Acta de la sesión ordinaria 14-25, celebrada virtualmente por la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el lunes nueve de junio del dos mil veinticinco, a las trece horas con treinta y cuatro minutos, con el siguiente cuórum**:**

Dr. Luis Emilio Cuenca Botey, presidente; MBA. Eduardo Rodríguez del Paso, vicepresidente; Licda. Sonia Mora Jiménez, secretaria; MBA Fernando Víquez Salazar, vocal.

Lic. Rafael Eduardo Fernández Zamora, en su condición de fiscal.

El Sr. Allan Enrique Castro Tasara no participa debido a la renuncia presentada en la sesión 11-25, artículo VII, del 12 de mayo del 2025.

Además, asisten como invitados:

Por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A

MBA. Douglas Montero Arguedas, gerente de la sociedad; Lic. José Alberto Rodríguez Sánchez, gerente área Operaciones; (1) Lic. Freddy Salazar Jiménez, asesor legal; Licda. María José Mora Bermúdez, jefe de Riesgo y Control Normativo; Lic. Roberto Quesada Campos, auditor interno.

Por Banco de Costa Rica:

Licda. Rossy Durán Monge subgerente de Negocios a.i.; (2) Lic. Manfred Sáenz Montero, gerente Corporativo Jurídico; Licda. Joaquinita Arroyo Fonseca, asesora jurídica Junta Directiva; MBA Pablo Villegas Fonseca, secretario General Junta Directiva.

(1) Se incorpora a la sesión según se indica en el texto del artículo III.

(2) En cumplimiento a lo dispuesto por esta Junta Directiva, en las sesiones 31-24, artículo IV, punto 3), del 14 de octubre del 2024 y 34-24, artículo XIII, punto 3, del 6 de noviembre del 2024, y en acatamiento a la resolución de la Superintendencia General de Valores, SGV-R-167-2024, se finaliza telepresencia según se indica en el artículo XV.

La señora María Eugenia Zeledón Porras, auditora General Corporativa, no asiste por estar atendiendo funciones propias de su cargo.

Los miembros de la Junta Directiva de esta sociedad, miembros de la alta administración y personal de la Secretaría de la Junta Directiva participan de esta sesión, en modalidad de telepresencia, mediante una herramienta informática de uso global, diseñada para videoconferencias, provista y validada por el área de tecnología de la información, la cual garantiza la autenticidad e integridad de la voluntad y la conservación de lo actuado; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 50, 52, 53 y 54 de la *Ley General de la Administración Pública* (No. 6227).

ARTÍCULO I

El señor **Luis Emilio Cuenca Botey** somete a consideración del directorio, el orden del día propuesto para la sesión ordinaria 14-25, que se transcribe a continuación:

A. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA

B. APROBACIÓN DE ACTAS

B.1 *Actas de las sesiones ordinaria 12-25 y extraordinaria 13-25, celebradas en su orden el 26 de mayo y 4 de junio, del 2025.*

C. ASUNTOS COMITÉS DE APOYO

C.1 *Resumen de asuntos conocidos en Comité Corporativo de Auditoría, en la reunión 05-25CCA, de fecha 25 de abril del 2025 (PÚBLICO)*

D. SEGUIMIENTO DE PENDIENTES

D.1 *Informe de seguimiento de atención pendientes de la administración con la Junta Directiva. Atiende SIG-20. (CONFIDENCIAL)*

E. ASUNTOS RESOLUTIVOS

Oficialía de Cumplimiento:

E.1 *Informe de AML de la auditoría externa, al 31 de diciembre del 2024. (CONFIDENCIAL)*

E.2 *Plan de acción para atender las observaciones realizadas por la auditoría externa en el informe de AML. Atiende SIG-35 (CONFIDENCIAL)*

E.3 *Solicitud participación 24º Congreso Panamericano de Riesgo de LAFTFPADM (PÚBLICO)*

Auditoría Interna:

E.4 *Solicitud participación en el Congreso de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo (PÚBLICO)*

F. ASUNTOS INFORMATIVOS

Gerencia de la sociedad:

F.1 *Avance Plan Estratégico BCR SAFI, al primer trimestre 2025. Atiende SIG-17 (CONFIDENCIAL)*

F.2 *Informe de la rendición de cuentas BCR SAFI, con corte a marzo 2025. (CONFIDENCIAL)*

F.3 *Análisis informe sobre la gestión de carteras propias y terceras y análisis de la competencia de BCR SAFI. Atiende SIG-11 (CONFIDENCIAL)*

F.4 *Informe sobre la gestión de carteras propias y terceras, y análisis de la competencia de BCR SAFI. Atiende SIG-11 (PÚBLICO)*

F.5 *Informe de la gestión comercial y desempeño de canales, con corte a marzo 2025 (CONFIDENCIAL)*

Auditoría Interna de la sociedad:

F.6 *Declaración jurada de independencia y objetividad auditor interno. (PÚBLICO)*

F.7 *Indicadores individuales desempeño 2025, del auditor interno. (PÚBLICO)*

Jefatura de Riesgo y Control Normativo:

