



FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.F.I., S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2005
(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG, S. A.
Parque empresarial Forum
Edificio A, Autopista Próspero Fernández,
kilómetro 11.

Teléfono (506) 204-3232
Fax (506) 204-3131
Internet www.kpmg.co.cr

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionista
BCR Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Hemos efectuado la auditoría del estado de activos netos adjunto del Fondo de Inversión BCR Inmobiliario del Comercio y la Industria (el Fondo) administrado por BCR Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Administradora), al 31 de diciembre de 2005 y de los estados de operaciones, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración del Fondo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre esos estados financieros con base en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría promulgadas por la Federación Internacional de Contadores. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

Según se indica en la Nota 1-b, los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión BCR Inmobiliario del Comercio y la Industria al 31 de diciembre de 2005, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la base de contabilidad que se indica en la Nota 1-b.

Esta opinión de los Auditores Independientes es para información de la Junta Directiva de la Administradora y de la Superintendencia General de Valores. Todo documento redistribuido por la Compañía a través de su página web deberá ser íntegro y no podrá tener modificaciones. Asimismo, el informe de KPMG tiene fecha de 3 de febrero de 2006, y KPMG no ha llevado a cabo ningún procedimiento posterior de ninguna naturaleza que de alguna forma amplíe la fecha de nuestro informe.

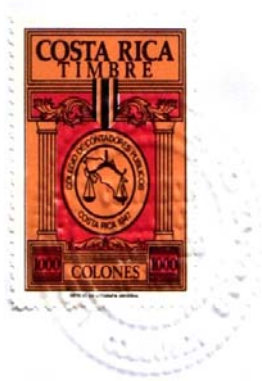


KPMG

3 de febrero de 2006

San José, Costa Rica
Eric Alfaro V.
Miembro No. 1547
Póliza No. R-1153
Vence el 30/09/2006

Timbre de ¢1.000 de Ley No. 6663
adherido y cancelado en el original





FONDO DE INVERSION BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA

Administrado por

B.C.R. SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.


Estado de Activos Netos


Al 31 de diciembre de 2005

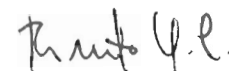
(Con cifras correspondientes de 2004)

	Nota		2005	2004
Activos:				
Efectivo	2	US\$	310.147	1.256.664
Inversiones disponibles para la venta (veáse detalle de inversiones)			850.165	-
Intereses por cobrar			6.178	1.009
Alquileres por cobrar			64.727	-
Inversiones en inmuebles	3		32.146.377	22.507.108
Otros activos			38.891	13.398
Total activos			<u>33.416.485</u>	<u>23.778.179</u>
Pasivos:				
Otras cuentas por pagar	4		818.953	828.260
Comisiones por pagar	2		41.730	22.008
Depósitos en garantía			390.817	250.941
Impuesto de renta diferido	5		5.425	3.235
Ingresos diferidos			56.485	53.092
Provisiones			-	55.952
Total pasivos			<u>1.313.410</u>	<u>1.213.488</u>
Activo neto			<u>32.103.075</u>	<u>22.564.691</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación			32.000.000	22.500.000
Ganancia no realizada por valuación de inversiones e inmuebles			103.075	61.456
Utilidad por distribuir			-	3.235
Total activo neto		US\$	<u>32.103.075</u>	<u>22.564.691</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>32.000.000</u>	<u>22.500.000</u>
Valor del activo neto por título de participación		US\$	<u>1.0032210938</u>	<u>1.0028751556</u>
A				

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Alvaro Camacho de la O
Gerente


Alejandro Centeno Roa
Jefe de Operaciones


Roberto Quesada Campos
Auditor

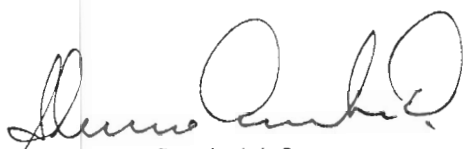


FONDO DE INVERSION BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
Administrado por
B.C.R. SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.


Estado de Operaciones
Año terminado al 31 de diciembre de 2005
(Con cifras correspondientes de 2004)

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos	US\$	18.698	16.697
Ingresos por arrendamientos		3.291.894	1.346.515
Ganancia neta realizada en inversiones disponibles para la venta		145	-
Otros Ingresos		4.801	41.195
Total ingresos		<u>3.315.538</u>	<u>1.404.407</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	2	425.421	168.222
Otros gastos operativos		161.710	119.883
Gastos financieros		113	79
Pérdida en venta de valores disponibles para la venta		-	24.277
Total gastos		<u>587.244</u>	<u>312.461</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		2.728.294	1.091.946
Impuesto de renta	5	7	42
Utilidad neta del año		<u>US\$ 2.728.287</u>	<u>1.091.904</u>
Utilidades por título participación		<u>US\$ 0.085258981875000</u>	<u>0.048529066666667</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Alvaro Camacho de la O
Gerente


Alejandro Centeno Roa ^{III}
Jefe de Operaciones


Roberto Quosada Campos
Auditor

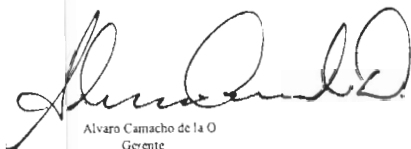


FONDO DE INVERSION BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
 Administrado por
 B.C.R. SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Cambio del Activo Neto
 Año terminado el 31 de diciembre de 2005
 (Con cifras correspondientes de 2004)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones e inmuebles	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2003	10.500.000	US\$ 10.500.000	15.591	-	10.515.591
Utilidad neta del año	-	-	-	1.091.904	1.091.904
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	12.000.000	12.000.000	-	-	12.000.000
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(1.088.669)	(1.088.669)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	-	-	21.588	-	21.588
Reconocimiento en el estado de resultados de pérdidas realizadas sobre inversiones	-	-	24.277	-	24.277
Saldo al 31 de diciembre de 2004	22.500.000	22.500.000	61.456	3.235	22.564.691
Utilidad neta del año	-	-	-	2.728.287	2.728.287
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	9.500.000	9.500.000	-	-	9.500.000
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(2.731.522)	(2.731.522)
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	-	-	41.764	-	41.764
Reconocimiento en el estado de resultados de ganancias realizadas sobre inversiones	-	-	(145)	-	(145)
Saldo al 31 de diciembre de 2005	32.000.000	US\$ 32.000.000	103.075	-	32.103.075

