



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

Estados Financieros al 30 de Setiembre de 2023 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2022)

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 septiembre de 2023
Información no Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2022)
(en US dólares)

	Nota		sep-23	sep-22
Activos:				
Efectivo	10	US\$	19,804	38,655
Inversiones en instrumentos financieros	11		1,428,371	1,006,275
Cuentas por cobrar			379,143	322,830
Alquileres por cobrar			107,567	42,108
Propiedades de Inversión	12		43,665,238	44,324,683
Gastos pagados por anticipado			32,361	8,666
Total activos			45,632,484	45,743,217
Pasivos:				
Préstamos por pagar			21,619,307	22,029,809
Otras cuentas por pagar	13		978,226	1,516,835
Comisiones por pagar			2,014	1,994
Intereses sobre préstamos por pagar			58,852	95,323
Depósitos en garantía			105,802	36,894
Ingresos diferidos			10,745	0
Impuesto sobre la renta diferido			1,232,056	677,063
Total pasivos			24,007,002	24,357,918
Activo neto		US\$	21,625,482	21,385,299
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)
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			5,052,375	3,836,688
Pérdida del periodo			(404,210)	(1,850,534)
Pérdida periodos anteriores			(4,014,688)	(1,592,860)
Total activo neto		US\$	21,625,482	21,385,299
Número de Certificados de Títulos de participación			21,200	21,200
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	1,020	1,009

Las notas son parte integral de los estados financieros

Allan Marín Roldán
Gerente General

Luis Balletero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Javier Solano Valverde
Contador

Céd. 3110778750
FONDO DE INVERSIÓN DE
DESARROLLO DE PROYECTOS
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Ubicación: Administración BCR SAFI
SA
Registro Profesional: 29597
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Situación Financiera
2023-10-30 21:07:20 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: qhlgg1bf
<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 septiembre de 2023
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2022)
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>sep-23</u>	<u>sep-22</u>
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos		521,937	137,829
Ganancia neta no realizada por valoración de inversiones		21,093	0
Ganancia por venta de propiedades de inversión		936,511	7,332
Otros ingresos por alquiler		17,585	0
Otros ingresos		73	0
Total ingresos		<u>1,497,199</u>	<u>145,161</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		15,545	14,527
Otros gastos operativos	15	410,119	604,425
Gastos financieros		1,286,472	1,205,176
Pérdida venta de inmuebles		119,194	154,428
Diferencial cambiario, neto		5,505	600
Total gastos		<u>1,836,835</u>	<u>1,979,156</u>
Utilidad/Pérdida antes de impuesto		(339,636)	(1,833,994)
Impuesto sobre la renta	15	(64,574)	(16,539)
Resultado antes de valoración de inmuebles		US\$ <u>(404,210)</u>	US\$ <u>(1,850,534)</u>
Valoración de Inmuebles			
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión		5,571,304	4,139,223
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión		3,871,475	0
Ganancia o Perdida no realizada por valoración, neta		<u>1,699,829</u>	<u>4,139,223</u>
Utilidad / (Pérdida) Neta del Período		US\$ <u>1,295,619</u>	US\$ <u>2,288,690</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

Allan Marín Roldán
Gerente General

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Javier Solano Valverde
Contador

Céd. 3110778750
FONDO DE INVERSIÓN DE
DESARROLLO DE PROYECTOS
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Admisión: Administración BCR SAFI
SA
Registro Profesional: 29597
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Resultados Integral
2023-10-30 21:07:21 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: qhgg1bF
<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 septiembre de 2023
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2022)
(en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Desembolso por colocación participaciones	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inmuebles	Utilidades o pérdidas por distribuir	Total
Saldos al 30 de septiembre de 2022	21,200	21,200,000	(207,995)	3,836,688	(3,443,394)	21,385,299
Utilidad neta del año	0	0	0	0	(571,295)	(571,295)
Subtotal	0	0	0	0	(571,295)	(571,295)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	21,200	21,200,000	(207,995)	3,836,688	(4,014,689)	20,814,004
Pérdida neta del período	0	0	0	0	(404,209)	(404,209)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	1,215,687	0	1,215,687
Subtotal	0	0	0	1,215,687	(404,209)	811,478
Saldos al 30 de septiembre de 2023	21,200	21,200,000	(207,995)	5,052,375	(4,418,898)	21,625,482

Las notas son parte integral de los estados financieros

Allan Marín Roldán
Gerente General

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Javier Solano Valverde
Contador