F.8 *Informe de riesgos relacionados al Fondo de Inversión de Desarrollo Parque Empresarial Lindora (CONFIDENCIAL)*

G. CORRESPONDENCIA

G.1 *Oficio Sugeval ref. 976 sobre solicitud de información Parque Empresarial Lindora y Oficio BCR SAFI GG 60-2025 Gerencia de la sociedad con respuesta (CONFIDENCIAL)*

G.2 *Oficio Sugeval ref. 970 sobre solicitud de información Fideicomiso Garantía Beemuk y Oficio BCR SAFI GG 53-2025 Gerencia de la sociedad con respuesta (CONFIDENCIAL)*

H. ASUNTOS VARIOS

Así las cosas, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** dice: "Hoy, 9 de junio, comenzamos con la aprobación del orden del día ¿Alguien tiene alguna observación?".

Entonces solicita la palabra el señor **Douglas Montero Arguedas** y expresa: "Don Luis". Responde el señor **Cuenca**: "Adelante".

Continua don **Douglas** diciendo: "Recibimos una comunicación, hace un ratico y entonces, tal vez en *Correspondencia*, ponerlos al tanto de la comunicación que recibimos".

Así las cosas, manifiesta don **Luis**: "Bien, entonces agregar un tema de *Correspondencia* ¿De quién es la correspondencia, perdón?".

Sobre el particular, indica el señor **Montero**: "Del Tribunal Contencioso Administrativo".

De seguido, añade el señor **Cuenca Botey**: "OK ¿Alguien tiene algún punto más?".

Al no solicitar el uso de la palabra ninguno de los presentes concluye don **Luis Emilio** diciendo: "Entonces, estaríamos aprobando el orden del día con ese punto adicional en *Correspondencia*".

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Aprobar el orden del día de la sesión ordinaria 14-25, con la inclusión de un tema en el capítulo de agenda denominado *Correspondencia*, conforme se consigna en la parte expositiva de este acuerdo.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO II

El señor **Luis Emilio Cuenca Botey** somete a la aprobación de la Junta Directiva, las actas de las sesiones ordinaria 12-25 y extraordinaria 13-25, celebradas en su orden, el veintiséis de mayo y cuatro de junio del 2025.

Al respecto, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** dice: "Pasamos a la aprobación de actas. Son las actas de la (sesión) 12-25 ordinaria y la (sesión) extraordinaria de la 13-25, que se celebraron el 26 de mayo y el 4 de junio ¿No sé si tienen alguna observación?".

En el momento solicita la palabra la señora **María José Araya Álvarez** quien manifiesta: "Don Luis, si me permite". Responde el señor **Cuenca**: "Sí, adelante".

Continua la señora **Araya** expresando: "Buenas tardes a todos, nuevamente. Comentarle, don Luis y señores directores que, en cuanto al acta de la sesión ordinaria 12-25 no se recibieron observaciones. El acta en *SharePoint* no incluye los artículos XVII y XVIII, dado que don Manfred (Sáenz) no participó en esos temas. El acta completa fue circulada únicamente a los señores directores y está para su aprobación si lo tienen a bien.

Ahora bien, en cuanto al acta de sesión extraordinaria 13-25, comentarles, que se encuentran en redacción y revisión, por lo que agradecemos la venia del directorio para que sea aprobada en una próxima sesión ordinaria".

Posteriormente, agrega don **Luis**: "Muy bien si lo tienen a bien, procedemos de esa manera, aprobando entonces el acta de la (sesión)12-25".

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

1.- Aprobar el acta de la sesión ordinaria 12-25, celebrada el veintiséis de mayo del dos mil veinticinco.

2.- Dejar constando en actas que, en la agenda de la próxima sesión ordinaria, se incluirá la aprobación del acta de la sesión extraordinaria 13-25, celebrada el cuatro de junio del dos mil veinticinco.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO III

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos de Comités de Apoyo* **s**e presenta para conocimiento de la Junta Directiva, informe de asuntos tratados por el Comité Corporativo de Auditoría, correspondiente a la reunión 05-25CCA, de fecha 25 de abril del 2025, de temas relacionados con la administración y la Auditoría Interna de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37, del *Reglamento General de los Comités de Apoyo a la Junta Directiva General y Administración.*

Copia de la información se suministró, de manera oportuna, a los miembros del directorio y copia se conserva en el expediente digital de esta sesión.

A continuación, se transcriben los comentarios efectuados durante el conocimiento del asunto, para lo cual, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** dice: "Pasamos muy brevemente a *Asuntos de Comités de Apoyo* que tiene que ver con el Comité Corporativo de Auditoría. Doña María José (Araya) adelante".

Al respecto, comenta la señora **María José Araya Álvarez**: "Gracias. Se les circuló resumen de los asuntos conocidos en el Comité Corporativo de Auditoría, de la reunión 05-25 de asuntos relacionados con la administración y la Auditoría Interna de SAFI. La propuesta de acuerdo sería dar por conocido dicho resumen, salvo que, don Roberto (Quesada), desee acotar algo al respecto".