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


 Alvaro Camacho de la O
 Gerente


 Alejandra Cermeño Rúa
 Jefe de Operaciones


 Roberto Quesada Campos
 Auditor

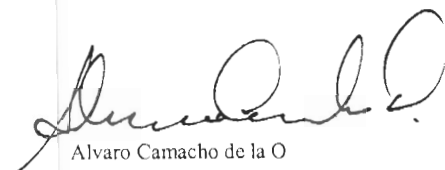


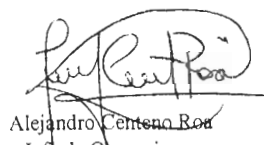
FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
 Administrado por
 B.C.R. SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

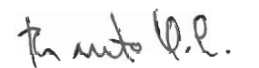
Estado de Flujos de Efectivo
 Año terminado el 31 de diciembre de 2005
 (Con cifras correspondientes de 2004)

	2005	2004
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	US\$ 2.728.287	1.091.904
Partidas que no requieren efectivo:		
Ganancia neta realizada en inversiones en valores	-	-
Pérdida neta realizada en inversiones en valores	(145)	-
Efectivo provisto por las operaciones	-	24.277
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Intereses por cobrar	2.728.142	1.116.181
Alquileres por cobrar	(5.169)	286
Otros activos	(64.727)	-
Cuentas por pagar	(25.493)	(13.398)
Comisiones por pagar	(9.307)	570.567
Depósitos en garantía	19.722	22.008
Impuesto de renta diferido	139.876	196.251
Ingresos diferidos	2.190	-
Provisiones	3.393	(57.696)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(55.952)	(554)
	<u>2.732.675</u>	<u>1.833.645</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(11.627.847)	(3.127.260)
Venta de inversiones disponibles para la venta	10.819.446	3.695.923
Compra de inversiones en inmuebles	(9.639.269)	(12.058.925)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(10.447.670)</u>	<u>(11.490.262)</u>
Actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos de afiliados y cotizantes	9.500.000	12.000.000
Retiros efectuados por afiliados y cotizantes	(2.731.522)	(1.088.669)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>6.768.478</u>	<u>10.911.331</u>
Aumento (disminución) en el efectivo	(946.517)	1.254.714
Efectivo al inicio del año	1.256.664	1.950
Efectivo al final del año	US\$ <u>310.147</u>	<u>1.256.664</u>
Flujos de efectivos incluidos en las actividades de operación:		
Intereses recibidos	US\$ 13.529	16.983
Impuestos pagados	<u>169.292</u>	<u>69.825</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


 Alvaro Camacho de la O
 Gerente


 Alejandro Centeno Roca
 Jefe de Operaciones


 Roberto Quesada Campos
 Auditor



FONDO DE INVERSION BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
Administrado por
B.C.R. SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Detalle de Inversiones
Al 31 de diciembre de 2005

Tipo de título	Rendimiento	Fecha cambio de tasa	Vencimiento	Valor Libros	Ganancia (pérdida) no realizada	Valor justo	Porcentaje de los activos
Inversiones:							
Inversiones disponibles para la venta:							
Títulos del Gobierno y Banco Central				US\$			
Ministerio de Hacienda	tp\$ 2.58%	1/9/2006	1/9/2006	100.074	-	100.074	0.30%
Banco de Costa Rica	cdp\$ 3.00%	1/3/2006	1/3/2006	200.006	-	200.006	0.60%
Banco de Costa Rica	cdp\$ 2.55%	1/26/2006	1/26/2006	550.085	-	550.085	1.65%
Total de inversiones disponibles para la venta				US\$	850.165	850.165	2.54%



FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA
INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR BCR S.F.I., S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2005

(1) Resumen de operaciones y de políticas importantes de contabilidad

(a) Organización del Fondo

El Fondo de Inversión BCR Inmobiliario del Comercio y la Industria (el fondo) administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., (la Compañía) es un fondo de largo plazo, de ingreso, cerrado, no seriado, no financiero, de cartera mixta, expresado en dólares y del mercado nacional. Es un fondo dirigido a inversionistas que no requieren liquidez. Por ser un fondo cerrado, éste no recompra las participaciones de los inversionistas. Todos aquellos inversionistas que deseen ser reembolsados deberán recurrir al mercado secundario para vender su participación y son conscientes de que el mercado de participaciones de fondos cerrados en el país todavía no goza de suficiente liquidez.

El Fondo, se denomina Inmobiliario del Comercio y la Industria dado que el fondo se especializa en la inversión de bienes inmuebles de los sectores COMERCIO e INDUSTRIA, aunque también podrá invertir una parte de su cartera en títulos valores. Asimismo, el fondo es especializado en el mercado nacional, pues sólo realizará inversiones en la República de Costa Rica, y por la moneda de inversión (dólares). El fondo distribuirá trimestralmente hasta un 100% del total de las rentas e intereses percibidos, una vez rebajada la totalidad de los gastos incurridos. El remanente de estos ingresos, serán destinados a la constitución y permanencia de este fondo, como parte del patrimonio del mismo. .

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por aportes de personas naturales o jurídicas para su inversión en valores, u otros activos autorizados por la Superintendencia General de Valores, 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.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA
INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR BCR S.F.I., S. A.

Notas a los Estados Financieros

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Compañía) fue constituida como sociedad anónima en julio de 1999 bajo las leyes de la República de Costa Rica. Tiene domicilio en la ciudad de San José, en el Edificio del Banco de Costa Rica, oficinas centrales, Tercer Piso, Avenida 2da, entre Calle 4 y 6. Es subsidiaria en 100% 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 operadora de fondos de inversión en octubre de 1999 e inició operaciones en noviembre de 1999.

Al 31 de diciembre del 2005, la Compañía tiene 29 (24 en el 2004) empleados.

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

(b) Base de Contabilidad

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

(c) 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. La paridad del colón con el dólar de los estados de los Estados Unidos de América se determina en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica. Al 31 de diciembre de 2005, ese tipo de cambio se estableció en ¢465,65 y ¢ 497,71 por US\$1.00 (¢457.60 y ¢459.61 en el 2004) para la compra y venta de divisas.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

(d) Valor justo

Los estados financieros son preparados sobre una base de valor justo para activos y pasivos financieros negociables e inversiones mantenidas para la venta, excepto aquellos en que no se dispone de una valuación razonable del valor justo. Otros activos y pasivos financieros y activos no financieros se registran al costo amortizado o al costo histórico

(e) Instrumentos financieros

(i) Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones como disponibles para la venta.

