

**FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO
Y LA INDUSTRIA NO DIVERSIFICADO**
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2009
(Con cifras correspondientes de 2008)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG, S. A.
Edificio KPMG
Boulevard Multiplaza
San Rafael de Escazú, Costa Rica

Teléfono (506) 2201-4100
Fax (506) 2201-4131
Internet www.kpmg.co.cr

Informe de los Auditores Independientes

A la Superintendencia General de Valores,
y a la Junta Directiva y Accionista
BCR Sociedad Administradora 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 No Diversificado (el Fondo), administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Compañía), al 31 de diciembre de 2009, y de los estados de operaciones, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. 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. 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 de carácter contable, emitidas 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 No Diversificado al 31 de diciembre de 2009, y 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.



-2-

Esta opinión de los Auditores Independientes es para información de la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y de la Superintendencia General de Valores.

KPMG

12 de febrero de 2010

San José, Costa Rica
Eric Alfaro V.
Miembro No. 1547
Póliza No. R-1153
Vence el 30/09/2010

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



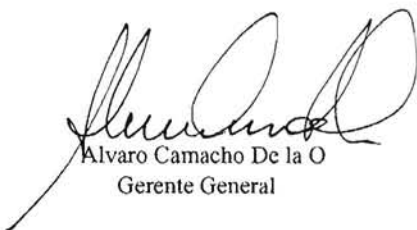
FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA NO DIVERSIFICADO

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

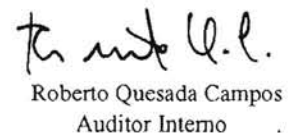
Estado de Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2009
(Con cifras correspondientes de 2008)

	Nota	2009	2008
Activos:			
Efectivo	3	US\$ 1.087.467	2.064.915
Inversiones disponibles para la venta (véase detalle de inversiones)		101.230	102.000
Intereses por cobrar		700	529
Cuentas por cobrar		15.165	5.836
Alquileres por cobrar		230.167	145.887
Inversiones en inmuebles	4 y 9	80.572.521	69.901.153
Gastos pagados por anticipado		89.291	78.543
Total activos		US\$ 82.096.541	72.298.863
Pasivos:			
Préstamos por pagar	3 y 5	US\$ 8.046.516	-
Otras cuentas por pagar	6	1.379.695	1.375.068
Intereses por pagar	3	36.308	-
Comisiones por pagar	3	76.855	-
Depósitos en garantía		754.404	722.603
Impuesto sobre la renta diferido	7	389.744	302.942
Ingresos diferidos		94.209	99.477
Total pasivos		10.777.731	2.500.090
Activo neto		US\$ 71.318.810	69.798.773
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación		US\$ 64.500.000	64.500.000
Ganancia no realizada por valuación de inversiones en inmuebles		6.776.039	5.271.492
Ganancia no realizada por valuación de inversiones		495	(446)
Pérdidas por distribuir		(495)	446
Reservas		42.771	27.281
Total activo neto		US\$ 71.318.810	69.798.773
Número de Certificados de Títulos de participación		64.500.000	64.500.000
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ 1,1057	1,0822

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Alvaro Camacho De la O
Gerente General


Nidya Monge Aguilar
Jefe de Operaciones


Roberto Quesada Campos
Auditor Interno


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

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

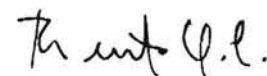
Estado de Operaciones
Año terminado al 31 de diciembre de 2009
(Con cifras correspondientes de 2008)

	Nota	2009	2008
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, netos	US\$	17.313	42.832
Ingresos por arrendamientos		6.592.654	6.324.854
Otros ingresos		52.277	104.353
Total ingresos		<u>6.662.244</u>	<u>6.472.039</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	3	931.363	996.615
Otros gastos operativos		515.544	589.052
Gastos financieros		198.984	38.848
Pérdida en venta de valores disponibles para la venta		-	13.169
Total gastos		<u>1.645.891</u>	<u>1.637.684</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		5.016.353	4.834.355
Impuesto sobre la renta	7	-	-
Utilidad neta del año	US\$	<u>5.016.353</u>	<u>4.834.355</u>
Utilidades por título participación	US\$	<u>0,0778</u>	<u>0,0750</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Alvaro Camacho de la O
Gerente General


Nidya Monge Aguilar
Jefe 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 Cambios en el Activo Neto
 Año terminado al 31 de diciembre de 2009
 (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	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Reservas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2007	56.000.000	US\$ 56.000.000	3.167.830	(997)	997	10.711	59.178.541
Utilidad neta del año	-	-	-	-	4.834.355	-	4.834.355
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	8.500.000	8.500.000	-	-	-	-	8.500.000
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	(4.834.906)	-	(4.834.906)
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores e inmuebles	-	-	2.103.662	(12.618)	-	-	2.091.044
Pérdida neta realizada trasladada al estado de operaciones	-	-	-	13.169	-	16.570	29.739
Saldos al 31 de diciembre de 2008	64.500.000	64.500.000	5.271.492	(446)	446	27.281	69.798.773
Utilidad neta del año	-	-	-	-	5.016.353	-	5.016.353
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	(5.017.294)	-	(5.017.294)
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores e inmuebles	-	-	1.583.733	941	-	-	1.584.674
	-	-	(79.186)	-	-	-	(79.186)
Incremento de reserva	-	-	-	-	-	15.490	15.490
Saldos al 31 de diciembre de 2009	64.500.000	US\$ 64.500.000	6.776.039	495	(495)	42.771	71.318.810

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


 Alvaro Camacho De la O
 Gerente General


 Nidya Monge Aguilar
 Jefe de 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.