Entonces, indica el señor **Cuenca**: "¿Don Roberto?".

De seguido, señala el señor **Roberto Quesada Campos**: “No, señor, en realidad no tengo nada que aportar. Tal vez sí hay un tema ahí, digamos, que tiene que ver con un aumento de ¢79.0 millones en la contratación de la auditoría externa, que tuvo ahí un incremento en el monto, pero creo que no tiene que ver con SAFI, básicamente”.

Posteriormente, don **Luis** refiere: “Bien, entonces en ese caso estaríamos dando por conocido este resumen de acuerdos del Comité Corporativo de Auditoría”.

Los miembros del directorio manifiestan estar de acuerdo con la propuesta.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Considerando: Lo dispuesto en el *Reglamento General de los Comités de Apoyo a la Junta Directiva General y Administración* artículo 37, que dice:

> ***Artículo 37. De las relaciones internas y externas***
>
> *Cada uno de los comités debe cumplir los acuerdos de los otros órganos colegiados internos o externos, superintendencias, autoridades de gobierno y autoridades internacionales, de acuerdo con la temática que a cada uno le corresponda, cuando así lo indique la legislación aplicable; asimismo, debe reportar mediante el formulario 23-ZD Resumen de acuerdos ratificados en los Órganos Colegiados e informe de hechos relevantes las situaciones que sean de interés a los órganos correspondientes.*
>
> *En el caso del Comité Corporativo de Auditoría, este debe propiciar la comunicación entre las juntas directivas, la administración superior, las auditorías internas, los auditores externos y entes supervisores.*

Se dispone:

Dar por conocido el informe de los asuntos tratados por el Comité Corporativo de Auditoría, correspondiente a la reunión 05-25CCA, de fecha 25 de abril del 2025, de temas relacionados con la administración y la Auditoría Interna de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37, del *Reglamento General de los Comités de Apoyo a la Junta Directiva General y Administración.*

ARTÍCULO IV

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos, gestión de riesgo y es de uso restringido, de conformidad con lo establecido en el artículo 273 de la *Ley General de la Administración Pública*, en relación con las disposiciones de la *Ley de Información No Divulgada* (n.°7975, del 04 de enero del 2000).

ARTÍCULO V

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema se relaciona con asuntos de cumplimiento de la Ley 7786 (*Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo*), su Reglamento (Decreto Ejecutivo N°36948-MP-SP-JP-H-S, *Reglamento general sobre legislación contra el narcotráfico, actividades conexas, legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y delincuencia organizada*) y el Acuerdo Conassif 12-21 (*Reglamento para la prevención del*

riesgo de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, aplicable a los sujetos obligados por el artículo 14 de la ley 7786).

ARTÍCULO VI

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema se relaciona con asuntos de cumplimiento de la Ley 7786 (*Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo*), su Reglamento (Decreto Ejecutivo N°36948-MP-SP-JP-H-S, *Reglamento general sobre legislación contra el narcotráfico, actividades conexas, legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y delincuencia organizada*) y el Acuerdo Conassif 12-21 (*Reglamento para la prevención del riesgo de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, aplicable a los sujetos obligados por el artículo 14 de la ley 7786).*

ARTÍCULO VII

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Resolutivos*, continúa participando, por medio de la modalidad de telepresencia, el señor **Mario Acuña Muñoz**, **oficial de Cumplimiento de la sociedad** para someter a aprobación del directorio, el documento fechado 20 de mayo del 2025, el cual contiene la solicitud de participación al 24º Congreso Panamericano de Riesgo de LAFTFPADM (Legitimación de Capitales (LC), Financiamiento al Terrorismo (FT), Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FPADM)), organizado por la Asociación Bancaria de las Entidades Financieras de Colombia, que se llevará a cabo en la ciudad de Cartagena de Indias, Colombia, los días 17 y 18 de julio del 2025, con un costo de US$1000.0 más viáticos.

Copia de la información fue suministrada, oportunamente, a los miembros del directorio y copia se conserva en el expediente digital de esta sesión.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. El señor **Luis Emilio Cuenca Botey** dice: “Seguimos con un tema de Auditoría Interna, si no me equivoco o no, también seguimos, Ah, no seguimos con usted don Mario (Acuña) un tema de participación 24 Congreso. Adelante, rápido”.

Seguidamente, el señor **Mario Acuña Muñoz** menciona: “Sí señor. En esta tarde también quiero traer a consideración de esta Junta Directiva la autorización para que su servidor pueda participar en el vigésimo cuarto Congreso Panamericano de riesgo de legitimación, esto en atención a lo que indica el (Acuerdo) Conassif 12-21 (*Reglamento de prevención del riesgo de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, aplicable a los sujetos obligados por el artículo 14 de la Ley 7786)* artículo 59 relacionado a la capacitación que el mismo es considerado dentro del plan de capacitación de Sago la Universidad Corporativa.