Las inversiones negociables son activos financieros adquiridos principalmente con el propósito de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo de su precio.

Las inversiones disponibles para la venta son activos financieros que no entran en la categoría de negociables y las cuales pueden ser vendidas en respuesta a necesidades de liquidez o cambios en tasas de interés o valor de acciones. Las inversiones disponibles para la venta incluyen inversiones en otros fondos, títulos de deuda y acciones

Los activos financieros que son cuentas por cobrar por venta de títulos, títulos vendidos bajo contratos de recompra y otras cuentas por cobrar se clasifican como préstamos y partidas originadas por el Fondo.

Los pasivos financieros que no son negociables son cuentas por pagar por compra de títulos, obligaciones por pactos de recompra y otras cuentas por pagar.

(ii) Reconocimiento

El Fondo reconoce los activos y pasivos financieros negociables y disponibles para la venta en la fecha que se compromete a comprar o vender el instrumento financiero. A partir de esta fecha, se reconoce cualquier ganancia o pérdida proveniente de cambios en el valor de mercado.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

(iii) Medición

Los instrumentos financieros son medidos inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Para los activos financieros, el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Para los pasivos financieros, el costo es el valor justo de la contrapartida recibida. Los costos de transacción incluidos en la medición inicial son aquellos costos que se originan en la compra de la inversión.

Posterior a la medición inicial, todas las inversiones disponibles para la venta son medidas a su valor justo. Este valor se determina mediante la aplicación de una metodología de valoración de precios de mercado establecida por la Bolsa Nacional de Valores, S.A. La metodología descrita es aplicable para aquellos títulos cuyo vencimiento supera los 180 días, manteniendo registrados al costo aquellos títulos cuyo vencimiento sea inferior a los 180 días. Como una excepción, aquellos instrumentos que no tengan un precio de cotización en un mercado activo y para los cuales se ha mostrado claramente inapropiados o inaplicables otros métodos de estimación del valor razonable, se registran al costo, incluyendo costos de transacción, menos cualquier pérdida por deterioro. Si una valoración razonable surge en fechas posteriores, dichos instrumentos son valorados a su valor justo.

Los préstamos y partidas originadas por la empresa y pasivos financieros que no son negociables son registrados a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Las inversiones en otros fondos de inversión se registran como el valor neto del activo reportador por el administrador de dichos fondos.

(iv) Ganancias y pérdidas y mediciones subsecuentes

Las ganancias y pérdidas provenientes de cambios en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el Estado de Operaciones. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

(v) Custodia de títulos valores

Los títulos valores del Fondo se encuentran custodiados en CEVAL y a través de la cuenta de custodia a nombre del Fondo respectivo en BCR Valores, S.A. – Puesto de Bolsa.

(vi) Instrumentos específicos

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo corresponde a depósitos mantenidos con bancos. Los equivalentes de efectivo son inversiones de corto plazo altamente líquido que son rápidamente convertibles a efectivo; son sujetas a insignificantes riesgos de cambios en el valor y son mantenidas para solventar compromisos de efectivo de corto plazo más que para propósitos de inversión y otros propósitos. Al 31 de diciembre, no hay equivalente de efectivo.

Operaciones de mercado de liquidez

Las operaciones de mercado de liquidez se registran al costo y el rendimiento se registra sobre la base de devengado.

Títulos vendidos en operaciones de recompra y obligaciones por pactos de recompra

Las inversiones vendidas sujetas a acuerdos simultáneos de recompra de títulos en una fecha futura a un precio fijo (acuerdos de recompra) son mantenidas en los estados financieros y se valúan de acuerdo con los principios originales de medición. El producto de la venta es registrado como pasivo al costo amortizado. Títulos valores comprados bajo acuerdos de reventa (Inversiones en recompras) se registran como cuentas por cobrar originadas por la empresa y se mantienen al costo amortizado.

Los intereses generados sobre las inversiones en recompras y las obligaciones por pactos de recompra se reconocen como ingreso por intereses y gastos por intereses, respectivamente, sobre la vida de cada acuerdo, utilizando el método de interés efectivo.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

(f) Inversiones en inmuebles

Las inversiones en inmuebles se registran al costo. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren. Adicionalmente, el valor de las propiedades es actualizado anualmente con base a un avalúo de un perito independiente, el efecto de esta revaluación es llevado al patrimonio.

(g) Retiro de activos financieros

Un activo financiero es dado de baja de los estados financieros cuando el Fondo no tenga el control de los derechos contractuales que compone el activo. Esto ocurre cuando los derechos se realizan, expiran o se ceden a un tercero.

Las inversiones disponibles para la venta y las inversiones negociables que son vendidas son dadas de baja y se reconoce la correspondiente cuenta por cobrar al comprador en la fecha en que el Fondo se compromete a vender el activo. El Fondo utiliza el método del promedio ponderado para determinar las ganancias o pérdidas realizadas por la baja del activo.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado.

(h) Deterioro de activos financieros

Los activos financieros que se registran al costo o a su costo amortizado, se revisan a la fecha de cada balance general para determinar si hay evidencia objetiva de deterioro. Si existe tal tipo de evidencia, la pérdida por deterioro se reconoce basado en el monto recuperable estimado.

Si en un período subsiguiente, el monto de la pérdida por deterioro se disminuye y la disminución se puede vincular objetivamente a un evento ocurrido después de determinar la pérdida, ésta se reversa y su efecto es reconocido en el estado de operaciones.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

(i) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de operaciones sobre la base de devengado dependiendo de la proporción del tiempo transcurrido, usando el rendimiento efectivo del activo. 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.

(j) Gastos

Todos los gastos se reconocen en el estado de operaciones sobre la base de causación excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de una inversión, los cuales son incluidos como parte del costo de esa inversión. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.

(k) Gasto por intereses

El gasto por intereses, principalmente generado por las obligaciones por pactos de recompra de títulos, se reconoce sobre la base de devengado y con base en el método de interés efectivo.

(l) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con el Artículo No. 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, los rendimientos que reciban los fondos de inversión provenientes de la adquisición de títulos valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses, o estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible. Los rendimientos provenientes de títulos valores u otros activos que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo del 5%. El pago de esos tributos deberá hacerse mensualmente mediante una declaración jurada.

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

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 balance y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

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 balance de situación. Estas diferencias temporales se esperan reversar 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 de renta diferido de acuerdo al método pasivo del balance. Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultaran en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultaran 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.

(m) 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 de cada fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de \$1,00. 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”.