Céd. 3110778750
FONDO DE INVERSIÓN PROYECTOS
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Atención: Administración BCR SAFI
S.A.
Registro Profesional: 29297
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Cambios en el Patrimonio
2023-10-30 21:07:21 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: qHgg1bF
<https://timbre.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 septiembre de 2022
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2022)
(en US dólares)

	sep-23	sep-22
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Ganancia / Pérdida neta del período	US\$ 724,324	1,623,525
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:		
Efecto neto valoración de propiedades de inversión	(1,699,829)	-4,139,223
Efectivo provisto por las operaciones	(975,505)	(2,515,698)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(56,313)	11,062
Alquiler por cobrar	(65,459)	(42,108)
Gastos pagados por anticipado	(23,695)	74,370
Cuentas por pagar	(538,609)	(1,676,681)
Intereses por pagar	(36,471)	36,841
Comisiones por pagar	20	(16,691)
Depositos en Garantía	68,908	36894
Ingreso Diferidos	10,745	0
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de operación	(1,616,379)	(4,092,011)
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en instrumentos financieros	(3,252,382)	(3,435,905)
Venta de inversiones en instrumentos financieros	2,830,286	5,699,984
Venta de propiedades de inversión	2,325,702	2103834.29
Mejoras a propiedades de inversión	104,423	(416,612)
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión	2,008,029	3,951,300
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	0	155,844
Amortización de préstamos bancarios	(410,501)	(172)
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento	(410,501)	155,672
Variación neta en efectivo	(18,851)	14,961
Efectivo al inicio del período	38,655	23,694
Efectivo al final del período	US\$ 19,804	38,655

Las notas son parte integral de los estados financieros

Allan Marín Roldán
Gerente General

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa :

Javier Solano Valverde
Contador

Céd. 3110778750
FONDO DE INVERSIÓN DE
DESARROLLO DE PROYECTOS
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Atención: Administración BCR SAFI
SA
Registro Profesional: 29997
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Flujos de Efectivo
2023-10-30 21:07:21 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: qhtgg1bF
<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 PARA EL AÑO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

(con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2022)

(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 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 30 de septiembre de 2023, el tipo de cambio se estableció en ¢534.47 y ¢542.35, (¢624.62 y ¢632.72 en el 2022) 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 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 septiembre, 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		2023	2022
Rendimiento Bruto		1.12%	6.58%
Rendimiento Líquido		-5.56%	-12.54%

30 Días			
Rendimiento del Fondo		2023	2022
Rendimiento Bruto		-6.01%	-9.13%
Rendimiento Líquido		-7.83%	-11.11%

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 septiembre el Fondo paga a la Compañía una comisión.

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

9. Impuestos sobre la renta - A partir del 1° de julio de 2019 entró en vigencia la Ley 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, fijando la tarifa del impuesto en un 12%

para las rentas de capital inmobiliario. El pago de esos tributos deberá hacerse mensualmente mediante una declaración jurada.

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

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

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>2023</u>	<u>2022</u>
Cuenta Corriente en colones	US \$	867	21,650
Cuenta Corriente en dólares		18,937	17,005

US \$ 19,804 38,655

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>2023</u>	<u>2022</u>
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados)	\$ 1,428,371	1,006,275
	<u>\$ 1,428,371</u>	<u>1,006,275</u>

12. Propiedades de Inversión

En el año 2023, el fondo culminó sus obras en desarrollo y estas fueron trasladadas a propiedades de inversión:

	Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
Saldo al 30 de Septiembre de 2021	US \$ 41,437,737	60,416	0	41,498,154
Ventas	(2,103,834)	(29,712)	(355,924)	(2,489,469)
Minusvalía neta no realizada por valuación			4,869,675	4,869,675
Mejoras		446,325		446,325
Saldo al 30 de Septiembre de 2022	US \$ 39,333,903	477,029	4,513,751	44,324,683
Ventas	2,325,702			2,325,702
Minusvalía neta no realizada por valuación			1,430,220	1,430,220
Mejoras		236,035		236,035
Saldo al 30 de Septiembre de 2023	US \$ 37,008,202	713,065	5,943,971	43,665,237

13. Otras cuentas por pagar

Al 30 de septiembre de 2023 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Sumas recibidas preventa de proyectos	US \$ -	538,525
Otras cuentas por pagar 1.	882,282	882,282
Señales de trato	80,512	86,754
Impuestos por pagar	15,432	2,916

Retención 5% constructora	0	6,358
US \$	<u>978,226</u>	<u>1,516,835</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 septiembre de 2023, 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 septiembre de 2023 los gastos operativos se detallan como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egresos por Correduría	US \$ 115,350	53,816
Mantenimiento de inmuebles	83,090	228,208
Impuestos locales	106,802	41,829
Gastos IVA	41,676	83,706
Calificación de Riesgo	13,000	6,500
Egresos por Comercialización	10,502	68,362
Seguros	16,105	33,738
Otros Gastos	8,946	15,311
Gastos legales	9,645	17,678
Gastos bancarios	5,003	6,889
Gastos renta pagada por adelantado	0	48,388
US \$	<u>410,119</u>	<u>604,425</u>

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.