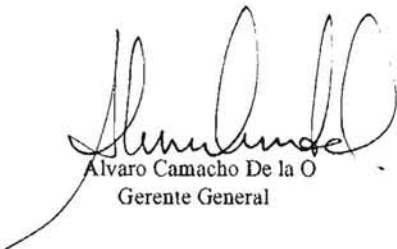
Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado al 31 de diciembre de 2009

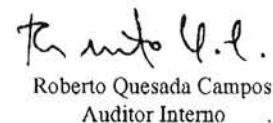
(Con cifras correspondientes de 2008)

	2009	2008
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	US\$ 5.016.353	4.834.355
Partidas que no requieren efectivo:		
Pérdida neta realizada en venta de inversiones disponibles para la venta	-	13.169
Ingresos por intereses	(17.313)	(42.832)
Reserva	15.490	16.570
Efectivo provisto por las operaciones	<u>5.014.531</u>	<u>4.821.262</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	(84.280)	14.611
Gastos pagados por anticipado	(10.748)	5.179
Cuentas por cobrar	(9.329)	(5.305)
Cuentas por pagar	4.627	17.152
Intereses por pagar	36.308	(3.825)
Comisiones por pagar	76.855	-
Depósitos en garantía	31.801	72.249
Ingresos diferidos	(5.268)	27.223
Intereses recibidos	17.142	45.426
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>5.071.638</u>	<u>4.993.972</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(903.678)	(8.647.669)
Venta de inversiones disponibles para la venta	905.389	8.952.852
Compra de inversiones en inmuebles	(9.080.018)	(6.631.533)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(9.078.307)</u>	<u>(6.326.350)</u>
Actividades de financiamiento:		
Otorgamiento de préstamos bancarios	8.050.000	-
Amortización de préstamos bancarios	(3.484)	(400.000)
Aportes recibidos de inversionistas	-	8.500.000
Utilidades distribuidas a inversionistas	(5.017.294)	(4.834.906)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>3.029.222</u>	<u>3.265.094</u>
Aumento (disminución) en el efectivo	(977.448)	1.932.716
Efectivo al inicio del año	2.064.915	132.199
Efectivo al final del año	<u>US\$ 1.087.467</u>	<u>2.064.915</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Alvaro Camacho De la O
Gerente General


Nidia Monge Aguilar
Jefe 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.

Detalle de Inversiones
 Al 31 de diciembre de 2009

	<u>Tipo de título</u>	<u>Rendimiento</u>	<u>Fecha cambio de tasa</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Costo</u>	<u>Pérdida</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Porcentaje de los activos</u>
Inversiones:								
Inversiones disponibles para la venta:								
Títulos del Gobierno y Banco Central de Costa Rica								
Banco Central de Costa Rica	cSv10	3,38%	27/11/2009	27/05/2010	US\$ 100.709	521	101.230	0,12%
Total de inversiones disponibles para la venta					<u>US\$ 100.709</u>	<u>521</u>	<u>101.230</u>	<u>0,12%</u>


 Alvaro Camacho De la O
 Gerente General


 Nidya Monge Aguilar
 Jefe 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.

Detalle de Inversiones
Al 31 de diciembre de 2008

	<u>Tipo de título</u>	<u>Rendimiento</u>	<u>Fecha cambio de tasa</u>	<u>Vencimiento</u>		<u>Costo</u>	<u>Pérdida</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Porcentaje de los activos</u>
Inversiones:									
Inversiones disponibles para la venta:									
Títulos del Gobierno y Banco Central de Costa Rica									
Banco Central de Costa Rica	c\$V10	3,71%	28/11/2012	28/05/2014	US\$	102.446	(446)	102.000	0,14%
Total de inversiones disponibles para la venta					US\$	<u>102.446</u>	<u>(446)</u>	<u>102.000</u>	<u>0,14%</u>



Alvaro Camacho De la O
Gerente General



Nidya Monge Aguilar
Jefe 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2009
(Con cifras correspondientes de 2008)

(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 No Diversificado (el Fondo), administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Compañía), fue autorizado el 21 de julio del 2001 e inició operaciones el 26 de julio de ese mismo año. Es un fondo de largo plazo, de ingreso, cerrado, no seriado, no financiero, de cartera mixta, expresado en US 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 No Diversificado, 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 (US 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 Administradora 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.

(Continúa)

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

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Compañía), la cual 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 denominado Centro de Negocios La Uruca, tercer piso, sobre calle principal de La Uruca, de Burger King 100 metros oeste, contiguo a la Agencia Mazda. Es subsidiaria 100% del Banco de Costa Rica. Como sociedad administradora 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 de 2009, la Compañía tiene 73 empleados (67 empleados en el 2008).

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 de carácter contable, emitidas 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 se efectúan en esa moneda.

(Continúa)

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

A partir del 17 de octubre del 2006, entró en vigencia una reforma al régimen cambiario por parte del Banco Central de Costa Rica, mediante la cual se reemplaza el esquema cambiario de mini devaluaciones por un sistema de bandas cambiarias. Producto de lo anterior, la Junta Directiva de dicho órgano acordó establecer un piso y un techo, los cuales se van a modificar dependiendo de las condiciones financieras y macroeconómicas del país. Conforme a lo establecido en el Plan de Cuentas, los activos y pasivos en moneda extranjera convertirse a la moneda del Fondo utilizando el tipo de cambio de compra de referencia que divulga el Banco Central de Costa Rica. Al 31 de diciembre del 2009, el tipo de cambio se estableció en ¢558,67 y ¢ 571,81 (¢550,08 y ¢560,85 en el 2008), por US\$1,00, para la compra y venta de divisas, respectivamente.

(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. Los otros activos y pasivos 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 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

(ii) Política de inversiones

El Fondo mantendrá un mínimo de un 80% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos invertidos en bienes inmuebles. El porcentaje restante se invertirá en valores y su composición será mixta.

(Continúa)

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

(iii) 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.

(iv) 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 registradas a su valor justo. Hasta el 7 de agosto de 2008, ese valor se determinó mediante la aplicación de una metodología de valoración de precios de mercado establecida por la Bolsa Nacional de Valores, S.A.

A partir de esta fecha, se aplica la valoración de carteras a precio de mercado, utilizando la metodología del vector de precios de la sociedad denominada Proveedor Integral de Precios de Centroamérica, S.A. (PIPICA), aprobada por la Superintendencia General de Valores.

La metodología descrita es aplicable a todos los títulos valores propiedad del Fondo, independientemente de los días al vencimiento de dichos títulos. 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 más los costos de transacción menos cualquier pérdida por deterioro. Si una valoración razonable surge en fechas posteriores, dichos instrumentos son valorados a su valor justo.

