contratación es la continuación de los esfuerzos realizados durante todo el ciclo de vida del proyecto donde se han finalizado contratos con CINDE al no presentarse los resultados esperados. Este nuevo aliado para el proyecto tiene como objetivo impulsar de forma acelerada la colocación de espacio tanto para venta como para arrendamiento.

La estrategia consiste en un plan integral con visión 360, con enfoque tanto proactivo como reactivo en diferentes nichos de mercado, incorporando diferentes canales y tácticas de mercadeo y ventas.

A través de un estudio profundo de la oferta específica de la zona de influencia para el proyecto se hará una comprensión de todas las virtudes y oportunidades de este. Esta área de influencia dependerá del tipo de mercado en el cual se esté realizando el estudio, así como de los proyectos comparables que se consideren necesarios. La capacidad de comprensión del mercado inmobiliario con el que cuenta el departamento de Inteligencia de Mercados de Colliers, les brinda a los proyectos en estudio las principales perspectivas en el mercado. Permitirá comprender los precios, las tendencias, las variables generadoras de ocupación en los proyectos que ayudan a identificar mejores prácticas e indicadores pueda hacer la estrategia de comercialización y las características del inmueble más competitivo en el mercado.

Adicionalmente se realizará la contratación de un estudio de mercado que permita entender mejor la dinámica comercial en la zona actual, además de llevar a cabo un análisis de las tarifas de alquiler en la región, para lo cual luego de un proceso de selección se contrató a la empresa Newmark, especialista en la materia.

La obtención de la certificación de bandera azul el pasado 11 de julio de 2023 se convierte en un elemento determinante para aquellas empresas que estén relacionadas con el enfoque sostenible.

Además, se han intensificado los esfuerzos en el ámbito de las relaciones comerciales con empresas de diversos sectores inmobiliarios con quienes se tiene relación, con la finalidad de evaluar la posibilidad de albergar negocios de distintas categorías en las instalaciones del parque.

Con la implementación de esta estrategia se recibió un total de 121 leads (clientes potenciales) los cuales ingresaron por medio de los siguientes canales:

Página web	Corredores	Prospección	Walk in	Llamada	Whatsapp	Redes Sociales
83 leads	18 leads	8 leads	1 leads	2 leads	3 Leads	6 leads

Leads Activos: 8. Los Leads Activos corresponden aquellos que superan los diferentes filtros y tienen potencial para visita, reunión, evaluación, precios, oferta, propuesta en firme, cierre.

Todas estas medidas son gestionadas por la administración del fondo con el propósito de mantener una adecuada mezcla comercial que permita cumplir con el plan de comercialización propuesto para el fondo y de esta manera poder cumplir con las expectativas de rentabilidad esperadas.

22. HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

a) Colocación ventas y arrendamiento.

Durante el año 2023 la administración del Fondo ha realizado ventas por un total de US\$3 454 953,00, según se detalla en el siguiente cuadro:

Sector	Ubicación	M2 Arrendables	Fecha venta	Precio
Comercial	G1	230,06	19/1/2023	\$586 653,00
Comercial	G2	311,90	20/04/2023	\$790 000,00
Ofibodega	C7	871,24	20/07/2023	\$817 800,00
Ofibodega	C2	747,43	27/07/2023	\$982 000,00
Comercial	F-16	106,29	22/12/2023	\$278 500,00
Total				\$ 3 454 953,00

Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

Adicionalmente se ha formalizado cuatro contratos de arrendamiento, que se detallan a continuación:

Fecha	Contrato	F.F	Inquilino	Área Total m²
27/2/2023	Arrendamiento	F.F F#15	Comercial	106,29
16/5/2023	Arrendamiento	F.F F#1,2,3	Comercial	316,87
21/6/2023	Arrendamiento	F.F F#13	Comercial	106,29
28/9/2023	Arrendamiento	F.F F#8,9	Comercial	212,58

Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

b) Opciones y promesas de compraventa:

El Fondo dispone de tres documentos formalizados, de los cuales uno se encuentra en estado de promesa de compraventa y dos restantes mediante opción de compra. En caso de concretarse la venta de estos espacios, generaría un ingreso aproximado a los USD\$ 1,64 millones de dólares.

Dichas negociaciones no han generado un registro en el pasivo por señales de trato.

Seguido se detallan los espacios que se encuentran en negociación, los cuales se espera concretar su venta en el corto plazo.

N°	Finca	Tipo	M2	Fecha estimada	Documento	Precio
1	C-01	Industria	743,58	I-2024	Promesa	\$929 475,00
2	F-14	Comercio	106,29	I-2024	Opción	\$282 000,00
3	F-10	Comercio	161,10	I-2024	Opción	\$427 000,00
			1 010,97			\$1 638 475,00

Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

Teniendo como resultado que la colocación de las áreas disponibles se ubique en un 51%, correspondiente a un 27,92% de ventas y promesas de compraventa y un 23,1% de alquiler.

- c) Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2023 y la presentación de los estados financieros no tuvimos conocimiento de hechos que puedan tener en el futuro influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones del Fondo o en sus estados financieros.

23. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Con la emisión del Reglamento de Información Financiera, (CONASSIF 6-18) se adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera en su totalidad a excepción de los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en el mismo Reglamento.

No se esperan impactos significativos en los estados financieros de las normas recientemente emitidas.

24. CONTINGENCIAS

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2023, 2022, 2021 y 2020, por lo que existe una contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Fondo para liquidar sus impuestos.

25. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del Fondo fueron autorizados para emisión el 3 de enero 2024 por la administración de BCR Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. La SUGEVAL tiene la posibilidad de requerir modificaciones a los estados financieros luego de su fecha de autorización para emisión.
