

FONDO DE INVERSION BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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


Estado de Activos Netos
Al 30 de Setiembre de 2009
Información no Auditada
(con cifras correspondientes de 2008)

	Nota	Sep-09	Sep-08
Activos:			
Efectivo	3	US\$ 666,697	2,191,017
Inversiones disponibles para la venta	4	102,000	102,716
Intereses por cobrar		1,426	1,984
Cuentas por cobrar		12,896	25,928
Alquileres por cobrar		176,001	215,374
Inversiones en inmuebles	7	80,070,602	69,112,499
Gastos pagados por anticipado		74,723	79,364
Total activos		US\$ 81,104,344	71,728,882
Pasivos:			
Préstamos por pagar		7,400,000	-
Otras cuentas por pagar		1,333,610	1,646,858
Intereses por pagar		-	-
Comisiones por pagar		73,798	-
Depósitos en garantía		776,885	726,600
Impuesto de renta diferido		353,040	258,039
Ingresos diferidos		335,108	24,768
Total pasivos		10,272,441	2,656,265
Activo neto		US\$ 70,831,903	69,072,617
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación		US\$ 64,500,000	64,500,000
Capital pagado en exceso		-	-
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		6,306,592	4,556,950
Ganancia no realizada por valuación de inversiones		805	(157)
Pérdidas por distribuir		(805)	157
Reservas		25,311	15,667
Total activo neto		US\$ 70,831,903	69,072,617
Número de Certificados de Títulos de participación		64,500,000	64,500,000
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ 5420.2885	1.0709

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Carlos Gamboa Chaves
Representante Legal


Yesenia Solano Balladares
Jefatura Operaciones


Roberto Quesada Campos
Auditor Interno

FONDO DE INVERSION BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

Estado de Operaciones

Año terminado al 30 de Setiembre de 2009

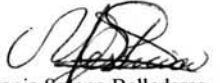
Información no Auditada


(con cifras correspondientes de 2008)

	Sep-09	Sep-08
Ingresos:		
Ingresos por intereses y descuentos, neto	US\$ 15,971	30,794
Ingresos por arrendamientos	4,781,591	4,679,586
Ganancia neta realizada en venta de inversiones disponibles para la venta	-	-
Otros ingresos	39,986	30,380
Total ingresos	4,837,549	4,740,760
Gastos:		
Comisión por administración del Fondo	704,965	732,755
Otros gastos operativos	364,145	414,719
Gastos financieros	51,683	38,848
Pérdida en venta de valores disponibles para la venta	-	13,169
Total gastos	1,120,793	1,199,490
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	3,716,756	3,541,270
Impuesto de renta	-	0
Utilidad neta del año	3,716,756	3,541,269
Utilidades por título participación	US\$ 0.0576	0.0549

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


 Carlos Gamboa Chaves
 Representante Legal


 Yesenia Solano Balladares
 Jefatura Operaciones


 Roberto Quesada Campos
 Auditor Interno

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

Estado de Cambios en el Activo Neto
Año terminado al 30 de Setiembre de 2009
Información no Auditada
(con cifras correspondientes de 2008)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia neta no realizada por valuación de inmuebles	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Pérdidas por distribuir	Reservas	Total
Saldos al 30 de Setiembre de 2008	64,500,000	64,500,000	4,556,950	(157)	157	15,667	69,072,617
Utilidad neta del año	-	-	-	-	1,293,086	-	1,293,086
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	-	-
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	(1,292,797)	-	(1,292,797)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	-	-
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores e inmuebles	-	-	714,542	(289)	-	-	714,253
Pérdida neta realizada trasladada al estado de resultados	-	-	-	-	-	-	-
Reservas del año	-	-	-	-	-	11,615	11,615
Saldos al 31 de diciembre de 2008	64,500,000	64,500,000	5,271,492	(446)	446	27,282	69,798,774
Utilidad neta del año	-	-	-	-	3,716,756	-	3,716,756
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	-	-
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	(3,718,007)	-	(3,718,007)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-	-	-
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores e inmuebles	-	-	1,035,100	1,251	-	-	1,036,351
Ganancia neta realizada trasladada al estado de resultados	-	-	-	-	-	-	-
Reservas del año	-	-	-	-	-	(1,970)	(1,970)
Saldos al 30 de Setiembre de 2009	64,500,000	64,500,000	6,306,592	805	(805)	25,312	70,831,904

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Carlos Gamboa Chaves
Representante Legal

Yesenia Solano Balladares
Jefa de Operaciones

Roberto Quesada Campos
Auditor Interno

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA NO DIVERSIFICADO


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


Estado de Flujos de Efectivo
Año terminado al 30 de Setiembre de 2009
Información no Auditada
(con cifras correspondientes de 2008)