(Continúa)

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

En los casos en que, en virtud de la inexistencia o insuficiencia de negociaciones, se utilicen otros mecanismos para la estimación del precio, el administrador podrá apartarse del valor resultante de la metodología si, a su juicio, existen circunstancias atinentes al riesgo de los valores que no se han visto reflejadas en ese precio.

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 amortizado, 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 el Fondo 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 reportado por el administrador de dichos fondos.

(v) 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 operaciones.

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

(vi) Custodia de títulos valores

Mediante oficio BCR SAFI 253-07 del 26 de marzo del 2007, se informa como hecho relevante que la Compañía designó al Banco de Costa Rica como custodio local para los fondos que administra, el cual posee categoría Tipo C, según el artículo 4, inciso c) del Reglamento de Custodia, emitido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, mediante Artículo 13 del Acta de la Sesión 593-2006, celebrada el 27 de julio del 2006, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 156 del 15 de agosto del 2006.

(vii) Compensación

Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el estado de activos netos, siempre que el Fondo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y, de forma simultánea proceder al pago del pasivo.

(viii) 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 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 de identificación específica 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.

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

(ix) Deterioro de activos financieros

Los activos financieros que se registran al costo o a su costo amortizado, se revisan a la fecha de cada estado de activos netos para determinar si hay evidencia objetiva de deterioro. Si existe tal tipo de evidencia, la pérdida por deterioro se reconoce con base 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.

(x) 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 líquidas, 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 de 2009 y de 2008, el Fondo no mantiene equivalentes 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. Los títulos valores comprados bajo acuerdos de reventa (inversiones en recompras), se registran como inversiones disponibles para la venta y se mantienen al costo amortizado.

(Continúa)

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

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.

(f) Inversiones en inmuebles

Las inversiones en inmuebles se registran inicialmente 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) Depósitos en garantía

El Fondo tiene la política de cobrar por anticipado a los arrendatarios, una suma que se establece en cada contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes, con el propósito de cubrir pérdidas eventuales que se puedan causar a las instalaciones.

El contrato de arrendamiento estipula que el Fondo debe reintegrar esos depósitos a los arrendatarios en la fecha de expiración de su plazo. El depósito no se devuelve si el arrendatario termina anticipadamente la relación contractual o si el Fondo requiere ese depósito para cubrirse de daños causados a las instalaciones o para el pago de servicios por cuenta del arrendatario.

(h) Ingreso por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en el estado de operaciones conforme se devengan, considerando una base de 365 días, tal y como lo establece la Superintendencia General de Valores.

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

(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 cuando se incurre, es decir sobre la base de devengado, 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, 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 NO
DIVERSIFICADO
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 estado de activos netos 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 estado de activos netos. 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 resultarían en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarían 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 del fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de US\$ 5.000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada “Capital pagado en exceso”.

(Continúa)

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

Los títulos de participación se originan en los aportes de los inversionistas; se conservan en un registro electrónico por lo que no existe título físico representativo. El cliente recibe una orden de inversión que indica el valor de adquisición de las participaciones.

Cada inversionista dispone de un prospecto del Fondo. El prospecto contiene información relacionada con la Compañía, objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la administración.

Al 31 de diciembre de 2009, el Fondo ha emitido 64.500.000 (64.500.000 en el 2008) certificados de títulos de participación.

(n) Reservas

Las reservas se crean o incrementan con el objeto de hacer frente a las eventualidades que pudieran presentarse, ya sea por pérdidas futuras o por depreciaciones de los bienes inmuebles que componen la cartera inmobiliaria del Fondo. La creación de las reservas tendrá un fin único y específico, que será contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado.

El propósito de las reservas es:

- Aumentar la durabilidad, dentro del ciclo productivo, de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del Fondo.
- Mantener buenas condiciones de los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del Fondo.
- Uso de recursos para futuros cambios importantes en el inmueble de tal forma que al final de su vida productiva, se le pueda dar mejor uso.
- Costos de mantenimiento y reparaciones para mantener o incrementar la productividad del activo (ejemplo: reparación de las instalaciones eléctricas, de puertas, llavines y divisiones internas entre otras).

(Continúa)

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

Será responsabilidad de la Compañía velar porque se lleve a cabo por parte de profesionales en el campo de ingeniería y valuación un estudio técnico para establecer el monto de la reserva, el cual deberá ser aprobado por el Comité de Inversiones.

El monto de la reserva se contabilizará como una deducción de los rendimientos generados por el Fondo y será utilizada únicamente para los propósitos señalados anteriormente.

(o) 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 en bienes inmuebles y las inversiones disponibles para la venta, debidamente valoradas a su valor razonable e incluyendo los saldos pendientes de amortizar de sus primas o descuentos.

El precio del valor de cada participación se calcula mediante la división del monto de 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, expresado en términos anuales:

Rendimientos de los últimos doce meses:

<u>Serie</u>		<u>2009</u>	<u>2008</u>
A	Rendimiento bruto	9,28%	10,69%
A	Rendimiento líquido	<u>7,69%</u>	<u>8,76%</u>

(Continúa)

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

Rendimientos de los últimos 30 días:

<u>Serie</u>		<u>2009</u>	<u>2008</u>
A	Rendimiento bruto	7,25%	19,84%
A	Rendimiento líquido	<u>7,89%</u>	<u>8,02</u>

(p) 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 incurridos por el Fondo, 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.