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
 ADMINISTRADO POR
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

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 Administradora, objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la administración.

(n) Determinación del valor de los activos netos y el rendimiento de los fondos

Los activos netos del Fondo son determinados por la diferencia entre los activos totales y los pasivos totales. Entre los activos totales sobresalen las inversiones disponibles para la venta debidamente valoradas a su valor de mercado e incluyendo los saldos pendientes de amortizar de sus primas o descuentos.

El precio del valor de cada participación se calcula mediante la división de los activos netos entre el número de títulos de participación. La variación anualizada entre dos precios de las participaciones de cada 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:

Rendimientos de los últimos doce meses:

<u>Serie</u>		<u>2005</u>	<u>2004</u>
A	Rendimiento Bruto	9,68%	10,14%
A	Rendimiento Líquido	9,65%	10,00%

Rendimientos de los últimos 30 días:

<u>Serie</u>		<u>2005</u>	<u>2004</u>
A	Rendimiento Bruto	8,75%	10,86%
A	Rendimiento Líquido	8,78%	14,80%

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

(o) Política de distribución de rendimientos

El Fondo distribuirá hasta un 100% de su renta líquida, entendida ésta como la suma de rentas por concepto de alquileres e intereses percibidos, una vez deducidos los gastos del fondo en que se deba incurrir, dentro de los 30 días posteriores al cierre trimestral de marzo, junio, setiembre y diciembre de cada año. Para efectos de la distribución de rendimientos el inversionista, su representante, o cualquier otra persona previamente autorizada deberá presentarse en las oficinas de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., o bien, el inversionista podrá autorizar de antemano el depósito automático en una cuenta corriente bancaria o de ahorros en el Banco de Costa Rica, o en otro fondo de inversión administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. La cartera inmobiliaria será valorada como mínimo una vez al año. Las ganancias o pérdidas por plusvalías serán acumuladas en el precio de la participación y se realizarán en el momento en que el inversionista venda sus participaciones en el mercado secundario.

(p) Comisión por administración

El Fondo debe cancelar a la Sociedad Administradora una comisión por la administración de los Fondos, calculada sobre el valor neto de los activos 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 de 2005 y 2004, el Fondo le paga a la Sociedad Administradora, las siguientes comisiones de administración:

<u>Serie</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
A	1,50%	1,50%

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

(2) Saldos y transacciones con la Sociedad Administradora y otras partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, los saldos y transacciones con BCR Sociedad de Fondos de inversión, S.A. y otras partes relacionadas se detallan como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>Saldos</u>		
Activo:		
Efectivo en cuenta corriente BCR	310.147	1.256.664
Certificado de Deposito a Plazo BCR	750.091	-
Intereses por cobrar CDP BCR	3.054	-
Total Activo	\$ <u>1.063.292</u>	<u>1.256.664</u>
Otras cuentas por pagar:		
Comisiones Por pagar a BCR SAFI	\$ <u>41.730</u>	<u>22.008</u>
Total pasivo	\$ <u>41.730</u>	<u>22.008</u>
<u>Transacciones</u>		
Gastos:		
Comisiones:	\$ <u>425.421</u>	<u>168.222</u>
	\$ <u>425.421</u>	<u>168.222</u>

(3) Inversiones en inmuebles

El movimiento de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

<u>Costo:</u>		
Saldo al 31 de diciembre del 2003	\$	10.444.947
Adiciones		12.013.060
Actualización del valor del mercado		<u>49.101</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	\$	22.507.108
Adiciones		9.584.817
Mejoras		10.644
Actualización del valor del mercado		<u>43.808</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2005	\$	<u>32.146.377</u>

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2005, las inversiones en inmuebles del fondo cuentan con cobertura de seguros contra riesgo de daño físico directo por un monto de US\$62.139.884 (US\$ 44.547.843 en el 2004).

La cobertura de Seguro de los Inmuebles del fondo es mayor al monto de los inmuebles, debido a que estos forman parte de Centros Comerciales, cuya póliza se establece para todo el Condominio, en vista de que para el INS, no cabe la posibilidad de separar áreas comunes. De esta manera el Fondo en los casos de Paseo de las Flores, Cinépolis y Plaza Rohrmoser cancela únicamente el seguro correspondiente a sus activos, que se une al pago efectuado por el resto de los condóminos para cubrir la totalidad de la prima.

Al 31 de diciembre de 2005, las inversiones en inmuebles del fondo incluyen una ganancia por valuación de inversiones en propiedad a valor de mercado de US\$108.500 (US\$64.691 en el 2004).

(4) Otras cuentas por pagar

La composición de Otras Cuentas por pagar al 31 de diciembre es como sigue:

	2005	2004
Beneficios por pagar inversionistas	\$ 770.602	680.072
Otras cuentas por pagar	48.351	148.188
Total	<u>\$ 818.953</u>	<u>828.260</u>

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

(5) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Fondo debe presentar sus declaraciones mensuales de impuesto sobre la renta sobre los rendimientos provenientes de títulos valores u otros activos que no estén sujetos al impuesto único.

El cálculo del gasto de impuesto de renta corriente al 31 de diciembre, se detalla como sigue:

Utilidad antes de impuesto	US\$	2.728.294	1.091.946
Gastos no deducibles		587.170	314.972
Ingresos no gravables		(3.315.393)	(1.406.056)
Base imponible		145	862
Tasa de impuesto		5%	5%
Impuesto sobre la renta corriente	US\$	7	42

Al 31 de diciembre de 2005, el pasivo por impuesto de renta diferido es por un monto de US\$5.425 (US\$3.235 en el 2004). Este impuesto de renta diferido pasivo es atribuible a la revaluación de las inversiones en inmuebles.

Los pasivos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal gravable y los activos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal deducible.

(6) Arrendamientos como arrendador

El fondo ha arrendado bienes inmuebles destinados a uso en comercio e industria bajo contratos de arrendamiento operativo. Los pagos futuros mínimos que se espera recibir por arrendamientos se detallan a continuación:

		2005	2004
Menos de un año	\$	-	2.797.468
De uno a cinco años		5.565.006	9.860.722
Más de cinco años		21.254.822	10.473.405
	\$	26.819.828	23.131.595

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

(7) Instrumentos financieros y riesgos asociados

La composición de la cartera inmobiliaria es como sigue:

	2005	2004
Edificio Comercial	\$ <u>32.146.377</u>	<u>22.507.108</u>

Las actividades de inversión del Fondo lo exponen a varios tipos de riesgos asociados con los instrumentos financieros y mercados en los cuales invierte. Los tipos de riesgos financieros más importantes a los que el Fondo está expuesto son riesgo de mercado, crediticio, de tasa de interés y de tipo de cambio.

