



INFINITO VERSOL S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Marzo 2017

Infinito Versol, S.A.
Estado de Posición Financiera
Al 31 de Marzo 2017
(en dólares sin céntimos)

| Activo | Notas | 31-mar-17 | 30-sep-16 |
|--|--------------|----------------------|----------------------|
| Activo corriente | | | |
| Disponibilidades | 1 | 634 | 4,332 |
| Cuentas a cobrar | 2 | 1,112 | 5,625 |
| Total activo corriente | | 1,746 | 9,957 |
| Activo no corriente | | | |
| Obras en proceso proyecto | 4 | 36,594,843 | 33,910,170 |
| Activo por impuesto diferido | 6 | 806,620 | 806,620 |
| Total activo no corriente | | 37,401,463 | 34,716,790 |
| Total activo | | \$ 37,403,209 | \$ 34,726,747 |
| Pasivo y patrimonio | | | |
| Pasivo | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Cuentas por Pagar | 7 | 375,345 | 272,722 |
| Impuestos Por Pagar | 8 | 172,874 | 80,526 |
| Provisiones Por Pagar | 9 | 5,517 | 3,495 |
| Bonos De Deuda | 10 | 10,196,411 | 10,158,477 |
| Intereses Por Pagar | 11 | 722,643 | 436,845 |
| Anticipos Clientes Proyectos | 12 | 5,180,048 | 3,830,354 |
| Documentos por pagar Corto Plazo | 13 | 18,684,929 | 17,878,859 |
| Total pasivo corriente | | 35,337,767 | 32,661,278 |
| Pasivos no corrientes | | | |
| Documentos por pagar Largo Plazo | | 0 | 0 |
| Total pasivo | | 35,337,767 | 32,661,278 |
| Patrimonio | | | |
| Capital Acciones | 14 | 21 | 21 |
| Aportes De Capital | 15 | 3,797,953 | 3,797,953 |
| Utilidades Retenidas | | (1,888,209) | 2,880 |
| (Pérdida) utilidad del período | | (28) | (1,891,090) |
| Total patrimonio de los accionistas | | 1,909,737 | 1,909,764 |
| Efecto de conversión | | | |
| Efectos De Conversion | | 155,705 | 155,705 |
| Total patrimonio | | 2,065,442 | 2,065,469 |
| Total pasivo y patrimonio | | \$ 37,403,209 | \$ 34,726,747 |

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Revisado por
Cristian Ramirez Badilla
Profesional Número: 17177

Aprobado por
Ing. Ricardo Lizano Yglesias
Representante Legal

Infinito Versol, S.A.
Estado de Resultados
Por el período terminado al 31 de Marzo 2017
(en dólares sin céntimos)

| | Notas | mar-17 | sep-16 |
|--|-------|----------------|-----------------------|
| Ingresos | | | |
| Ingresos Financieros | US\$ | 8.24 | 100.00 |
| Intereses Bancarios | | - | |
| Total ingresos | | 8.24 | 100.00 |
| Gastos | | | |
| Gastos Generales Y Admiistrativos | | - | 2,688,732.00 |
| Cargos Bancarios | | 36.01 | - |
| Total gastos | | 36.01 | 2,688,732.00 |
| Pérdida utilidad antes de impuestos | | (27.77) | (2,688,632.00) |
| Efecto de conversión | | - | - |
| Impuesto de Renta Diferido | | - | 806,620.00 |
| Otros Gastos | | - | 9,078.00 |
| Gastos Financieros | | - | - |
| Efecto Cambiario | | - | - |
| (Pérdida) utilidad neta | US\$ | (27.77) | (1,891,090.00) |

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Revisado por
Cristian Ramirez Badilla
Profesional Número: 17177

Aprobado por
Ing. Ricardo Lizano Yglesias
Representante Legal

Infinito Versol, S.A.
Estado de Flujo de Efectivo
Por el período terminado al 31 de Marzo 2017
(en dólares sin céntimos)