(q) Comisión por administración

El Fondo debe cancelar a la Compañía 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 2009 y 2008, el Fondo le paga a la Compañía, las siguientes comisiones de administración:

<u>Serie</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
A	<u>1,25%</u>	<u>1,50%</u>

(Continúa)

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

(2) Activos sujetos a restricciones

Al 31 de diciembre 2009 los activos sujetos a restricciones son por un monto de US\$25.133.659 (US\$16.710.874 en el 2008) para los cuales el Fondo ha establecido un Fideicomiso de Garantía, denominado “FCI-BCR-DOS MIL SIETE”. Los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio del Fideicomiso son los siguientes:

- Fincas del Partido de San de San José, identificadas con los folios reales No. 563.906, No. 563.907 y No. 563.908, correspondientes a las oficinas denominadas U Latina.
- Finca filial del Partido de Cartago, identificada con el folio real No. 38.448, correspondiente a oficinas denominadas Cinépolis.
- Finca filial del Partido de San José, identificada con el folio real No. 493.928, correspondiente al inmueble denominado Maximercado.
- Fincas filiales del Partido de San José, identificadas con los folios reales No. 498.592, No. 498.593, No. 498.594 y No. 498.591 correspondientes al inmueble denominado Saint Jude School.
- Fincas filiales del Partido de Heredia, identificadas con los folios reales No. 174.198 y No. 198.495, correspondientes al inmueble denominado Bodegas Bticino.

(3) Saldos y transacciones con la Sociedad Administradora y sus partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los saldos y transacciones que mantiene el Fondo con BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y otras partes relacionadas se detallan como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Saldos</u>		
<u>Activo:</u>		
Efectivo en cuenta corriente:		
Banco de Costa Rica	US\$ 1.087.467	2.064.915
Total activos	US\$ <u>1.087.467</u>	<u>2.064.915</u>

(Continúa)

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

	2009	2008
<i><u>Pasivos:</u></i>		
Cuentas por pagar:		
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 76.855	-
Préstamos por pagar:		
Banco de Costa Rica	8.046.516	-
Intereses por pagar:		
Banco de Costa Rica	36.308	-
Total pasivos	US\$ 8.159.679	-

Transacciones

<i><u>Ingresos</u></i>		
Intereses sobre saldos en cuentas corrientes con Banco de Costa Rica	US\$ 14.432	20.770

<i><u>Gastos:</u></i>		
Comisiones por administración:		
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 931.363	996.615
Gasto por intereses por préstamos por pagar con Banco de Costa Rica	198.984	38.848
Total Gasto	US\$ 1.130.347	1.035.463

(4) Inversiones en inmuebles

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

<u>Costo:</u>		
Saldo al 31 de diciembre de 2007	US\$	61.039.531
Adiciones		6.643.027
Revaluación		2.298.648
Reversión de revaluación		(80.053)
Saldo al 31 de diciembre de 2008		69.901.153
Adiciones		9.007.303
Revaluación		1.587.137
Mejoras		76.928
Saldo al 31 de diciembre de 2008	US\$	80.572.521

(Continúa)

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 31 de diciembre de 2009 y 2008, las inversiones en inmuebles se detallan como sigue:

Inmueble	Ubicación	Fecha de adquisición		2009	2008
Supermercado Maxi mercado	Desamparados, San José	29/06/2001	US\$	2.952.760	2.918.053
Universidad U Latina	Santa Marta de San Pedro de Montes de Oca, San José	20/06/2003		9.327.033	9.245.418
Centro Comercial Paseo De Las Flores I	Heredia	07/12/2004		6.840.385	6.520.553
Cinépolis de C.R.	Tres Ríos de Cartago	23/12/2004		7.483.306	7.489.312
Centro Comercial Paseo De Las Flores II	Heredia	25/02/2005		2.622.865	2.569.537
Centro Comercial Plaza Rohrmoser I	Pavas, Rohrmoser	14/07/2005		8.725.404	7.966.639
Centro Comercial Plaza Rohrmoser II	Pavas, Rohrmoser	03/11/2006		380.161	374.606
Plaza Monte General	San Isidro del General	03/05/2006		3.048.694	3.043.572
Plaza Monte General 2	San Isidro del General	06/12/2006		970.100	995.227
Centro Corporativo Nunciatura	Pavas, Rohrmoser	21/06/2006		2.111.517	2.107.645
Parqueos Terramall (174)	Tres Ríos de Cartago	13/10/2006		303.565	320.629
Bodegas Bticino (177)	Cenada	10/11/2006		2.849.525	2.693.174
Centro de Negocios La Uruca	La Uruca, San José	22/12/2006		2.821.576	2.804.792
Plaza Santa Rosa (187)	Liberia, Guanacaste	26/01/2007		6.153.393	6.129.845
Centro Comercial Atlantis Plaza	Escazú Comercial ECSA, LITANI SA	20/09/2007		8.160.236	8.157.282
Finca Macori	La Uruca, San José	17/01/2008		1.032.575	1.042.679
Plaza Santa Rosa II	Liberia, Guanacaste	01/02/2008		793.441	799.674
Saint Jude School	Pozos, Santa Ana	19/06/2008		4.988.682	4.722.516
Centro comercial Multiplaza del Este	Curridabat, San José	21/09/2009		9.007.303	-
			US\$	<u>80.572.521</u>	<u>69.901.153</u>

(Continúa)

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 31 de diciembre de 2009, las inversiones en inmuebles del Fondo cuentan con cobertura de seguros contra riesgo de daño físico directo, por un monto de US\$94.616.517 (US\$92.577.779 en el 2008).

La cobertura de seguro de los inmuebles del Fondo es mayor al valor en libros de los inmuebles, debido a que estos forman parte de condominios, cuya póliza se establece para todo el condominio, en vista de que para el Instituto Nacional de Seguros (INS), no cabe la posibilidad de separar áreas comunes de áreas privativas. De esta manera, el Fondo en los casos de Centro Comercial Terramall (Cinépolis y Parqueos Terramall), Centro Comercial Plaza Santa Rosa, Centro Comercial Plaza Monte General, Centro Comercial Plaza Rohrmoser, Centro Comercial Atlantis Plaza, Centro Comercial Multiplaza del Este y Centro Comercial Paseo de las Flores, 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 2009, las inversiones en inmuebles del Fondo incluyen una ganancia no realizada por valuación de inversiones en inmuebles por un valor de mercado por US\$7.154.276 (US\$5.567.139 en el 2008), la cual se incluye en el activo neto del Fondo.