También, la necesidad de tener personal capacitado y también que me permite mantener una certificación internacional como especialista de antilavado de dinero por el organismo en el cual estoy certificado (ver imagen n.°1). Este es el Congreso Panamericano (ver imagen n.°2).

Antecedentes:

1. Reglamento CONASSIF 12-21, Art. 59 (Capacitación del personal de la oficialía de cumplimiento) "El sujeto obligado debe establecer dentro del programa de capacitación procesos de capacitación y actualización para el personal que integra la oficialía de cumplimiento, respecto a temas del ámbito nacional e internacional relacionados con el riesgo de LC/FT/FPADM."
2. Está considerado dentro de plan de capacitación y actualización de la Universidad Corporativa SAGO.
3. Se debe de contar con personal calificado, con la capacidad de establecer los controles preventivos necesarios, para mitigar las prácticas innovadoras de lavado de dinero, las cuales podría afectar a la Organización, ante el mercado y los Reguladores.
4. Permite al Oficial de Cumplimiento conservar la Certificación Internacional como Especialista en Anti-Lavado de Dinero, por el Organismo Internacional ACAMS.

Imagen n.°1. Antecedentes
Fuente: Oficialía de Cumplimiento

Asociación Bancaria de las Entidades Financieras de Colombia

24º Congreso Panamericano de Riesgo LAFTFPADM

Imagen n.°2. Asociación Bancaria de las Entidades Financieras de Colombia
Fuente: Oficialía de Cumplimiento

Esta actividad tiene alrededor de 15 temas, dentro de los cuales por cuestiones de tiempo solamente cité siete, me pareció que, los más importantes con relación al fenómeno de las criptomonedas, cómo se aprovecha la inteligencia artificial, los narcoinfluencers, navegando un nuevo panorama de cumplimiento, las autoridades hablan: inteligencia financiera en Latinoamérica, lucha contra el financiamiento del terrorismo y lucha contra la corrupción.

Estos son algunos de los temas y como les mencioné, también me permite conservar la certificación que me había solicitado también este órgano hace varios años y ese organismo de ACAMS (Asociación de Especialistas Certificados en Antilavado de Dinero) que es en el cual estoy certificado, ellos me solicitan una actualización para poder mantener la certificación, entonces son algunas de las actividades que me hacen traer esta solicitud (ver imagen n.°3).

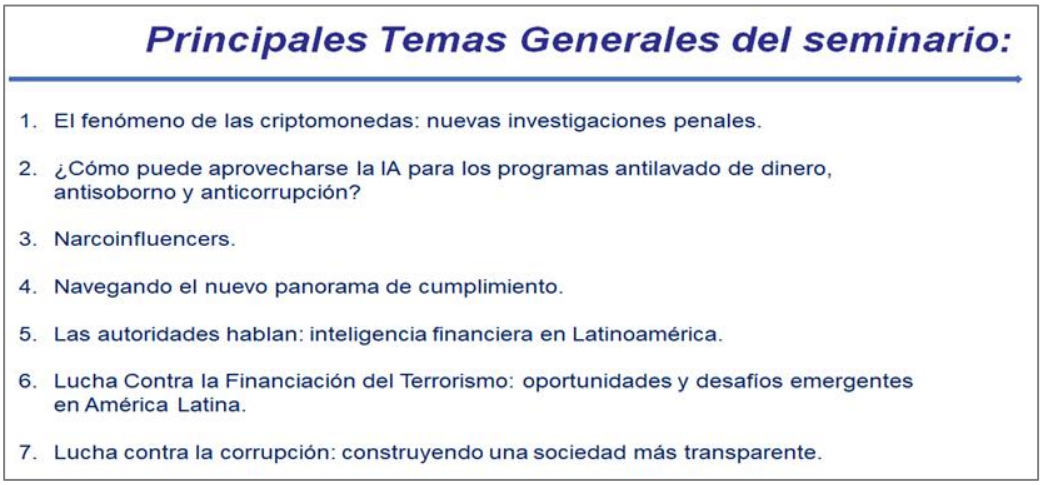


Imagen n.°3. Principales Temas Generales del seminario
Fuente: Oficialía de Cumplimiento

La inversión según los compañeros de la Universidad Corporativa (SAGO), la inversión del curso son US$1.000.0 y también el tema de viáticos adicionales, que es alrededor de US$700.0, donde incluyen todo lo demás. El curso es el 17 y 18 de julio en la ciudad de Cartagena de Indias, Colombia. Este tema ya se confirmó la disponibilidad del presupuesto y también es de conocimiento de la Gerencia General (de BCR SAFI) (ver imagen n.°4)".

