



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

Estados Financieros al 30 de junio de 2022 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2021)

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

Estado de activos netos
Al 30 de junio de 2022
Información no Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de junio de 2021)
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>jun-22</u>	<u>jun-21</u>
Activos:			
Efectivo	10	US\$ 9,224	47,569
Inversiones en instrumentos financieros	11	917,680	4,053,629
Cuentas por cobrar		321,868	310,656
Alquileres por cobrar		34,716	0
Propiedades de Inversión	12	41,830,187	41,437,738
Gastos pagados por anticipado		20,532	109,707
Total activos		<u>43,134,207</u>	<u>45,959,299</u>
Pasivos:			
Préstamos por pagar		22,029,809	20,783,689
Otras cuentas por pagar	13	2,734,689	4,453,629
Comisiones por pagar		1,706	46,400
Intereses sobre préstamos por pagar		75,587	46,195
Depósitos en garantía		30,239	0
Total pasivos		<u>24,872,030</u>	<u>25,329,913</u>
Activo neto		US\$ <u>18,262,177</u>	<u>20,629,386</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	14	US\$ 21,200,000	21,200,000
Desembolso por colocación participaciones		(207,995)	(207,995)
Pérdida / Ganancia del periodo		(1,136,967)	217,173
Pérdida periodos anteriores		(1,592,860)	(579,792)
Total activo neto		US\$ <u>18,262,177</u>	<u>20,629,386</u>
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>21,200</u>	<u>21,200</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ <u>861</u>	<u>973</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

Céd. 3110778750
Fondo de Inversión de Desarrollo de P.
Lindora
Atención: Administración de BCR
Registro Profesional: 37414
Contador: CASCANTE ARAYA MARIA JOSE
Estado de Situación Financiera
2022-07-19 16:45:19 +0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: JQIVFioX
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de operaciones
Por el periodo de un año terminado el 30 de junio de 2022
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de junio de 2021)
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>jun-22</u>	<u>jun-21</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, netos		US\$ 0	269
Ganancia en colocación de participaciones		0	99,000
Ingresos por arrendamientos		74,891	0
Ganancia neta no realizada por valoración de inversiones		4,816	22,025
Ganancia por venta de propiedades de inversión		0	1,500,745
Total ingresos		79,708	1,622,039
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		9,333	242,193
Otros gastos operativos	15	453,043	423,017
Gastos financieros		743,790	497,127
Diferencial cambiario, neto		1,522	2,567
Total gastos		1,207,688	1,164,904
Pérdida / Ganancia antes de impuesto		(1,127,980)	217,173
Impuesto sobre la renta		(8,987)	(239,962)
Pérdida neta del período		US\$ (1,136,967)	(22,789)
<u>Otros resultados integrales</u>			
Resultados integrales totales		US\$ (1,136,967)	(22,789)

Las notas son parte integral de los estados financieros

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José se Cascante Araya
Contadora a.i.

Céd. 3110778750
Fondo de Inversión de Desarrollo de Pr.
Lindora
Atención: Administración de BCR
Registro Profesional: 37414
Contador: CASCANTE ARAYA MARIA JOSÉ
Estado de Resultados Integral
2022-07-19 16:45:33 -0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: QR/FiX
<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 30 de junio de 2022
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de junio de 2021)
(en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Desembolso participación	Utilidades o pérdidas por distribuir	Total
	US\$	US\$	US\$	US\$	
Saldos al 30 de junio de 2021	<u>21,200</u>	<u>21,200,000</u>	<u>(207,995)</u>	<u>(362,619)</u>	<u>20,629,386</u>
Utilidad neta del año	0	0	0	(1,230,241)	(1,230,241)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>21,200</u>	<u>21,200,000</u>	<u>(207,995)</u>	<u>(1,592,860)</u>	<u>19,399,145</u>
Pérdida neta del período	0	0	0	(1,136,967)	(1,136,967)
Saldos al 30 de junio de 2022	<u>21,200</u>	<u>21,200,000</u>	<u>(207,995)</u>	<u>(2,729,827)</u>	<u>18,262,178</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

Céd. 3110778750
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos
Lindora
Atención: Administración de BCR
Registro Profesional: 37414
Contador: CASCANTE ARAYA MARÍA JOSÉ
Estado de Cambios en el Patrimonio
2022-07-19 16:45:45 +0000



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: JQVFl0X
<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 30 de junio de 2022
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de junio de 2021)
(en US dólares)

	Notas	jun-22	jun-21
Fuentes (uso) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Pérdida neta del período	US\$	(2,367,208)	(161,405)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(11,212)	(656)
Gastos pagados por anticipado		89,175	(103,800)
Cuentas por pagar		(1,718,940)	(5,594,516)
Intereses por pagar		29,392	46,195
Comisiones por pagar		(44,694)	(9,098)
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de operación		(4,023,487)	(5,823,280)
Actividades de inversión			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(3,117,510)	(12,178,216)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		6,253,458	14,445,900
Venta de propiedades de inversión		0	8,036,377
Adquisición Obras en Desarrollo y Propiedades de Inversión		0	(26,149,966)
Mejoras a propiedades de inversión		(396,926)	0
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		2,739,022	(15,845,905)
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos bancarios		1,246,292	27,056,189
Amortización de préstamos bancarios		(172)	(6,272,500)
Aportes recibidos de inversionistas		0	895,005
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		1,246,120	21,678,694
Variación neta en efectivo		(38,345)	9,509
Efectivo al inicio del período		47,569	38,060
Efectivo al final del período	US\$	9,224	47,569