Riesgos de la inversión y administración del riesgo.

Los riesgos definen algunas de las causas que pueden afectar la cartera del fondo y traducirse en pérdidas para el inversionista, por tanto las siguientes anotaciones le servirán de orientación para evaluar el efecto que tendrán posibles eventos actuales y futuros en su inversión.

Riesgos y cobertura de la cartera inmobiliaria.

Riesgos propios de la cartera inmobiliaria: Los principales riesgos asegurable de la cartera inmobiliaria son los asociados a los siniestros naturales y artificiales tales como incendio, terremoto, conmoción civil o daños de personas malintencionadas.

Riesgos sistemáticos que afectan el valor de los activos inmobiliarios: Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan el valor de los activos inmobiliarios individualmente, o al sector como un todo y que están relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macroprecios (tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento de la actividad económica, etc.) o con el sector inmobiliario, tal como una posible devaluación de las propiedades de una zona geográfica en particular, por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las Leyes o Reglamentos que condicionan la operación del negocio.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

- Riesgo por la concentración de inmuebles: Este riesgo se presenta al mantener toda la cartera de activos concentrada en un solo inmueble o unos pocos inmuebles, de tal manera que ante la ocurrencia de un evento que haga caer en forma drástica el valor de ese activo, la totalidad de la cartera se vera afectada, por su consecuente desvalorización.
- Riesgo por la concentración de arrendatarios: Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en un solo o unos pocos arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de que el rendimiento líquido del fondo se vea afectado por incumplimientos en el pago de alquileres o por tener que llevar a cabo procesos de desahucio y de cobro judicial.
- Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles: El fondo inmobiliario está expuesto a la desocupación de los inmuebles, por lo tanto las políticas de diversificación de inmuebles y arrendatarios, procurarán minimizar este tipo de riesgo. No obstante, un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario de inmueble podría afectar los ingresos del fondo y el precio de las participaciones, en aquellos casos en que la desocupación es por un periodo mayor al que cubre la garantía otorgada por el arrendatario, al igual que en los casos en que el fondo compre un inmueble que no está arrendado.
- Riesgo por la posible liquidación del fondo en caso de que no alcance los porcentajes de diversificación exigidos: De acuerdo con la normativa de fondos de inversión, el fondo tiene un plazo para alcanzar los niveles de diversificación establecidos, o de lo contrario el fondo deberá liquidarse en cuyo caso el precio de venta de los inmuebles podría mejorar o perjudicar el rendimiento de los inversionistas del fondo.
- Riesgo por la discreción de la sociedad administradora para la compra de los bienes inmuebles: BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., tomará las decisiones de inversión en los diferentes inmuebles, según las políticas del Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que dichas decisiones podrían afectar los rendimientos del fondo.

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Otros factores de riesgo: Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes:

- a) Las potenciales variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios.
- b) Aunque la sociedad administradora no prevé cambios en el corto o mediano plazo, una eventual modificación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (No. 7525, publicada el 17 de agosto de 1995) podría perjudicar o beneficiar a los propietarios de bienes inmuebles. En la actualidad dicha Ley permite la contratación de alquileres en dólares, en que las partes podrán fijar a su conveniencia un monto de incremento anual del mismo, salvo en vivienda.

Riesgos y cobertura de la cartera financiera.

El riesgo no sistémico o riesgo diversificable: Corresponde a la eventual incapacidad del emisor de hacerle frente a sus obligaciones en un momento dado, estas pueden ser sobre el principal, intereses y otros, de la emisión. Este tipo de circunstancias podrá ocasionar desconfianza y provocar una disminución en el valor de mercado de los valores emitidos, afectándose el valor de la participación del Fondo, en el momento de realización de estos valores. Este riesgo está ligado a la situación económica y financiera de un emisor en particular. Depende de las condiciones, funcionamiento, expectativas, resultados y otros factores particulares del emisor de valores. Por ejemplo, incluye la posibilidad de que un emisor cuyos valores forman parte del fondo, resulte incapaz de pagar los intereses y principal en la fecha y condiciones pactadas. El riesgo no sistemático puede aminorarse mediante una apropiada diversificación de la cartera de valores.

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

El riesgo sistémico o riesgo no diversificable: El riesgo sistemático está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por las autoridades gubernamentales del país. La política económica está compuesta por la política fiscal, monetaria, cambiaria, comercial y de remuneración de los factores de producción y tiene efecto sobre variables económicas y financieras del proceso de inversión, como lo son la inflación experimentada, la inflación esperada, la devaluación del colón costarricense con respecto al dólar estadounidense y las tasas de interés en moneda local. Este tipo de riesgo no es posible de diversificar por medio de la inversión en diferentes emisores, por cuanto no depende de la capacidad del emisor para hacer frente a sus obligaciones financieras. Puede decirse que es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y que depende de factores distintos de los propios valores del mercado. Esta modalidad de riesgo no es salvable mediante la diversificación de la cartera. Entre los cuales se puede mencionar:

- Riesgo de inflación: es el riesgo asociado a las variaciones en el poder de compra potencial del flujo de efectivo esperado. Pues, el poder de compra de un flujo de efectivo (producto de una inversión) se ve reducido ante una aceleración del proceso inflacionario.
- Riesgo de variaciones en la tasa de interés: es el riesgo asociado al precio del dinero en el tiempo. Los movimientos de la tasa de interés afectan la rentabilidad del fondo en una doble vía: a- Efecto de Precio, un aumento en las tasas de interés reduce el precio de los títulos y valores con tasa fija que conforman la cartera del fondo, al reducir el valor presente de los flujos futuros asociados a cada título, lo que podría provocar un descenso en el precio de la participación y una disminución en la rentabilidad e incluso una pérdida de parte del capital invertido. Esta posibilidad depende del momento en que se efectúe el retiro de las participaciones o a valoraciones de mercado de la cartera de títulos y valores, b- Efecto reinversión, la disminución de la tasa de interés de los títulos y valores que adquiere el Fondo, tendrá un efecto negativo sobre las reinversiones que deba efectuar el Fondo, en las nuevas condiciones de mercado, lo que motivará una disminución en el factor de ajuste diario en el valor de la participación.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de cesación de pagos: Es el riesgo de que un emisor público y privado deje de pagar sus obligaciones y la negociación de sus valores sea suspendida. Dentro de la cartera del fondo existirán títulos valores de emisores públicos y privados, los cuales por situaciones adversas pueden dejar de pagar sus obligaciones, dicha circunstancia provocaría que la negociación de dichos valores sea suspendida. Con lo cual los fondos de inversión que hayan invertido en dichos valores, deberán excluir de la cartera del fondo tanto los intereses devengados y no cobrados como el principal de dichos valores. Por tanto, el valor de la participación de cada inversionista existente a la fecha se reduciría por el monto proporcional a su participación en dichos valores.