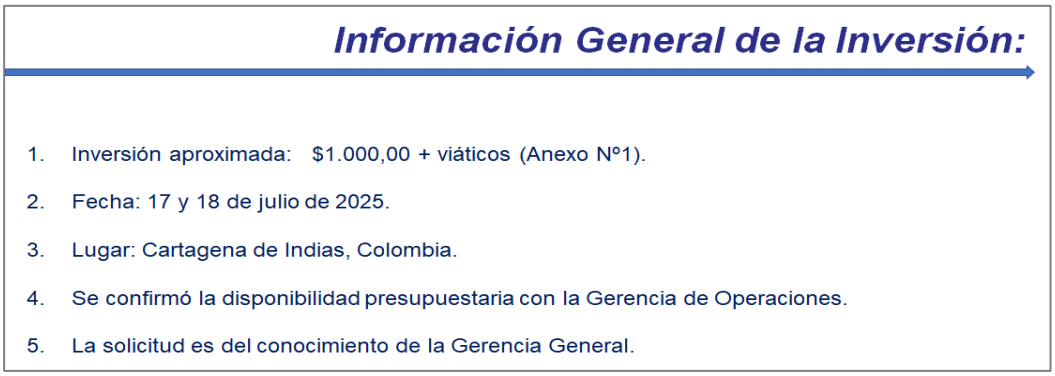


Imagen n.°4. Información General de la Inversión
Fuente: Oficialía de Cumplimiento

Termina las especificaciones del Congreso en mención agrega don **Mario**: "¿Si hasta el momento tienen alguna consulta?".

Toma la palabra don **Luis Cuenca** y dice: "¿Alguna consulta?, ¿don Rafael (Fernández)?".

Al respecto, señala el señor **Rafael Fernández Zamora**: "Don Mario, ahí nada más que lo tenga en cuenta que para ir a Colombia hay que ir vacunado verdad".

Atendiendo la recomendación expresa el señor **Acuña**: "Sí señor".

Continua el señor **Fernández** mencionando: "Por aquello de que, digamos que sí, pero resulta que no puede ir por un tema de requisito".

Así las cosas, don **Mario** aclara: “De la fiebre amarilla, sí señor, sí tengo el carné, más bien muchas gracias por la sugerencia”.

De seguido, agrega don **Rafael**: “Gracias”.

Indica el señor **Acuña Muñoz**: “Gracias, a usted más bien”.

En seguida, don **Luis** dice: “Muy bien, entonces, en este momento, antes de tomar el acuerdo, necesitamos que, don Mario salga de la sala”.

Entonces, dice don **Mario Acuña**: “Sí, señor, con permiso”.

Al las catorce horas con quince minutos, se finaliza la telepresencia del señor Mario Acuña para que la Junta Directiva delibere la decisión del caso.

Hace uso de la palabra el señor **Luis Emilio Cuenca** y expresa: “Muy bien. ¿Entonces no sé si alguien se opone a o tiene alguna observación con respecto a que don Mario participe a esta capacitación? No, entonces, bueno, creo que todos estamos clarísimos sobre la importancia de que nuestras áreas de fiscalización y control participen en capacitaciones de alto nivel y por consiguiente estaríamos tomando el acuerdo tal como viene en la presentación (ver imágenes n.°5 y n.°6) ¿Sí, don Manfred (Sáenz)?”:

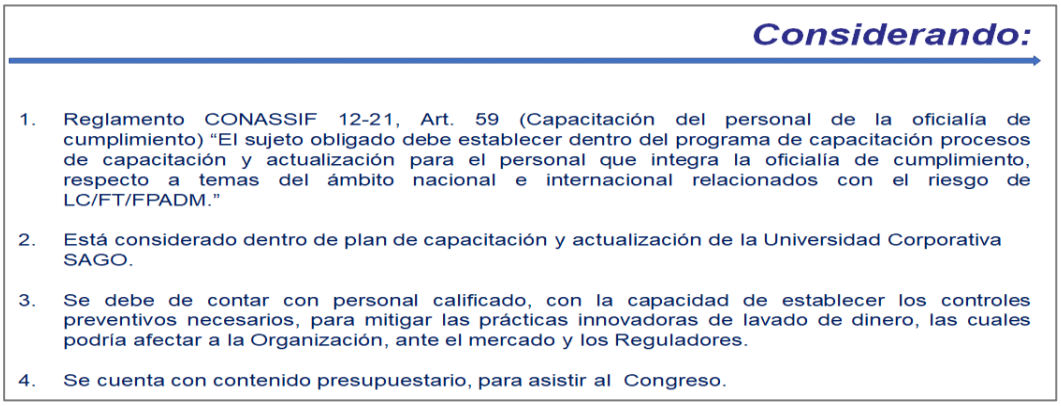


Imagen n.°5. Considerando:
Fuente: Oficialía de Cumplimiento

Imagen n.°6. Propuesta de acuerdo
Fuente: Oficialía de Cumplimiento

Acto seguido, expresa el señor **Manfred Sáenz Montero**: "Nada más, es que no vi la presentación y me disculpa recomendar la firmeza, no sé si ya viene en firme, pero recomendar la firmeza por los tiempos. Me imagino que hay urgencia ahí. Gracias".

Continua don **Luis** diciendo: "Perfecto y por favor que lo aprobemos en firme y el otro tema es que por favor cuando se soliciten capacitaciones que las traiga ya sea (la Gerencia Corporativa de) Capital Humano, Sago o (la Oficina de Estrategia y) Gobierno Corporativo o quien corresponda para que no lo tenga que presentar cuando es el auditor o el oficial de Cumplimiento, para que no lo tenga que presentar la misma persona.