| | | mar-17 | sep-16 |
|---|---------------|--------------------|--------------------|
| Actividades de operación | | | |
| (Pérdida) utilidad neta | US\$ | (28) | (1,891,090) |
| Efectos en resultados que no requieren efectivo | | | |
| Impuesto sobre la renta | | 0 | 0 |
| Efecto de conversión | | 0 | 155,705 |
| Ingreso por impuesto de renta diferido | | 0 | (806,620) |
| <u>Cambios en los activos y pasivos referentes a:</u> | | | |
| Disminución (aumento) en cuentas a cobrar | | 4,513 | 395,568 |
| Disminución (aumento) en gastos diferidos | | 0 | 82 |
| Disminución en impuesto de renta | | 0 | (320) |
| Aumento en cuentas a pagar | | 426,355 | 274,096 |
| Aumento en Impuestos por Pagar | | 92,348 | 0 |
| Aumento en adelantos de clientes | | 1,349,694 | 3,830,354 |
| Aumento en provisiones | | 2,022 | 1,018 |
| Efectivo neto provisto (usado) en actividades de operación | | 1,874,905 | 1,958,812 |
| Actividades de inversión | | | |
| Aumento de obras en proceso | | (2,684,673) | (6,961,157) |
| Efectivo neto (usado) en actividades de inversión | | (2,684,673) | (6,961,157) |
| Actividades financieras | | | |
| Documentos por pagar | | 806,071 | 1,208,339 |
| Aportes de capital | | 0 | 3,797,953 |
| Capital social | | 0 | 0 |
| Efectivo neto proveniente de actividades financieras | | 806,071 | 5,006,292 |
| Aumento en efectivo y equivalentes de efectivo | | (3,698) | 3,947 |
| Efectivo y equivalentes al inicio del periodo | | 4,332 | 385 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 3 US\$ | 634 | 4,332 |

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Revisado por
Cristian Ramirez Badilla
Profesional Número: 17177

Aprobado por
Ing. Ricardo Lizano Yglesias
Representante Legal

Infinito Versol, S.A.
Estado de Cambio en el Patrimonio
Por el período terminado al 31 de Marzo 2017
(en dólares sin céntimos)

| Nota | Capital social | Aporte de socios no capitalizados | Efecto de conversión | Utilidad (Pérdida) acumulada | Total patrimonio |
|--|----------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------|
| Saldo al 30 de Setiembre del 2016 | 20.56 | 3,797,953.06 | 155,704.53 | (1,888,210.00) | 2,065,468.15 |
| Capital Condominio Malaga City | - | - | - | - | - |
| Efecto de conversión | - | - | 1.47 | - | 1.47 |
| Aporte de socios | - | - | - | - | - |
| Resultado del Período | - | - | - | (27.83) | (27.83) |
| Saldo al 31 de Marzo del 2017 | 20.56 | 3,797,953.06 | 155,705.00 | (1,888,237.83) | 2,065,441.79 |

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Revisado por
Cristian Ramirez Badilla
Profesional Número: 17177

Aprobado por
Ing. Ricardo Lizano Yglesias
Representante Legal

Infinito Versol, S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 Marzo 2017 y Setiembre 2016
(Expresados en US dólares)

Nota 1 - Disponibilidades

A continuación, se presenta el detalle de las disponibilidades en efectivo:

| Disponibilidades | Mar-17 | Sep-16 |
|--------------------------------------|--------------|----------------|
| | Dólares | Dólares |
| Lafise 735537508 | \$38 | \$162 |
| Lafise 745537086 | \$0 | \$262 |
| BCR Dolares Cta 001-03224805 | \$48 | \$759 |
| BCR Colones Cta 001-03224791 | \$48 | \$2,157 |
| BNCR Dolares Cta 100-02-202-000332-5 | \$0 | \$413 |
| BNCR Colones Cta 100-01-202-000465-2 | \$498 | \$580 |
| TOTAL | \$634 | \$4,332 |

Nota 2 – Cuentas por cobrar

El detalle de las cuentas a cobrar se presenta a continuación:

| Cuentas por cobrar | Mar-17 | Sep-16 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| | Dólares | Dólares |
| Cuentas Por Cobrar Empleados | \$1,112 | \$0 |
| Desarrollos ZF Coyal SRL | | \$5,625 |
| TOTAL | \$1,112 | \$5,625 |

Nota 4 – Terreno

El detalle del Terreno se presenta a continuación:

Los terrenos registrados corresponden a:

- La finca del partido de San José matrícula número 618618-000, la cual mide 554,357 metros cuadrados y que consiste en terreno de café y charral, ubicada en el Distrito Quinto, San Felipe, Cantón Décimo, Alajuelita, de la provincia de San José. Plano catastrado número SJ-1497148-2011.
- Derecho proporcional del 40.40% sobre la finca del partido de San José matrícula número 223103 derechos del 002 a 012, la cual mide 8,063 metros cuadrados que consiste en terreno actualmente de café con un tanque de agua que se identifica como la naciente de agua, ubicada en el Distrito Quinto, San Felipe, Cantón Décimo, Alajuelita, de la provincia de San José. Plano catastrado número SJ-1340919-2009.