(5) Préstamos por pagar

El Fondo mantiene una línea de crédito con Banco de Costa Rica (compañía relacionada) para la adquisición de bienes inmuebles por un monto de US\$8.050.000. Al 31 de diciembre del 2009, el saldo del préstamos por pagar asciende a un monto de US\$8.046.516, cada uno de los desembolsos es por un plazo de un año, con pagos a principal mensuales de US\$1.000 y una tasa de interés de 10% anual, equivalente tasa de interés Prime Rate más 2,5 puntos porcentuales, la cual se ajustará mensualmente; dicha tasa no podrá ser en ningún momento inferior a 7% anual. En la nota 2 se detallan las propiedades que constituyen la garantía de estos préstamos por pagar.

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

(6) Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2009 y de 2008, la composición de otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Beneficios por pagar inversionistas	US\$ 1.292.078	1.279.620
Otras cuentas por pagar	11.318	-
Impuesto por pagar por bienes inmuebles	34.661	48.950
Mantenimiento por pagar	28.492	40.704
Por pagar a calificadora de riesgo	5.078	3.713
Honorarios por valuación de activos	8.068	2.081
	<u>US\$ 1.379.695</u>	<u>1.375.068</u>

(7) 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 por el año terminado el 31 de diciembre, se detalla como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad antes de impuesto	US\$ 5.016.353	4.834.355
Gastos no deducibles	1.647.646	1.645.178
Ingresos no gravables	(6.663.999)	(6.479.534)
Base imponible	-	-
Tasa de impuesto	5%	5%
Impuesto sobre la renta corriente	<u>US\$ -</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2009, el pasivo por impuesto de renta diferido es por un monto de US\$389.744 (US\$302.942 en el 2008). Este impuesto de renta diferido pasivo es atribuible a las inversiones en títulos valores, a la revaluación de las inversiones en inmuebles, y alquileres por cobrar.

(Continúa)

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

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

(8) 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:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Menos de un año	US\$	13.792.950	519.257
De uno a cinco años		31.931.158	6.879.904
Más de cinco años		15.283.691	33.381.207
	US\$	<u>60.977.799</u>	<u>40.780.368</u>

(9) Instrumentos financieros, activos inmobiliarios y riesgos asociados

La composición de la cartera inmobiliaria es como sigue:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Edificios Comerciales	US\$	<u>80.572.521</u>	<u>69.901.153</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 liquidez, riesgo crediticio, y riesgo de mercado, el cual comprende el riesgo de tasa de interés y de tipo de cambio. Además, el Fondo se encuentra expuesto a aquellos riesgos propios de la actividad inmobiliaria, según se describen seguidamente:

(a) 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 servirán de orientación al inversionista para evaluar el efecto que tendrán posibles eventos actuales y futuros en su inversión.

(Continúa)

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

(b) Riesgos y cobertura de la cartera inmobiliaria

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

La Administración mitiga este riesgo mediante las pólizas de seguros respectivas.

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.

En su revisión trimestral, la Administración considera la evolución de las principales variables macroeconómicas y de política fiscal y monetaria que puedan tener un efecto negativo sobre el valor de los bienes inmuebles o sobre las rentas que ellos produzcan. Por ser una inversión de largo plazo, los cambios de coyuntura económica no implican necesariamente cambios importantes en el valor de los inmuebles.

En lo referente a la cartera inmobiliaria el riesgo relacionado se mitiga mediante reuniones trimestrales en las cuales se realizan análisis mediante informes a la Junta Directiva y Comités sobre la estructura de la cartera, interpretando las variables macroeconómicas internas y externas y sus posibles impactos en los fondos inmobiliarios administrados.

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.

(Continúa)

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

Este riesgo es mitigado mediante informes trimestrales acerca de la estructura de conformación, que se remiten a la Junta Directiva o Comité respectivo de acuerdo con las políticas internas establecidas.

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 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 del 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.

Amparados a una política interna se lleva un control del pago de los inquilinos por concepto de arrendamiento, cuya norma está amparada a plazos de gestión e informes de cobro a las instancias correspondientes, asimismo, la Gerencia de Riesgo presenta un informe trimestral donde se da seguimiento a este tipo de estructura.

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.

La Administración en coordinación con BCR Valores, S.A. – Puesto de Bolsa (compañía relacionada) tiene una base de datos de posibles clientes – inversionistas que estarían dispuestos a demandar participaciones, así mismo, la Gerencia de Riesgo presenta informes de la estructura por cantidad de clientes – inversionistas que conforman los mismos.

(Continúa)

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

Riesgo por la discreción de la Compañía 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.

Se presentan informes a la Junta Directiva y Comité respectivo previo a la compra de los inmuebles, detallando la compra, valuaciones periciales y financieras por terceros.

Otros factores de riesgo: Los 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.

En caso de que haya cambios impositivos se hacen los comunicados a los inversionistas o bien propietarios de los inmuebles en los términos y plazos establecidos por el regulador.

- b) Aunque la Compañía 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 US dólares, en que las partes podrán fijar a su conveniencia un monto de incremento anual del mismo, salvo en vivienda.

Se establecen cláusulas en los contratos de ajustes por incremento anual.

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

(c) 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.

La Administración en coordinación con BCR Valores, S.A. – Puesto de Bolsa (compañía relacionada), presenta semestralmente un análisis de la calificación de los emisores privados en los que el Comité de Inversiones del Conglomerado BCR ha autorizado la realización de inversiones.

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:

Este riesgo se administra mediante la utilización de la herramienta de Valor en Riesgo que se calcula con la metodología Delta Normal a 21 días hábiles y con un nivel de confianza del 99%.

(Continúa)

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

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.

Este riesgo se administra mediante la utilización de la herramienta de Valor en Riesgo que se calcula con la metodología Delta Normal a 21 días hábiles y con un nivel de confianza del 99%.

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.

Este riesgo se administra mediante la utilización de la herramienta de Valor en Riesgo que se calcula con la metodología Delta Normal a 21 días hábiles y con un nivel de confianza del 99%.

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.

(Continúa)

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

En consecuencia, el Fondo deberá llevar un registro 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 Compañía 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.

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 lo requiera.

A pesar de que la SUGEVAL eliminó el coeficiente de liquidez, la Compañía sigue aplicando la metodología para mitigar el riesgo correspondiente.

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.