Entonces, procedemos de esa manera es una buena práctica y así nos alineamos con lo que se hace en otras partes del Conglomerado (Financiero BCR) ¿Doña Joaquinita (Arroyo)?".

Recomienda la señora **Joaquinita Arroyo Fonseca**: "Sí, buenas tardes para efectos del acuerdo que se tome, tal como se presenta don Luis Emilio, porque son básicamente, no sólo la aprobación de la participación del oficial de Cumplimiento, sino la autorización para pago de viáticos, la autorización de la compra de tiquetes por parte del funcionario y que se tome el acuerdo en firme según la presentación".

Asimismo, indica el señor **Cuenca**: "Y la solicitud de un informe. Todo eso, exacto, entonces sí, efectivamente, que lo tomemos tal como está en la presentación y dándole firmeza para que se proceda cuanto antes y don Mario pueda hacer efectiva su participación. Muy bien".

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo con la propuesta.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Considerando:

Primero. Lo indicado en el Acuerdo Conassif 12-21, *Reglamento de prevención del riesgo de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, aplicable a los sujetos obligados por el artículo 14 de la Ley 7786*, artículo 59 que dice:

> *Artículo 59) Capacitación del personal de la oficialía de cumplimiento El sujeto obligado debe establecer dentro del programa de capacitación procesos de capacitación y actualización para el personal que integra la oficialía de cumplimiento, respecto a temas del ámbito nacional e internacional relacionados con el riesgo de LC/FT/FPADM.*

Segundo. Que las capacitaciones de las oficialías de Cumplimiento del Conglomerado Financiero BCR están consideradas dentro de plan de capacitación y actualización de la Universidad Corporativa SAGO.

Tercero. Que el Conglomerado Financiero BCR y sobre todo BCR SAFI debe de contar con personal calificado, con la capacidad de establecer los controles preventivos necesarios, para mitigar las prácticas innovadoras de lavado de dinero, las cuales podría afectar a la organización, ante el mercado y los Reguladores.

Cuarto. Que, dicha capacitación cuenta con el debido contenido presupuestario.

Se dispone:

1.- Aprobar la participación del señor Mario Acuña Muñoz, oficial de Cumplimiento de BCR SAFI, para que asista al 24º Congreso Panamericano de Riesgo de LAFTFPADM, organizado por la Asociación Bancaria de las Entidades Financieras de Colombia, a realizarse los días 17 y 18 de julio del 2025 en la ciudad de Cartagena de Indias, Colombia, por la suma aproximada de US$1.700.07, conforme al documento conocido en esta oportunidad, y que forma parte de este acuerdo, copia del cual se conserva en el expediente digital de esta sesión.

Para tal efecto, se le concede el permiso correspondiente del 16 al 19 de julio del 2025; dado que se tiene previsto la salida del país un día antes de la fecha de inicio del evento, es decir, el 16 de julio del 2025 y el regreso al país un día después de la finalización del evento, sea el 19 de julio del 2025; además, se autoriza el pago del total de los gastos por concepto de viáticos, así como el pago de gastos conexos. Lo anterior, siempre y cuando se compruebe que exista la partida presupuestaria correspondiente.

2.- Aprobar los gastos de participación del señor Mario Acuña Muñoz, oficial de Cumplimiento de BCR SAFI, para que asista al 24º Congreso Panamericano de Riesgo de LAFTFPADM, aprobado en el punto 1 de este acuerdo. Lo anterior, según la información suministrada por la Gerencia Corporativa de Capital Humano BCR, con un costo aproximado total de US$1.700.07. Se detalla la tabla de costos brindada por la Universidad Corporativa SAGO:

Nombre del viaje o evento en el exterior: **24° Congreso LAFTFPADM – 2025 Cartagena, Colombia**

Nombre(s) Participante(s):	Cedula del Participante (s)	Tipo (Entrada, Salida y/o Escala)	Fechas de vuelo	Hora Estimadas	N° Vuelo	Nombre del aeropuerto de salida o llegada
1. Mario Alberto Acuña Muñoz	010739025	Salida del país de origen	miércoles, 16 de julio de 2025	5:52:00 a. m.	Pendiente	Aeropuerto Juan Santamaría-Alajuela (SJO)
		Escala N° 1 Entrada	miércoles, 16 de julio de 2025	8:15:00 a. m.	Pendiente	Aeropuerto Internacional de Tocumen (PTY)
		Escala N° 1 Salida	miércoles, 16 de julio de 2025	9:46:00 a. m.	Pendiente	Aeropuerto Internacional de Tocumen (PTY)
		Entrada al país de destino	miércoles, 16 de julio de 2025	11:01:00 a. m.	Pendiente	Aeropuerto Internacional Rafael Núñez (CYG)
		Salida del país de origen	sábado, 19 de julio de 2025	11:59:00 a. m.	Pendiente	Aeropuerto Internacional Rafael Núñez (CYG)
		Escala N° 1 Entrada	sábado, 19 de julio de 2025	1:18:00 p. m.	Pendiente	Aeropuerto Internacional de Tocumen (PTY)
		Escala N° 1 Salida	sábado, 19 de julio de 2025	3:57:00 p. m.	Pendiente	Aeropuerto Internacional de Tocumen (PTY)
		Entrada al país de origen	sábado, 19 de julio de 2025	4:27:00 p. m.	Pendiente	Aeropuerto Juan Santamaría-Alajuela (SJO)

