

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 Setiembre de 2020
Informacion no Auditada
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>sep-20</u>
Activos:		
Efectivo	4	US\$ 94,063
Inversiones disponibles para la venta	5	2,678,606
Cuentas por cobrar	6	375,069
Obras en desarrollo	7	26,941,684
Gastos pagados por anticipado		3,988
Total activos		US\$ <u>30,093,410</u>
Pasivos:		
Otras cuentas por pagar	8	US\$ 10,305,767
Comisiones por pagar		45,894
Total pasivos		<u>10,351,661</u>
Activo neto		US\$ <u>19,741,749</u>
Composición del valor del activo neto:		
Certificados de títulos de participación	9	US\$ 20,300,000
Desembolso por colocación participaciones		(203,000)
Pérdida (ganancia) por distribuir		(355,251)
Total activo neto		US\$ <u>19,741,749</u>
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>20,300</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ <u>972.50</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

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

	<u>Nota</u>	<u>sep-20</u>
Ingresos:		
Ganancia neta no realizada por valoracion de inversiones		US\$ 72,293
Total ingresos		<u>72,717</u>
Gastos:		
Comisión por administración del Fondo		322,332
Otros gastos operativos	10	105,582
Diferencial cambiario, neto		54
Total gastos		<u>427,968</u>
Utilidad o pérdida neta del período		US\$ <u><u>(355,251)</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

Estado de Cambios en el Activo Neto
 Por el Periodo terminado el 30 de Setiembre de 2020
Información no Auditada
 (en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Desembolso por colocación participaciones	Utilidades o pérdidas por distribuir	Reservas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019	0	0	0	0	0	0
Utilidad o pérdida neta del período	0	0	0	(355,251)	0	(355,251)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el período	20,300	20,300,000	(203,000)	0	0	20,097,000
Saldos al 30 de Setiembre 2020	20,300	20,300,000	(203,000)	(355,251)	0	19,741,749

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BCR FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS PARQUE EMPRESARIAL LINDORA

Administrado por

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

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Periodo terminado el 30 de Setiembre de 2020

Informacion no Auditada

(en US dólares)

	<u>sep-20</u>
Fuentes (uso) de efectivo:	
Actividades de operación:	
Utilidad o pérdida neta del período	US\$ <u>(355,251)</u>
Partidas que no requieren efectivo:	
Efectivo provisto por las operaciones	(355,251)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:	
Cuentas por cobrar	(375,069)
Gastos pagados por anticipado	(3,988)
Cuentas por pagar	10,305,767
Comisiones por pagar	45,894
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>9,617,353</u>
Actividades de inversión	
Compra de inversiones disponibles para la venta	(9,505,580)
Adquisición obras en desarrollo	(26,941,684)
Venta de inversiones disponibles para la venta	6,826,974
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(29,620,290)</u>
Actividades de financiamiento:	
Aportes recibidos de inversionistas	<u>20,097,000</u>
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>20,097,000</u>
Aumento (disminución) en efectivo	94,063
Efectivo al inicio del período	0
Efectivo al final del período	US\$ <u><u>94,063</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora

**Administrado por
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.**

Notas a los Estados Financieros al 30 de Setiembre de 2020
(En dólares sin centavos)

1. Políticas y Métodos de Registro

Organización del Fondo: El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora (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.

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

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

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

2. Unidad Monetaria

Los estados financieros y sus notas se expresan en dólares sin centavos (\$), Unidad Monetaria de Los Estados Unidos.

El tipo de cambio utilizado para la conversión al 30 de Setiembre de 2020 es ₡606.68 tipo de cambio de venta referencia del Banco Central de Costa Rica.

3. Comisiones por administración de Fondos de Inversión

Un detalle de las Comisiones por administración de Fondos de Inversión, es el siguiente:

Fondo	% Comisión
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL	2.50

4. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas		2020
Cuenta Corriente en dolares		94,058
Total	US \$	94,063

5. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

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

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

Instrumento		2020
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados	US \$	2,678,606
Total	US \$	2,678,606

6. Cuentas por cobrar

Al 30 de Setiembre de 2020 las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

Cuenta contable		2020
Garantía ambiental SETENA *	US \$	310,000
Impuesto al Valor Agregado		65,069
Total	US \$	375,069

* Pago requerido por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), así como a la inscripción del regente ambiental a cargo.

7. Obras en Desarrollo

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

Cuenta contable		2020
Valor de adquisición de terrenos	US \$	20,471,657
Costos de Desarrollo		6,470,027
Total	US \$	26,941,684

8. Otras cuentas por pagar

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

Cuentas		2020
Garantía por pagar *	US \$	10,000,000
Otras cuentas por pagar		219,519
Sumas recibidas preventa de proyectos		86,248
Total	US \$	10,305,767

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

9. Capital Social

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

10. Gastos Operativos

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

Cuentas		2020
Gastos IVA	US \$	70,127
Egresos por Comercialización		17,900
Calificación de Riesgo		6,500
Seguros		4,522
Egresos por Correduría		4,430
Impuestos locales		1,122
Otros Gastos		981
Total	US \$	105,582

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Luis Javier Solano Valverde
Contador