La finca número 618618-000, será destinada para el desarrollo del Proyecto Málaga City. Ambos terrenos se encuentran garantizando las deudas indicadas en la nota 9.

| Terreno | Mar-17 | Sep-16 |
|---|---------------------|---------------------|
| | Dólares | Dólares |
| TERRENO | MONTO | MONTO |
| Costo De Propiedad | \$20,630,229 | \$20,630,229 |
| Terreno 55.4 Hectareas | | |
| Costo Adicional Terreno | \$6,053,233 | \$6,053,233 |
| (Se reclasifica saldo a costo de Terreno) | \$26,683,462 | \$26,683,462 |

El detalle de Gastos Preoperativos (del costo del proyecto, estudios y permisos) se presenta a continuación:

| | MONTO | MONTO |
|--|---------------------|---------------------|
| MODELO. 2 PRE-CONSTRUCCION | | |
| <i>Actividad</i> | | |
| Topografía | \$7,391 | \$7,391 |
| Estudio Vial | \$1,006 | \$1,006 |
| Consultores Externos | \$674,924 | \$676,534 |
| Anteproyectos | \$104,790 | \$101,198 |
| Planos Arquitectónicos | \$187,630 | \$187,630 |
| Planos Infraestructura | \$187,630 | \$187,630 |
| Planos Estructurales | \$93,815 | \$93,815 |
| Planos Eléctricos | \$93,815 | \$93,815 |
| Planos Mecánicos | \$88,849 | \$88,849 |
| Viáticos | \$4,437 | \$4,418 |
| Material Visual O Renders | \$15,500 | \$15,500 |
| Total Modelo | \$1,459,788 | \$1,457,786 |
| MODELO.3 PROCESO PERMISOS | | |
| <i>Actividad</i> | | |
| Cfia | \$225,156 | \$208,409 |
| Municipalidades | \$98,873 | \$74,733 |
| Consultor Ambiental | \$45,000 | \$45,517 |
| Regencia Ambiental | \$72,173 | \$47,573 |
| Timbres /Canones | \$150,104 | \$0 |
| Bomberos | \$7,505 | \$0 |
| Invu | \$37,526 | \$0 |
| Ministerio De Salud | \$37,526 | \$0 |
| Aya | \$37,526 | \$0 |
| Total Modelo | \$711,389 | \$376,231 |
| MODELO. 4 LEGAL/SEGREGACIÓN Y CATASTRO | | |
| <i>Actividad</i> | | |
| Soporte Legal Proyecto | \$22,794 | \$22,794 |
| Formalizaciones | \$15,230 | \$0 |
| Total Modelo | \$38,024 | \$22,794 |
| MODELO. 5 GASTOS ADMINISTRATIVOS | | |
| <i>Actividad</i> | | |
| Oficina Central | \$1,861,931 | \$1,296,177 |
| Impuestos Territoriales | \$17,522 | \$143,449 |
| Total Modelo | \$1,879,453 | \$1,439,626 |
| MODELO. 6 VENTAS | | |
| <i>Actividad</i> | | |
| Proyectos Especiales | \$83,378 | \$242,751 |
| Ferias Vivienda | \$388,762 | \$170,398 |
| Imprenta Revistas | \$133,435 | \$123,499 |
| Publicidad | \$809,719 | \$634,675 |
| Oficina Ventas | \$185,880 | \$180,029 |
| Servicios Públicos | \$241,840 | \$180,764 |
| Regalías | \$70,999 | \$30,169 |
| Comisiones De Ventas | \$1,323,514 | \$988,522 |
| Otros Gastos De Publicidad | \$149,825 | \$137,923 |
| Publicidad Ajuste Audit Set 16 | (\$2,688,732) | (\$2,688,732) |
| Total Modelo | \$698,619 | \$0 |
| MODELO.7 CONSTRUCCION INFRAESTRUCTURA | | |
| <i>Actividad</i> | | |
| Infraestructura | \$45,741 | \$0 |
| Total Modelo | \$45,741 | \$0 |
| MODELO. 10 COSTOS REGULATORIOS Y OTROS | | |
| <i>Actividad</i> | | |
| ASESORIA LEGAL Y CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO | \$0 | \$0 |
| Total Modelo | \$0 | \$0 |
| MODELO. 11 COSTOS PRELIMINARES PROYECTO | | |
| <i>Actividad</i> | | |
| Gastos Financieros Bancarios | \$1,148,241 | |
| Costo Financiero Banco | \$1,019,267 | \$774,709 |
| Gastos Formalización Operaciones Bancarias | \$13,037 | |
| Comisiones Bancarias, Multas Y Recargos | \$115,938 | \$365,905 |
| Otros Costos Operativos | \$3,930,127 | |
| Intereses Préstamos Mercantiles | \$492,387 | \$730,733 |
| Intereses Terra Verbena | \$22,981 | |
| Intereses Bonos De Deuda | \$2,008,986 | \$1,417,624 |
| Servicios Profesionales | \$145,116 | |
| Diferencial Cambiario | \$258,942 | |
| Comisiones | \$1,001,714 | \$641,299 |
| Total Modelo | \$5,078,368 | \$3,930,270 |
| TOTAL | \$36,594,843 | \$33,910,170 |