Viáticos al exterior Tarifa Diaria:		Dólares	USD						117,00
Días:		Fechas:	16/7/2025		18/7/2025		19/7/2025		4/3/2025
Hospedaje (ver anexo)	60%		USD	-	USD	70,20	USD	70,20	USD -
Desayuno (ver anexo)	8%		USD	-	USD	9,36	USD	9,36	USD 9,36
Almuerzo (ver anexo)	12%		USD	14,04	USD	14,04	USD	14,04	USD -
Cena (ver anexo)	12%		USD	14,04	USD	14,04	USD	14,04	USD -
Otros Gastos (ver anexo)	8%		USD	9,36	USD	9,36	USD	9,36	USD 9,36
Suma:	Suma:		USD	37,44	USD	117,00	USD	117,00	USD 18,72

Artículo 34°.- Tarifas en el exterior del país del Reglamento de Gastos de Viaje y Transporte para Funcionarios Públicos

Observaciones: *Costos aproximados*

Total Individual Viáticos aproximado por persona:	USD	290,16
Costo del Boleto aproximado por persona	USD	409,62
Costo de inscripción por una persona:	USD	1 000,29
Otros Gastos Autorizados:	USD	-
Gastos de representación	USD	-
Total General por personal:		$1 700,07

Artículo 42°. -Fecha de reconocimiento del gasto: Para los viajes que inicien utilizando transporte aéreo se aplicarán los siguientes lineamientos.

Desayuno:	Se reconocerá cuando la hora de llegada al destino se produzca ***antes de o a las nueve horas*** .	09:00:00 a. m.
Almuerzo:	Se reconocerá cuando la hora de llegada al destino se produzca ***antes de o a las quince horas.***	03:00:00 p. m.
Cena:	Se reconocerá cuando la hora de llegada al destino se produzca ***antes de o a las veintiuna horas.***	09:00:00 p. m.

Artículo 42° bis. Gastos de regreso al país. El reconocimiento de los gastos de viaje para el día en que el funcionario regreso al país, cuando el arribo a Costa Rica ocurra por vía aérea.

Desayuno:	Se reconocerá cuando la salida del país de procedencia de la gira ocurra ***después de o a las once horas.***	11:00:00 a. m.
Almuerzo:	Se reconocerá cuando la salida del país de procedencia de la gira ocurra ***después de o a las quince horas.***	03:00:00 p. m.
Cena:	Se reconocerá cuando la salida del país de procedencia de la gira ocurra ***después de o a las veintiuna horas.***	09:00:00 p. m.

3.- Autorizar al señor Mario Acuña Muñoz, oficial de Cumplimiento, la compra de tiquetes aéreos por cuenta propia, según lo indicado en el Artículo 45 del *Reglamento de Gastos de Viaje y de Transporte para Funcionarios Públicos.*

4.- Solicitar al señor Mario Acuña Muñoz que presente un informe sobre el resultado de la participación en el 24º Congreso Panamericano de Riesgo de LAFTFPADM, de conformidad con lo dispuesto en el *Reglamento sobre los viajes al exterior de los servidores del Conglomerado BCR.*

5.- Dejar constancia de que el señor Mario Acuña Muñoz no participó al momento de la deliberación y aprobación de este tema, según se consigna en la parte expositiva de este acuerdo.

6.- Instruir a la Gerencia Corporativa de Capital Humano BCR, a la Universidad Corporativa SAGO o en su defecto, la Oficina de Estrategia y Gobierno Corporativo BCR para que cuando se presente a este órgano colegiado asuntos relacionados con capacitaciones, congresos y otros, sean estas unidades quienes presenten el tema. Lo anterior, como una buena y sana práctica, y en alineamiento con lo que se estila en el Conglomerado Financiero BCR.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO VIII

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Resolutivos*, el señor **Roberto Quesada Campos** somete a aprobación del directorio, el documento fechado 20 de mayo del 2025, el cual contiene la solicitud de autorización para participar en el Congreso de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo (FPADM), organizado por la Asociación Bancaria Costarricense, a celebrarse los días 15 y 16 de julio del 2025, en el Hotel Intercontinental, con un costo de US$575 + 2% IVA. Copia de la información fue suministrada, oportunamente, a los miembros del directorio y copia se conserva en el expediente digital de esta sesión.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. El señor **Luis Emilio Cuenca Botey** dice: "Entonces, ahora pasamos al punto E.4 y es una solicitud también, de participación en el Congreso de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo. Esto es público, por cinco minutos. Adelante, don Roberto (Quesada)".