En coordinación con BCR Valores, S.A. – Puesto de Bolsa (compañía relacionada), éste presenta semestralmente un análisis de la calificación de los emisores privados en los que el Comité de Inversiones del Conglomerado Financiero BCR ha autorizado la realización de inversiones.

(d) Riesgo por discrecionalidad de la Compañía 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.

(Continúa)

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

(e) Administración del riesgos

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 (INS) 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 Compañía será responsable de suscribir, con cargo al fondo, los seguros mencionados.

En relación con el manejo de los seguros de los inmuebles propiedad de los fondos inmobiliarios:

- En primera instancia se recibe un comunicado por parte de la Aseguradora con el recordatorio del vencimiento.
- En los casos de centros comerciales u ofiencentros el administrador también nos informa antes del vencimiento para realizar el pago respectivo junto con el resto de los dueños
- Se verifica con contabilidad de manera que no se sobregire la cuenta, de esta manera nos aseguramos que las pólizas estén debidamente canceladas.

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.

(Continúa)

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

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 de 2009 y 2008, el valor de registro de los siguientes instrumentos financieros se aproxima a su valor justo de mercado: efectivo, inversiones en inmuebles, inversiones disponibles para la venta, 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-(f).

(10) Hechos relevantes y subsecuentes

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, no existen hechos relevantes y subsecuentes que requieran revelarse.

(11) 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 los últimos años, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad modificó prácticamente todas las normas vigentes y emitió nuevas normas.

El 18 de diciembre de 2007, mediante oficio C.N.S. 1116-07 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero dispuso reformar el reglamento denominado “Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los emisores no financieros” (la Normativa), en el cual se han definido las NIIF y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) como de aplicación para los entes supervisados de conformidad con los textos vigentes al primero de enero de 2007; con la excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la Normativa anteriormente señalada.

(Continúa)

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

Como parte de la Normativa, y al aplicar las NIIF vigentes al primero de enero de 2007, la emisión de nuevas NIIF o interpretaciones emitidas por el IASB, así como cualquier modificación a las NIIF adoptadas que aplicarán los entes supervisados, requerirá de la autorización previa del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

A continuación se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF, así como las NIIF ó CINIIF no adoptadas aún:

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 normativa SUGEF no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como por ejemplo los saldos relacionados con la cámara de compensación el diferencial cambiario, ganancias o pérdidas por venta de instrumentos financieros y el impuesto sobre la renta y otros, los cuales, por su naturaleza las NIIF requieren se presenten netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos y pasivos o resultados.

Los intereses por cobrar y por pagar se presentan como parte de la cuenta principal tanto de activo como de pasivo y no como otros activos o pasivos.

b) Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de los estados financieros (revisada)

Introduce el término “estado de resultado global” (Statement of Total Comprehensive Income) que representa los cambios en el patrimonio originados durante un período y que son diferentes a aquellos derivados de transacciones efectuadas con accionistas. Los resultados globales pueden presentarse en un estado de resultado global (la combinación efectiva del estado de resultados y los cambios en el patrimonio que se derivan de transacciones diferentes a las efectuadas con los accionistas en un único estado financiero), o en dos partes (el estado de resultados y un estado de resultado global por separado). La actualización de la NIC 1 es obligatoria para los estados financieros correspondientes al 2009 y no se espera que su aplicación tenga un impacto significativo en la presentación de los estados financieros. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

(Continúa)

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

c) Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de Flujos de Efectivo

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

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

La SUGEF autorizó que los traslados de cargo relacionados con impuestos se registraran contra resultados acumulados de períodos anteriores.

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

El 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. Por ejemplo, el ingreso por impuesto de renta diferido no se incluye dentro de la cuenta de resultados del gasto por impuesto de renta diferido.

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

La normativa emitida por el Consejo requiere la revaluación de los bienes inmuebles por medio de avalúos de peritos independientes al menos una vez cada cinco años eliminando la opción de mantenerlos al costo o revaluar otro tipo de bien.

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

(Continúa)

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

entidades dejen de registrar la depreciación de activos en desuso y se reclasifiquen como bienes realizables.

g) 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.

Adicionalmente permitió diferir el exceso del neto del ingreso por comisiones y el gasto por compensación de actividades tales como la evaluación de la posición financiera del tomador del préstamo, evaluación y registro de garantías, avales u otros instrumentos de garantía, negociación de las condiciones relativas al instrumento, preparación y procesamiento de documentos y cancelación de operación. La NIC 18 no permite diferir en forma neta estos ingresos ya que se deben diferir el 100% de los ingresos y solo se pueden diferir ciertos costos de transacción incrementales y no todos los costos directos. Esto provoca que no se difieran el 100% de los ingresos ya que cuando el costo es mayor que dicho ingreso, no difieren los ingresos por comisión, ya que el Consejo permite diferir solo el exceso, siendo esto incorrecto de acuerdo con la NIC 18 y 39 ya que los ingresos y costos se deben tratar por separado ver comentarios del NIC 39.

h) 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 como moneda funcional.

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

i) 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. Esta capitalización solo se permite para fondos de desarrollo inmobiliario.

j) Norma Internacional de Contabilidad No. 23: Costos por Intereses (revisada)

Elimina la opción de cargar a gastos los costos por intereses y requiere que la entidad capitalice los costos por intereses directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo como parte del costo de dicho activo. La NIC 23 revisada es obligatoria para los estados financieros del 2009. Esta modificación no ha sido adoptada por el Consejo.

k) 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.

En el caso de grupos financieros, la empresa controladora debe consolidar los estados financieros de todas las empresas del grupo, a partir de un veinticinco por ciento (25%) de participación independientemente del control. Para estos efectos, no debe aplicarse el método de consolidación proporcional, excepto en el caso de la consolidación de participaciones en negocios conjuntos.