INFINITO VERSOL S.A.

Los Gastos Preoperativos incluyen el costo de proyecto, estudios y permisos, y corresponden al anteproyecto realizado para desarrollar el Proyecto Málaga City en el distrito de Alajuelita, en San José, el cual consta de 1.593 casas de habitación en condominio, así como el costo de estudios de mercado, usos de suelos, valoraciones, estudios geotectónicos y neotectónicos, estudios hidrológicos y de vulnerabilidad ambiental y la gestión de permisos correspondientes.

- (1) El contrato de venta del proyecto establece que Aldesa Corporación de Inversiones, S.A. cede y traspasa a favor de Infinito Versol, S.A. el Proyecto Inmobiliario de uso mixto, entendiéndose comercial industria liviana (logística y almacenaje), vivienda y otros posibles desarrollos sociales adecuados para el área de influencia de la zona.

El contrato de venta del proyecto entre Aldesa Corporación de Inversiones, S.A. e Infinito Versol, S.A. es por todos los estudios y análisis financiero, legales, de factibilidad y de mercado para desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

Nota 6 – Activo por impuesto de renta diferido

Al 31 de Marzo 2017 el activo por impuesto sobre la renta diferida se detalla así:

| Activos Diferidos | Dólares | Dólares |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Impuesto De Renta Diferidos | \$806,620 | \$806,620 |
| TOTAL | \$806,620 | \$806,620 |

El impuesto diferido correspondió a las diferencias temporales deducibles obtenidas de las erogaciones de los gastos pre-operativos.

Nota 7 – Cuentas por Pagar

El detalle de las cuentas por pagar se presenta a continuación:

| | Mar-17 | Sep-16 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Cuentas por pagar Corto Plazo | Dólares | Dólares |
| Gustavo Aguilar Arias | \$0 | \$412 |
| Cuentas Por Pagar Comerciales | \$281,906 | \$3,425 |
| CXP Relaconadas Rock Constructions | \$281,906 | |
| Otras Cuentas Por Pagar | \$0 | \$46,050 |
| Aldesa Puesto De Bolsa | \$93,440 | \$222,836 |
| TOTAL | \$375,345 | \$272,722 |

Nota 8 – Impuesto por Pagar

El detalle a continuación:

| | Mar-17 | Sep-16 |
|-------------------------|------------------|-----------------|
| Impuesto sobre la renta | Dólares | Dólares |
| Impuestos Por Pagar | \$172,874 | \$80,526 |
| TOTAL | \$172,874 | \$80,526 |

Nota 9 – Provisiones por Pagar

El detalle de las provisiones por pagar se presenta a continuación:

| | Mar-17 | Sep-16 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Provisiones | Dólares | Dólares |
| Vacaciones Por Pagar | \$503 | \$1,169 |
| Caja Costarricense De Seguro Social | \$1,420 | \$720 |
| Aguinaldo Por Pagar | \$2,496 | \$1,605 |
| Provisiones Málaga | \$1,098 | \$0 |
| TOTAL | \$5,517 | \$3,495 |