Las notas son parte integral de los estados financieros

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

Céd. 3110778750
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos
Lindora
Atención: Administración de BCR
Registro Profesional: 37414
Contador: CASCANTE ARAYA MARIA JOSE
Estado de Flujos de Efectivo
2022-07-19 16:45:49 +0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: JQVFlX
<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 30 DE JUNIO DE 2022

(con cifras correspondientes al 30 de junio de 2021)

(Expresados en Dólares Estadounidenses sin centavos)

Políticas y Métodos de Registro

1. Políticas contables significativas

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

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

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

Al 30 de junio de 2022, el tipo de cambio se estableció en ¢684.76 y ¢692.25, (¢615.25 y ¢621.92 en el 2021) por US\$1.00, para la compra y venta de divisas, respectivamente.

2 Inversiones en valores - La normativa actual requiere a partir del 1° de enero de 2020, en adopción de la Norma Internacional de Información Financiera 9 “Instrumentos Financieros” (NIIF 9) y según el acuerdo 22-19 y 23-19 de la Junta Directiva, se aprobó la implementación de los modelos de negocio para el Fondo.

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

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

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

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

5. Propiedades de inversión: Valuación y Regulaciones de Inversión en Propiedades - Las inversiones en propiedades están constituidas por edificios que son valuados con posterioridad al reconocimiento inicial por el método del valor justo. 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, y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-170 (antes N° SGV-A-51).

El CONASSIF en los Artículos 8 y 5 de las actas de las sesiones 1034-2013 y 1035-2013 celebradas el 2 de abril de 2013, modificó el Artículo 87 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión estableciendo que:

“El registro del valor de la propiedad de inversión en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, con el modelo del valor razonable.

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 la propiedad de inversión.

La Compañía puede realizar y ejecutar, con cargo al Fondo, trabajos en las propiedades de inversión orientados a conservar el precio o valor de la propiedad de inversión mediante reparaciones, remodelaciones o mejoras; u orientados a incrementar el valor de la propiedad de inversión mediante ampliaciones o inversiones.

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio, 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	2022	2021
Rendimiento Bruto	-11.47%	-0.71%
Rendimiento Líquido	-11.47%	-0.71%
30 Días		
Rendimiento del Fondo	2022	2021
Rendimiento Bruto	-13.28%	-5.74%
Rendimiento Líquido	-13.28%	-5.74%

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

8. Comisiones por administración del Fondo - El Fondo cancela a la Compañía una comisión por administración, calculada sobre el valor del activo neto del Fondo, neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente. Al 30 de junio el Fondo paga a la Compañía una comisión.

Serie	2022	2021
AAA	<u>0.10%</u>	<u>2.50%</u>

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

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

A partir del 1 de julio de 2019 y de acuerdo con los cambios normativos de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Fondo está sujeto a un 15% sobre las ganancias de capital inmobiliario.

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

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

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

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

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

10. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuenta Corriente en colones	US \$	8,471	5
Cuenta Corriente en dólares		753	47,564
	US \$	<u>9,224</u>	<u>47,569</u>

11. Inversiones en Instrumentos Financieros

A partir del 1° de enero de 2020, en adopción de la Norma Internacional de Información Financiera 9 “Instrumentos Financieros” (NIIF 9) y según el acuerdo 22-19 y 23-19 de la Junta Directiva, se aprobó la implementación de nuevos modelos de negocio para el Fondo.

Se detallan por modelo de negocio los instrumentos financieros disponibles para la venta:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados	\$ 917,680	4,053,629
	<u>\$ 917,680</u>	<u>4,053,629</u>

12. Propiedades de Inversión

En el año 2021, el fondo culminó sus obras en desarrollo y estas fueron trasladadas a propiedades de inversión:

	<u>Costo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Saldo al 30 junio 2021	41,433,392	0	41,433,392
Mejoras	0	396,795	396,795
Saldo al 30 de junio 2022	<u>41,433,392</u>	<u>396,795</u>	<u>41,830,187</u>

13. Otras cuentas por pagar

Al 30 de junio de 2022 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Retención 5% constructora	US \$ 1,229,917	1,229,480
Otras cuentas por pagar ⁽¹⁾	882,282	2,810,944
Sumas recibidas preventa de proyectos	522,395	136,300
Señales de trato	88,111	36,300
Impuestos por pagar	11,984	240,605
	<u>US \$ 2,734,689</u>	<u>4,453,629</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.

14. Capital Social

Al 30 de junio de 2022, el capital está representado por 21,200 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$ 21,200,000.

15. Gastos Operativos

Al 30 de junio de 2022 los gastos operativos se detallan como sigue:

		2022	2021
Mantenimiento de inmuebles	US \$	170,794	23,741
Gastos IVA		62,587	47,960
Egresos por Comercialización		58,034	55,812
Gastos renta pagada por adelantado		48,388	0
Impuestos locales		46,538	11,502
Egresos por Correduría		22,025	44,100
Seguros		22,760	2,067
Otros Gastos		13,661	237,733
Gastos legales		6,400	0
Gastos bancarios		1,856	102
	US \$	<u>453,043</u>	<u>423,017</u>

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.