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

Las reformas a la NIC 27 efectuadas en el año 2008, requiere que los cambios en la participación en capital de una subsidiaria, mientras el Grupo mantiene control sobre ella, sea registrados como transacciones en el patrimonio. Cuando el Grupo pierde el control sobre una subsidiaria, la Norma requiere que las acciones mantenidas en la actualidad sean revaluadas a su valor razonable con cambios en resultados. La reforma a la NIC 27 pasará a ser obligatoria para los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al 2010. El Concejo no ha adoptado los cambios a esta norma.

l) 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.

m) 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). La SUGEVAL autoriza si estas emisiones cumplen lo requerido para ser consideradas como capital social.

n) Las actualizaciones a la NIC 32, Instrumentos financieros: Presentación e información a revelar, y a la NIC 1, Presentación de los estados financieros — Instrumentos financieros con opción de venta y obligaciones que surgen en la liquidación,

Requieren que los instrumentos con opción de venta y los instrumentos que imponen a la entidad una obligación de entregar a otra parte una participación proporcional en los activos netos de la entidad solo en la liquidación de la entidad, se clasifiquen como instrumentos de patrimonio si se cumplen ciertas condiciones. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

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

o) 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.

p) Norma Internacional de Contabilidad No. 38: Activos Intangibles

Los bancos comerciales, indicados en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, Ley 1644, los gastos de organización e instalación pueden ser presentados en el balance como un activo, pero deben quedar amortizados totalmente por el método de línea recta dentro de un período máximo de cinco años. Lo anterior no está de acuerdo con lo establecido en la Norma.

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

El Consejo requiere que la cartera de préstamos se clasifique según lo establecido en el Acuerdo 1-05 y que la estimación para incobrables se determine según esa clasificación, además que permite el registro de excesos en las estimaciones. La NIC requiere que la estimación para incobrables se determine mediante un análisis financiero de las pérdidas incurridas. Adicionalmente, la NIC 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 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.

(Continúa)

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

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.

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.

Adicionalmente el Consejo permite capitalizar los costos directos, que se produzcan en compensación por la evaluación de la posición financiera del tomador del préstamo, evaluación y registro de garantías, avales u otros instrumentos de garantía, negociación de las condiciones relativas al instrumento, preparación y procesamiento de documentos neto de los ingresos por comisiones de formalización de créditos, sin embargo la NIC 39 solo permite capitalizar solo aquellos costos de transacción que se consideran incrementales, los cuales se deben presentar como parte del instrumento financiero y no puede netear del ingreso por comisiones ver comentario de NIC 18.

Las compras y las ventas de valores convencionales deben registrarse utilizando únicamente el método de la fecha de liquidación.

De acuerdo con el tipo de entidad, los activos financieros deben ser clasificados como se indica a continuación:

- a) Carteras Mancomunadas.
Las inversiones que conforman las carteras mancomunadas de los fondos de inversión, fondos de pensión y capitalización, fideicomisos similares, y OPAB deben clasificarse como disponibles para la venta.
- b) Inversiones propias de los entes supervisados.
Las inversiones en instrumentos financieros de los entes supervisados deben ser clasificadas en la categoría de disponibles para la venta.

(Continúa)

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

Las inversiones propias en participaciones de fondos de inversión abiertos se deben clasificar como activos financieros negociables. Las inversiones propias en participaciones de fondos de inversión cerrados se deben clasificar como disponibles para la venta.

Los supervisados por SUGEVAL y SUGEF pueden clasificar otras inversiones en instrumentos financieros mantenidos para negociar, siempre que exista una manifestación expresa de su intención para negociarlos en un plazo que no supere los noventa días contados a partir de la fecha de adquisición.

Los Bancos supervisados SUGEF no pueden clasificar inversiones en instrumentos financieros como mantenidos hasta el vencimiento.

Las clasificaciones mencionadas anteriormente no necesariamente concuerdan con lo establecido por la NIC.

La reforma a la NIC 39, aclara los principios actuales que determinan si riesgos específicos o porciones de flujos de efectivo califican para ser designados dentro de una relación de cobertura. La enmienda pasará a ser obligatoria para los estados financieros correspondientes al 2010 y requerirá una aplicación retrospectiva. Esta reforma no ha sido adoptada por el Consejo.

r) 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.

s) Norma Internacional de Información Financiera No. 2: Pagos Basados en Acciones (revisada)

Condiciones para la consolidación de la concesión y caducidades, aclara la definición de condiciones para la consolidación de la concesión, introduce las condiciones de no consolidación, requiere que estas condiciones de no consolidación sean reflejadas a su valor razonable a la fecha de otorgamiento de la concesión y establece el tratamiento contable para las condiciones de no consolidación y para las caducidades. Esta Norma no ha sido adoptada por el Consejo.

(Continúa)

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

t) Norma Internacional de Información Financiera No. 3: Combinaciones de Negocios (revisada)

La NIIF 3 revisada, Combinaciones de negocios (2008), incluye los siguientes cambios:

La definición de “negocio” fue ampliada, lo cual probablemente provocará que más adquisiciones reciban el tratamiento de “combinaciones de negocios”.

Las contrapartidas de carácter contingente se medirán a su valor razonable y los cambios posteriores se registrarán en los resultados del período.

Los costos de transacción, salvo los costos para la emisión de acciones e instrumentos de deuda, se reconocerán como gastos cuando se incurran.

Cualquier participación previa en un negocio adquirido se medirá a su valor razonable con cambios en resultados.

Cualquier interés no controlado (participación minoritaria) se medirá ya sea a su valor razonable o a la participación proporcional en los activos y pasivos identificables de la adquirida, transacción por transacción.

La NIIF 3 revisada pasará a ser obligatoria para los estados financieros correspondientes al 2010 y será aplicada de forma prospectiva. Esta norma no ha sido adoptada por el Consejo.

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

El Consejo requiere que para aquellos activos que no han sido vendidos en un plazo de dos años, se registre una estimación del 100%. La NIIF 5 requiere que dichos activos se registren y valoren a costo mercado el menor, descontando los flujos futuros de aquellos activos que van a ser vendidos en períodos mayores a un año, por lo que los activos de las entidades pueden estar sub-valuados y con excesos de estimación.

(Continúa)

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

v) Las actualizaciones a la Norma Internacional de Información Financiera No. 7 Instrumentos financieros: Información a revelar

En marzo de 2009, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad emitió ciertas enmiendas a la Norma Internacional de Información Financiera 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar*. Estas requieren revelaciones mejoradas sobre las mediciones del valor razonable y sobre el riesgo de liquidez en relación con los instrumentos financieros.