Nota 10 –Bonos de Deuda

La Compañía efectúa emisiones privadas de bonos de deuda con la finalidad de refinanciar deudas que mantenía principalmente con los dueños de los terrenos adquiridos. El detalle es el siguiente:

| | Mar-17 | Sep-16 |
|---|---------------------|---------------------|
| Bonos de Deuda | Dólares | Dólares |
| Emisión Deuda \$ | \$10,372,205 | \$10,158,477 |
| menos: Bonos por pagar - Costo por emisión | (\$175,794) | \$0 |
| TOTAL | \$10,196,411 | \$10,158,477 |

Nota 11 –Intereses por pagar

Al 31 de Marzo 2017 el detalle de los intereses por pagar es como sigue:

| | Mar-17 | Sep-16 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Interes por pagar | Dólares | Dólares |
| Intereses Bonos De Deuda | \$121,642 | \$116,962 |
| Intereses Aldesa Corporacion | \$364,534 | \$220,648 |
| Intereses Ald Inmobiliaria S.A. | \$188,669 | \$75,304 |
| Intereses Por Pagar Promérica Col | \$24,818 | \$23,931 |
| Intereses Por Pagar Terra Verbena Usd | \$22,981 | |
| TOTAL | \$722,643 | \$436,845 |

- (1) Crédito con Aldesa Corporación de Inversiones, S.A. que devenga intereses de un 3.25% anual.
- (2) Crédito con ALD Inmobiliaria, S.A. (anteriormente denominada Desarrolladores Inmobiliarios 4D, S.A.) un 9%.
- (3) Banco Promérica, crédito en colones a un 9.75% anual.
- (4) Crédito con Terra Verbena que devenga un interés anual de 8.75%

Nota 12 –Anticipos Clientes Proyectos

El detalle de los anticipos de Clientes de proyectos es como sigue:

| | Mar-17 | Sep-16 |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Adelanto Clientes | Dólares | Dólares |
| Reservas Clientes | \$5,065,724 | \$3,830,354 |
| Abono Al Principal | \$114,324 | |
| TOTAL | \$5,180,048 | \$3,830,354 |

Nota 13 –Documentos por pagar Corto Plazo

Los documentos por pagar a corto y largo plazo al 31 de Marzo 2017 se detallan a continuación:

| | Mar-17 | Sep-16 |
|---|---------------------|---------------------|
| Documentos por pagar Corto Plazo | Dólares | Dólares |
| Documentos Por Pagar Promérica | \$3,728,214 | \$6,891,439 |
| Deuda Ald Inmobiliaria S.A. | \$3,064,384 | \$2,231,138 |
| Aldesa Corporacion De Inversiones, S.A. Préstamos I | \$8,842,332 | \$8,756,282 |
| Terra Verbena Srl | \$3,050,000 | |
| TOTAL | \$18,684,929 | \$17,878,859 |

Nota 14 –Capital en Acciones

El capital social común de la Compañía al 31 de Marzo de 2017 es de \$21.00 está representado por 11 acciones comunes y nominativas con un valor nominal de \$1.90 cada una.

Nota 15 – Aportes de Capital

Al 31 de Marzo de 2017 alcanzan US\$ 3.797.953,00 los movimientos de la cuenta se detallan a continuación:

El 29 de marzo de 2016 mediante Asamblea General Extraordinaria la totalidad de los socios acordaron realizar un aporte extraordinario de capital adicional pagado por la suma de dos millones quinientos ochenta y cinco mil setecientos veintisiete dólares moneda en curso legal de los Estados Unidos de América (US\$2.585.727,00), para ser usado como capital de trabajo.

Adicionalmente el 15 de junio de 2016 mediante el acta número cuatro, Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas se acuerda realizar un aporte extraordinario de capital adicional por la suma de un millón setecientos treinta y cinco mil cuatrocientos setenta y siete dólares moneda en curso legal de los Estados Unidos de América (US\$1.735.477,00) para ser usado como capital de trabajo.

Al 31 de agosto de 2016 se realizó un retiro de capital adicional por la suma de ochocientos cuarenta y tres mil cuatrocientos ochenta y ocho dólares moneda en curso legal de los Estados Unidos de América (US\$843.488,00).

Al 30 de setiembre de 2016 se realizó un aporte extraordinario de capital adicional por la suma de trescientos veinte mil doscientos treinta y siete dólares moneda en curso legal de los Estados Unidos de América (US\$320.237,00) para ser usado como capital de trabajo.