En consecuencia, deberá llevarse un auxiliar que muestre para cada inversionista el monto que le corresponde. Contablemente se registrarán como cuentas de orden del fondo de inversión. En caso de que el emisor reanude el pago, la sociedad administradora deberá restituir los valores al fondo y eliminar las cuentas de orden. En caso de persistir la suspensión de pagos y se haya logrado autorizar la venta de los valores del emisor, el monto de la venta será distribuido entre los inversionistas existentes a la fecha del aprovisionamiento y se irá eliminando de las cuentas de orden el monto correspondiente a dicha venta.

El riesgo de liquidez: es el ligado a la falta de demanda de un valor y como consecuencia a su dificultad de venta y a la probabilidad que por motivos de las condiciones de oferta y demanda en el mercado, el fondo no pueda vender parte de su cartera de valores en el momento en que requiera fondos.

Riesgo de recompra: Las operaciones de recompra son aquellas mediante las cuales las partes contratantes acuerdan la compraventa de títulos y valores, y su retrocompra, al vencimiento de un plazo y un precio convenidos. Cuando actúa como vendedor a plazo, el fondo podría verse afectado por incumplimiento de la operación de recompra, en que incurra el comprador final a plazo, que puede ser de dos tipos: a) Falta de pago del precio de la recompra; b) Falta de aporte de las garantías o arras confirmatorias requeridas para mantener la vigencia de la operación.

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de liquidez de los títulos de participación

Las participaciones en BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA, pueden negociarse en el mercado secundario por medio de una bolsa de valores autorizada, sin embargo, podría presentarse la situación de que por circunstancias del mercado, las mismas no se puedan hacer líquidas de manera inmediata, en una sola sesión bursátil, ni tampoco, que se negocien por el precio indicado mensualmente en los estados financieros.

Riesgo por discrecionalidad de la Sociedad Administradora de fondos de inversión

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., tomará las decisiones de inversión en los diferentes inmuebles, según las políticas del Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que dichas decisiones podrían afectar los rendimientos del fondo.

Administración del Riesgo

Para efectos de minimizar el nivel de riesgo que pueda presentar el fondo por su naturaleza misma se han considerado una serie de medidas tendientes a desarrollar una adecuada administración del mismo.

Todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria contarán con los debidos seguros del Instituto Nacional de Seguros o de cualquier otra aseguradora autorizada por Ley, los cuales incluirán cobertura A (*incendio casual y rayo*), B (*motín, huelga, paro legal, conmoción civil, actos de personas mal intencionadas, huracán o ciclón, vientos huracanados, colisión de vehículos, caída de aviones, y objetos desprendidos de los mismos, explosión y daños por humo, inundación y deslizamiento*) y D (*temblor, terremoto e incendio derivado del mismo, erupción volcánica*). La cobertura se actualizará anualmente por el valor de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se elimina casi totalmente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al fondo, los seguros mencionados.

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Valor justo de mercado

Las estimaciones de valor justo de mercado se realizan en un momento específico de tiempo, se basan en información relevante de mercado e información relacionada con los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan ningún premio o descuento que podría resultar de ofrecer para la venta en un momento dado, algún instrumento financiero.

La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra elementos inciertos y significativos de juicio, por lo tanto no pueden ser determinados con precisión.

Al 31 de diciembre, el valor de registro de los siguientes instrumentos financieros se aproxima a su valor justo de mercado: efectivo, inversiones, intereses por cobrar, obligaciones por pacto de recompra, intereses por pagar, comisiones y otras cuentas por pagar. Las inversiones están registradas al valor justo según la metodología antes indicada. Las inversiones en inmuebles están registradas al valor justo según se indicó en la nota 1.

(8) Hechos relevantes y subsecuentes

Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo), acordó implementar parcialmente a partir del 1 de enero de 2004 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad. Para normar la implementación, el Consejo emitió los Términos de la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los Emisores no Financieros. Durante el año 2003 y 2004, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad modificó 17 normas vigentes y se emitieron 5 normas nuevas, todos estos cambios con aplicación el 1 de enero del 2005. Sin embargo, el Consejo no ha implementado la aplicación de estas normas. A continuación se detallan las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF.:

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

a. Norma Internacional de Contabilidad No.1: Presentación de Estados Financieros

La presentación de los estados financieros requerida por el Consejo, difiere en muchos aspectos de la presentación requerida por la NIC 1. A continuación se presentan algunas de las diferencias más importantes:

La NIC 1 requiere presentar por separado en el estado de resultados la utilidad atribuible a los accionistas de casa matriz de la utilidad atribuible a accionistas minoritarios. La NIC 1 también requiere que la participación minoritaria se presente dentro de la sección patrimonial y que en el estado de cambios en el patrimonio se presenten los ingresos y gastos atribuibles a la casa matriz, separados de los atribuibles a los accionistas minoritarios. Estos requisitos no han sido adoptados por Consejo.

Los estados financieros modelos de las SUGEF no requieren la presentación por separado el impuesto sobre la renta corriente y diferido. La NIC 1 requiere la presentación por separado en los estados financieros del impuesto de renta corriente y diferido. Adicionalmente, la normativa SUGEF no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como por ejemplo los saldos relacionados con la cámara de compensación, los cuales, por su naturaleza la NIC 1 requeriría se presenten netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos y pasivos.