Las enmiendas requieren que las revelaciones sobre la medición del valor razonable utilicen una jerarquía de valor razonable de tres niveles que refleje la importancia de los datos utilizados en la medición del valor razonable de los instrumentos financieros. Se requieren revelaciones específicas cuando las mediciones del valor razonable sean clasificadas en el nivel 3 de la jerarquía (datos importantes no observables). Las enmiendas requieren que cualquier transferencia significativa entre el nivel 1 y el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable sea revelada por separado y que se haga una distinción entre las transferencias hacia cada nivel y desde cada nivel. A su vez, se requiere la revelación de cualquier cambio con respecto al período anterior en la técnica de valoración utilizada para cada tipo de instrumento financiero, incluidas las razones que justifican ese cambio.

Adicionalmente, se modifica la definición de riesgo de liquidez y actualmente se entiende como el riesgo de que una entidad experimente dificultades para cumplir con las obligaciones relacionadas con pasivos financieros que se liquidan por medio de la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Las enmiendas requieren la revelación de un análisis de vencimiento tanto para los pasivos financieros no derivados como para los derivados. Sin embargo, se requiere la revelación de los vencimientos contractuales de los pasivos financieros derivados solamente cuando sean necesarios para comprender la oportunidad de los flujos de efectivo. En el caso de los contratos de garantía financiera emitidos, las enmiendas requieren que se revele el monto máximo de la garantía en el primer período en que se pueda exigir su pago. Estas enmiendas no han sido adoptadas por el Consejo.

(Continúa)

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

w) Norma Internacional de Información Financiera No. 8, Segmentos operativos

La NIIF 8 requiere revelar los segmentos con base en los componentes de la entidad que supervisa la administración en la toma de decisiones sobre asuntos operativos. Tales componentes (los segmentos operativos) se identificarán según los informes internos que revisa habitualmente el encargado de tomar las principales decisiones operativas (CODM) al asignar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento. Este “enfoque gerencial” difiere de la NIC 14, que actualmente requiere la revelación de dos grupos de segmentos –los segmentos del negocio y geográficos a partir del desglose de información que se incluye en los estados financieros. Conforme a la NIIF 8, los segmentos operativos se reportan de acuerdo con pruebas umbral relacionadas con los ingresos, resultados y activos.

La NIIF 8 requiere revelar una “medida” de las utilidades o pérdidas del segmento operativo, partidas específicas de ingresos, gastos, activos y pasivos, que incluye los importes reportados al CODM. Deberá revelarse información adicional de utilidades o pérdidas, y dar una explicación de cómo se miden tales utilidades o pérdidas y los activos y pasivos para cada segmento que deba informarse. Además, se exige conciliar los importes totales de la información del segmento con los estados financieros de la entidad.

Este NIIF no ha sido adoptado por el Consejo.

x) Norma Internacional de Información Financiera No. 9, Instrumentos Financieros

La NIIF 9, Instrumentos financieros, aborda la clasificación y la medición de los activos financieros. Los requisitos de esta Norma en relación con los activos financieros suponen un cambio significativo con respecto a los requisitos actuales de la NIC 39. La Norma establece dos categorías principales de medición de activos financieros: al costo amortizado y al valor razonable. La Norma elimina las categorías actuales establecidas en la NIC 39: mantenidos hasta el vencimiento, disponibles para la venta y préstamos y cuentas por cobrar. En el caso de las inversiones en instrumentos de patrimonio que no sean mantenidos para negociar, la Norma permite hacer la elección irrevocable, en el momento del reconocimiento inicial e individualmente para cada acción, de presentar todos los cambios en el valor razonable en “otro resultado global”. Los montos que sean reconocidos en “otro resultado global” no podrán ser reclasificados posteriormente al resultado del período.

(Continúa)

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

La Norma requiere que no se separen los derivados implícitos de los contratos principales respectivos cuando esos contratos sean activos financieros dentro del alcance de la norma. Al contrario, el instrumento financiero híbrido se evalúa en su totalidad con el fin de determinar si debe medirse al costo amortizado o al valor razonable.

La Norma entra en vigencia para los períodos anuales que inician el 1 de enero de 2013 o posteriormente. Se permite su aplicación anticipada. Esta norma no ha sido adoptada por el Consejo.

y) La CINIIF 10, Estados Financieros Interinos y el Deterioro

Prohíbe la reversión de una pérdida por deterioro reconocida en un periodo interino previo con respecto a la plusvalía, una inversión en un instrumento patrimonial o un activo financiero registrado al costo. El CINIIF 10 se aplica a la plusvalía, las inversiones en instrumentos patrimoniales y los activos financieros registrados al costo a partir de la fecha en que se aplicó por primera vez el criterio de medición de las NIC 36 y 39, respectivamente (es decir, el 1 de enero de 2004). El Consejo permite la reversión de las estimaciones.

z) CINIIF 13, Programas para Clientes Leales

Esta Interpretación ofrece una guía para la contabilización de entidades que operan, o bien participan en, programas para clientes leales ofrecidos a sus clientes. Se relaciona con programas por medio de los cuales el cliente puede canjear puntos por premios, tales como bienes o servicios gratuitos o con un descuento. La CINIIF 13 es obligatoria para los estados financieros del 2008. Este CINIIF no ha sido adoptado por el Consejo.

aa) CINIIF 14, NIC 19, El Límite de un Activo por Beneficio Definido, Requerimientos Mínimos de Financiamiento y su Interacción

Esta Interpretación clarifica cuando los reembolsos o disminuciones en contribuciones futuras, relacionados con un activo por beneficio definido, deberían considerarse disponibles, y brinda una guía sobre el impacto de los requerimientos mínimos de financiamiento en esos activos. También abarca la situación en la que un requerimiento mínimo de financiamiento puede originar un pasivo. La CINIIF 14 es obligatoria para los estados financieros correspondientes al 2008, con aplicación retroactiva. Este CINIIF no ha sido adoptado por el Consejo.

(Continúa)