	Sep-09	Sep-08
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	US\$ 5,009,843	3,541,269
Partidas que no requieren efectivo:		
Cuentas por cobrar	13,032	(25,397)
Ingresos por intereses	(15,971)	(30,794)
Reserva	9,644	4,956
Efectivo provisto por las operaciones	5,016,548	3,490,035
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	39,373	(54,876)
Gastos pagados por anticipado	4,642	4,358
Cuentas por pagar	(313,248)	288,942
Intereses por pagar	-	(3,825)
Depósitos en garantía	50,285	76,246
Ingresos diferidos	310,340	(47,486)
Intereses recibidos	16,529	31,933
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	5,198,267	3,785,326
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(7,835)	(8,633,785)
Venta de inversiones disponibles para la venta	5,314	8,951,710
Compra de inversiones en inmuebles	(9,109,261)	(6,602,324)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	(9,111,783)	(6,284,399)
Actividades de financiamiento:		
Préstamos por pagar	7,400,000	(400,000)
Aportes recibidos de inversionistas	-	8,500,000
Retiros efectuados por inversionistas	-	(3,542,109)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	(5,010,804)	-
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	2,389,196	4,557,891
Aumento (disminución) en el efectivo	(1,524,320)	2,058,818
Efectivo al inicio del año	2,191,017	132,199
Efectivo al final del año	US\$ 666,697	2,191,017

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Carlos Gamboa Chaves
Representante Legal


Yesenia Solano Balladares
Jefatura Operaciones


Roberto Quesada Campos
Auditor Interno

**Fondo de Inversión BCR Inmobiliario del Comercio y la Industria
No Diversificado**

Administrado por

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Notas a los Estados Financieros al 30 de Setiembre del 2009
(En dólares sin decimales)

1. Políticas y Métodos de Registro

La compañía sigue las mismas Políticas y Métodos de contabilización en los estados financieros anuales más recientes.

2. Unidad Monetaria

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

El tipo de cambio utilizado para la conversión al 30 de Setiembre de 2009 es ¢ 582,49; tipo de cambio de compra referencia del Banco Central de Costa Rica.

3. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

Cuentas	Monto
Cuentas Corrientes en Colones	\$ 453,64
Cuentas Corrientes en Dólares	<u>666,243</u>
Total	\$ <u>666,697</u>

4. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

Un detalle de los instrumentos financieros disponibles para la venta es el siguiente:

Instrumentos	Monto
Instrumentos financieros del Banco Central de Costa Rica	\$ <u>102,000</u>
Total	\$ <u>102,000</u>

5. Capital Social

Al 30 de setiembre del 2009, el capital está representado por 12.900 participaciones con un valor nominal de \$5,000 cada una, para un total de \$64,500,000

6. Comisiones por administración de Fondos de Inversión

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

Fondo	% Comisión
Fondo de Inversión BCR. Inmobiliario Comercio e Industria	1.25

7. Inversiones en inmuebles

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

Costo:

Saldo al 31 de diciembre de 2008	US\$	63,860,635
Adiciones		9,007,303
Plusvalías		6,659,589
Mejoras		543,075
Saldo al 30 de setiembre del 2009	US\$	<u>80,070,602</u>

**TIPO DEL INMUEBLE
DETALLE DEL INMUEBLE**

TIPO DE INMUEBLE	DOMICILIO (Provincia, cantón, distrito y dirección exacta)	FECHA DE COMPRA	VALOR DEL INMUEBLE
SUPERMERCADO/ MAXI MERCADO (22)	San José, Desamparados, San Miguel	29/06/2001	\$ 2,952,760
UNIVERSIDAD/ U LATINA (23)	Santa Marta de San Pedro de Montes	20/06/2003	9,327,033
CENTRO Comercial PASEO DE LAS FLORES I (24)	Heredia	07/12/2004	6,521,048
CINEPOLIS DE C.R. (25)	Tres Rios de Cartago	23/12/2004	7,483,305
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES II (118)	Heredia	25/02/2005	2,585,425
CENTRO COMERCIAL PLAZA ROHRMOSER I (127)	Rohromoser	14/07/2005	8,725,404
CENTRO COMERCIAL. PLAZA ROHRMOSER II (178)	Heredia Bodegas	03/11/2006	380,161
PLAZA MONTE GENERAL (142)	San Isidro Del General	03/05/2006	3,048,694
PLAZA MONTE GENERAL 2 (181)	San Isidro Del General	06/12/2006	970,100
CENTRO CORPORATIVO LA NUNZIATURA (150)	Pavas, Rohrmoser	21/06/2006	2,111,517
PARQUEOS TERRAMALL (174)	Tres Ríos de Cartago	13/10/2006	303,565
BODEGAS BTICINO (177)	Cenada	10/11/2006	2,711,817
CENTRO DE NEGOCIOS URUCA (183)	Uruca	22/12/2006	2,806,543
PLAZA SANTA ROSA(187)	Guanacaste/ Liberia	26/01/2007	6,153,393
CENTRO COMERCIAL ATLANTIS PLAZA (224)	Escazú comercial Ecsa ,Litani S.A.	20/09/2007	8,157,732
FINCA MACORI (248)	Uruca	17/01/2008	1,042,679
PLAZA SANTA ROSA II (250)	Guanacaste/ Liberia	01/02/2008	793,441
SAINT JUDE SCHOOL (267)	Santa Ana/Pozos	19/06/2008	4,988,682
CENTRO COMERCIAL MULTIPLAZA DEL ESTE (311)	Curridabat, San José	21/09/2009	9,007,303
TOTALES			\$ 80,070,602