La NIC 1 requiere la revelación de los juicios aplicados por la administración en la aplicación de políticas contables, separado de aquellos utilizados en la determinación de estimaciones. También requiere la revelación de los supuestos clave sobre el futuro y otras incertidumbres relacionadas con estimaciones que impliquen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor actual de los activos y pasivos. Estas revelaciones no han sido adoptadas por el Consejo.

b. Norma Internacional de Contabilidad No.7: Estado de Flujos de Efectivo

El Consejo autorizó únicamente la utilización del método directo. La NIC 7 permite el uso del método indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

c. Norma Internacional de Contabilidad No.8: Políticas contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores

La NIC 8 revisada a finales del año 2003, requiere que los errores y los cambios voluntarios en políticas de contabilidad se registren retrospectivamente (con su efecto en períodos anteriores) con lo cual se eliminó el método alternativo de registrar estos efectos en los resultados de operación. La NIC 8 revisada también elimina la distinción entre errores fundamentales y otro tipo de errores significativos, creando un único concepto de error. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

d. Norma Internacional de Contabilidad No.12: Impuesto a las Ganancias

La Consejo no ha contemplado la totalidad del concepto de impuesto de renta diferido dentro del Plan de Cuentas SUGEF, por lo que las entidades han debido registrar estas partidas en cuentas que no son las apropiadas, según lo establece la NIC 12.

e. Norma Internacional de Contabilidad No.15: Información para Reflejar los Efectos de los Cambios en los Precios

Esta Norma fue eliminada de las Normas Internacionales de Información Financiera, sin embargo, el Consejo la reconoce como vigente dentro de la normativa.

f. Norma Internacional de Contabilidad No.16: Propiedad Planta y Equipo

La normativa emitida por el Consejo y aplicable a las entidades reguladas por SUGEF, permite la revaluación por medio de avalúos de peritos independientes y la revaluación por medio del Índice de Precios al Productor Industrial. Sin embargo, el método de revaluar por índices de precios no esta de acuerdo con la NIC 16.

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Adicionalmente, la SUGEF ha permitido a algunas entidades reguladas convertir (capitalizar) el superávit por revaluación en capital acciones, mientras que la NIC 16 solo permite realizar el superávit por medio de la venta o depreciación del activo. Una consecuencia de este tratamiento es que las entidades reguladas que presenten un deterioro en sus activos fijos, deberán reconocer su efecto en los resultados de operación, debido a que no se podría ajustar contra el capital social. La NIC 16 indica que el deterioro se registra contra el superávit por revaluación y si no es suficiente, la diferencia se registra contra el estado de resultados.

La NIC 16 requiere que las propiedades, planta y equipo en desuso se continúen depreciando. La normativa emitida por el Consejo permite que las entidades dejen de registrar la depreciación de activos en desuso.

g. Norma Internacional de Contabilidad No.17: Arrendamiento

La NIC 17 requiere que en los contratos de arrendamiento de edificios y terreno se separen los pagos mínimos con base en el valor razonable de cada componente. Esto debido a que en la mayoría de los casos el arrendamiento de terrenos es operativo, pero no así en el caso de edificios, en los cuales este componente podría ser un arrendamiento financiero. La NIC 17 revisada eliminó la opción de reconocer directamente como gastos los costos directos iniciales del arrendamiento (para el arrendante), y requiere que estos costos se incluyan como parte del activo arrendado y se amorticen por el plazo del arrendamiento. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

h. Norma Internacional de Contabilidad No.18: Ingresos ordinarios

El Consejo permitió a las entidades financieras supervisadas el reconocimiento como ingresos ganados de las comisiones por formalización de operaciones de crédito que hayan sido cobradas antes del 1 de enero de 2003. Adicionalmente, permitió diferir el 25% de la comisión por formalización de operaciones de crédito para las operaciones formalizadas durante el año 2003, el 50% para las formalizadas en el 2004 y el 100% para las formalizadas en el año 2005. La NIC 18 requiere del diferimiento del 100% de estas comisiones por el plazo del crédito.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

El Consejo permitió que la amortización de las comisiones por formalización de operaciones de crédito y de las primas y descuentos en la compra de instrumentos financieros se efectúe por el método de línea recta. La NIC 18 requiere que estos conceptos se amorticen únicamente por el método de interés efectivo. El Consejo postergó la aplicación del método de interés efectivo para el año que terminado el 31 de diciembre de 2004.

i. Norma Internacional de Contabilidad No.21: Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la moneda Extranjera

El Consejo requiere que los estados financieros de las Entidades Supervisadas se presenten en colones. Sin embargo, la NIC 21 requiere que los estados financieros se presenten en la moneda funcional, y establece el mecanismo para presentar los estados financieros en otra moneda que no sea la funcional.

j. Norma Internacional de Contabilidad No.22: Combinación de negocios

Esta Norma fue eliminada de las Normas Internacionales de Información Financiera, sin embargo, el Consejo la reconoce como vigente dentro de la normativa. En su lugar se emitió la Norma Internacional de Información Financiera No.3: Combinaciones de Negocios, la cual no ha sido adoptada por el Consejo.

k. Norma Internacional de Contabilidad No.23: Costos por intereses

El Consejo no permite el tratamiento alternativo de capitalización de intereses, el cual si es permitido por la NIC 23.

l. Norma Internacional de Contabilidad No.24: Información a Revelar sobre Partes Vinculadas

La NIC 24 requiere revelaciones adicionales de beneficios y salarios del personal a cargo de la dirección de la Entidades y también requiere la revelación de los términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

m. Norma Internacional de Contabilidad No.27: Estados Financieros Consolidados y Separados

El Consejo requiere que los estados financieros de las Entidades tenedoras de acciones se presenten sin consolidar, valuando las inversiones por el método de participación patrimonial. La NIC 27 requiere la presentación de estados financieros consolidados. Solo aquellas compañías que dentro de una estructura elaboran estados consolidados a un nivel superior y que son de acceso al público, pueden no emitir estados financieros consolidados, siempre y cuando cumplan ciertos requerimientos. Sin embargo, en este caso la valoración de las inversiones de acuerdo con la NIC 27 debe ser al costo.

El Consejo requiere que independientemente de cualquier consideración de control, las inversiones en compañías con participación del 25% o más, se consoliden. Dicho tratamiento no está de acuerdo con las NIC 27 y 28.

n. Norma Internacional de Contabilidad No.28: Inversiones en Asociadas

El Consejo requiere que independientemente de cualquier consideración de control, las inversiones en compañías con participación del 25% o más, se consoliden. Dicho tratamiento no está de acuerdo con las NIC 27 y 28.

o. Norma Internacional de Contabilidad No.30: Información a revelar en los Estados

El Consejo requiere que la cartera de préstamos se clasifique según lo establecido en el Acuerdo 1-95 y que la estimación para incobrables se determine según esa clasificación, además que permite el registro de excesos en las estimaciones. La NIC 30 requiere que la estimación para incobrables se determine mediante un análisis financiero de las pérdidas incurridas. Adicionalmente, la NIC 30 no permite el registro de provisiones para cuentas contingentes. Cualquier exceso en las estimaciones, se debe registrar como una asignación de las utilidades retenidas a estimaciones o reservas por riesgos. Esto último no es permitido por la SUGEF, por lo que los activos y pasivos pueden estar sub o sobre valuados. La NIC 30 eliminó la posibilidad de no acumular intereses; sin embargo, la SUGEF requiere que los intereses a más de 180 días no se registren.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

p. Norma Internacional de Contabilidad No.32: Instrumentos Financieros: Presentación e información a Revelar

La NIC 32 revisada provee de nuevos lineamientos para diferenciar los instrumentos de capital de los pasivos financieros (por ejemplo acciones preferentes) y además requiere de nuevas revelaciones y políticas para las estimaciones de valores razonables. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

q. Norma Internacional de Contabilidad No.33: Ganancias por Acción

La NIC 33 sufrió algunos cambios importantes relacionados con revelaciones adicionales, los cuales no han sido adoptados por el Consejo.

r. Norma Internacional de Contabilidad No.34: Información Financiera Intermedia

La información financiera intermedia de las entidades reguladas se debe presentar de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo, con lo cual la presentación no está de acuerdo con la NIC 34, la cual requiere que la información intermedia se presente en cumplimiento de la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”, además de otra información mínima requerida, la cual debe cumplir con todas las demás NIC y NIIF.

s. Norma Internacional de Contabilidad No.36: Deterioro del Valor de los Activos

La NIC 36 fue modificada sustancialmente durante el año 2004. Los principales cambios se relacionan con la frecuencia de la comprobación del deterioro de valor, la metodología de determinación del valor de uso, la identificación de unidades generados de efectivo con los cuales se relacionan los activos sujetos a deterioro, la asignación del la plusvalía comprada las unidades generadoras de efectivo, la periodicidad de las pruebas de deterioro para la plusvalía comprada e información adicional a revelar, entre otros. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

De lo mencionado en el párrafo anterior, una de las diferencias más importantes lo constituye el tratamiento contable de la plusvalía comprada que se genera en las combinaciones de negocio. La NIC 36 establece que este tipo de activos intangibles son de vida indefinida, por lo que prohíbe su amortización, aunque requiere una evaluación anual del deterioro de este activo. La normativa emitida por el consejo requiere que la plusvalía comprada se siga amortizando, hasta por un período de veinte años.

La SUGEF requiere que el deterioro de activos cuyo superávit por revaluación fue capitalizado como capital social, se registre contra el estado de resultados, contrario a lo establecido en la NIC 36, la cual requiere que se reverse primero el superávit y luego la diferencia se registre contra resultados de operación.

t. Norma Internacional de Contabilidad No.37: Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes

La SUGEF requiere que para los activos contingentes se registre una provisión para posibles pérdidas. La NIC 37 no permite este tipo de provisiones.

u. Norma Internacional de Contabilidad No.38: Activos Intangibles

El Consejo ha establecido que tras el reconocimiento inicial, los activos intangibles deben contabilizarse por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas que les haya podido afectar. Entre las principales diferencias, la NIC 38 establece el término de vida finita e indefinida. Dependiendo del caso se amortiza o realiza un análisis de deterioro. El Consejo no ha incorporado estas definiciones.

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Notas a los Estados Financieros

v. Norma Internacional de Contabilidad No.39: Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición

La NIC 39 revisada introdujo cambios en relación con la clasificación de los instrumentos financieros, los cuales no han sido adoptados por el Consejo. Algunos de estos cambios son:

- Se establece la opción de clasificar los préstamos y las cuentas por cobrar como disponibles para la venta
- Los valores cotizados en un mercado activo podrán clasificarse como disponibles para la venta, mantenidos para negociar o mantenidos hasta su vencimiento
- Se establece la denominada “opción de valor razonable” para designar cualquier instrumento financiero para medición a su valor razonable con cambios en utilidades o pérdidas, cumpliendo una serie de requisitos (por ejemplo que el instrumento se haya valorado a su valor razonable desde la fecha original de adquisición).
- La categoría de préstamos y cuentas por cobrar se amplió para incluir a los préstamos y cuentas por cobrar comprados y no cotizados en un mercado activo

Adicionalmente, el Consejo ha establecido montos máximos de ventas de inversiones mantenidas hasta el vencimiento, que no tienen efecto en la clasificación del portafolio de inversiones. Estos límites no están establecidos dentro de la NIC 39. El Consejo requiere que las primas y descuentos de los títulos valores con rendimientos ajustables se amorticen durante el plazo de la inversión. Ese tratamiento no está de acuerdo con la NIC 39.

w. Norma Internacional de Contabilidad No.40: Propiedades de Inversión

La NIC 40 permite escoger entre el modelo de valor razonable y el modelo de costo, para valorar las propiedades de inversión. La normativa emitida por el Consejo permite únicamente el modelo de valor razonable para valorar este tipo de activos.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA
INDUSTRIA
ADMINISTRADO POR BCR S.F.I., S. A.

Notas a los Estados Financieros

- x. Norma Internacional de Información Financiera No.1: Aplicación por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

Esta Norma no ha sido adoptada por el Consejo.

- y. Norma Internacional de Información Financiera No.2: Pagos Basados en Acciones

Esta Norma no ha sido adoptada por el Consejo.

- z. Norma Internacional de Información Financiera No.3: Combinaciones de Negocios

Esta norma no ha sido adoptada por el Consejo, el cual requiere que las combinaciones de negocios se registren comparando el valor en libros de la compañía adquirida con el monto pagado, y esta diferencia generará una plusvalía comprada que es amortizable hasta por veinte años. Dicho tratamiento no está de acuerdo con la NIIF 3, la cual requiere que se utilice el método de compra, asignando el valor justo de los activos y pasivos comprados e identificando activos intangibles ya sea de vida indefinida o definida. Aquella parte del valor de adquisición que no pueda ser identificada se registra como plusvalía comprada y no se amortiza sino que se valora anualmente por deterioro.

- aa. Norma Internacional de Información Financiera No.5: Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas

Esta Norma no ha sido adoptada por el Consejo, el cual requiere que para aquellos activos que no han sido vendidos en un plazo de dos años, se registre una estimación del 100%. Adicionalmente, el Consejo estimar al 100% del valor de los bienes realizables desde el día de adquisición. La NIIF 5 requiere que dichos activos se registren y valores a costo mercado el menor, por lo que los activos de las entidades pueden estar sub-valuados y con excesos de estimación.