Seguidamente, menciona el señor **Roberto Quesada Campos: "**Gracias. Básicamente, el curso se llama Congreso de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo y la justificación es que son formaciones de que tienen un requisito regulatorio, incluso la auditoría externa nos pide los certificados que ya hemos llevado este tipo de capacitaciones (ver imagen n.°1).

Imagen n.°1. Antecedentes y justificación
Fuente: Auditoría Interna

Y el lema de este Congreso es prevención y transformación, estrategias de un entorno globalizado. Algunos de los contenidos tienen que ver con estrategias disruptivas para combatir el lavado y el financiamiento al terrorismo y cómo la tecnología, la colaboración internacional y la innovación estratégica son fundamentales para superar retos actuales y futuros en la prevención de lavado.

(El Congreso es) presencial, el 15 y 16 de julio del 2025, 16 horas y tiene un costo de US$525.0 +2 % de IVA si se logra contratar a más tardar el 30 de mayo y si no después de esa fecha tiene un costo de US$575.0 +2% de IVA (ver imagen n.°2)".

Imagen n.°2. Solicitud Autorización Curso
Fuente: Auditoría Interna

Posteriormente, indica don **Roberto**: "Acá en pantalla (ver imagen n.°3) están los considerandos y aquí estaría el acuerdo (ver imagen n.°4), creo que aquí me haría falta el tema de que sea en firme y lo del informe que usted mencionaba, don Luis".

Imagen n.°3. Propuesta de acuerdo
Fuente: Auditoría Interna

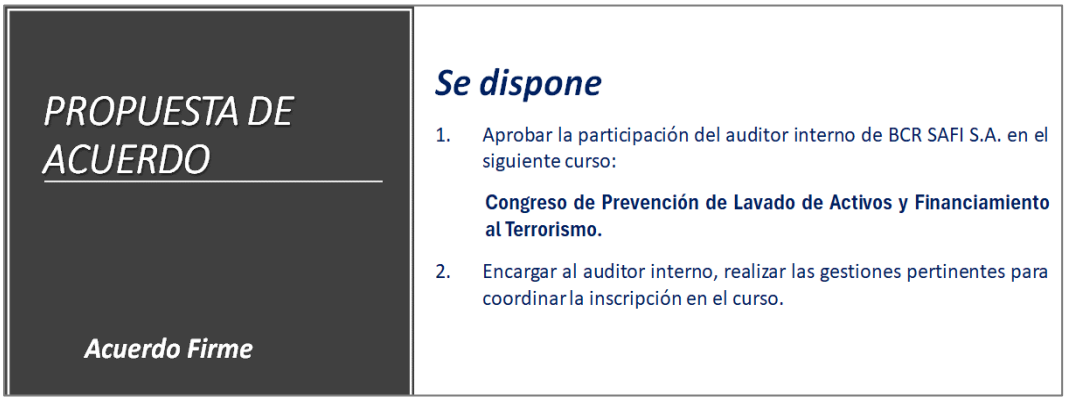


Imagen n.°4. Propuesta de acuerdo (2)
Fuente: Auditoría Interna

Toma la palabra don **Luis** y refiere: "Perfecto. Entonces, don Roberto ...".

En el mismo momento consulta el señor **Manfred Sáenz Montero**: "¿Y no ocupa autorización de viáticos don Roberto?, perdón también, como se dijo ahora (se refiere al acuerdo VII, anterior)".

Responde el señor **Quesada**: "No, señor, porque éste es nacional".

Así las cosas, manifiesta don **Manfred**: "Ah, no he dicho nada, perdón".

Continua el señor **Cuenca** diciendo: "OK entonces, igual que hicimos en la anterior, vamos a sacar un momento a don Roberto en salita de espera para que la Junta (Directiva) decida".

A las catorce horas con veintidós minutos se traslada a la sala de espera al señor Roberto Quesada para que la Junta Directiva delibere el asunto.

Continua el señor **Cuenca** diciendo: "¿Entonces no sé si alguien se opone a financiar esta capacitación para don Roberto? ¿Don Manfred?".

Refiere el señor **Sáenz:** "Por un asunto en forma, yo sé que doña María José (Araya) lo tiene muy claro, pero dejar constancia en acta en el artículo anterior (se refiere al artículo VII) y en éste de que la persona se sacó de la discusión para que ustedes pudieran deliberar sobre la aprobación, básicamente. Gracias".

De seguido, menciona el señor **Cuenca**: "OK muchas gracias. Sí, muy importante. Bueno, creo que todos estamos de acuerdo con la importancia de la participación del señor auditor, procederíamos entonces a aprobar esa participación con la duración, el costo que se proyectó, instruir a don Roberto a que realice las acciones pertinentes para coordinar esa inscripción y también solicitarle el informe que corresponde sobre su participación y en firme. ¿Don Rafael (Fernández) adelante?"

Entonces, dice el señor **Rafael Fernández Zamora**: "Sí, también que quede igual que el punto anterior, su recomendación de que sean áreas de (la Universidad Corporativa) SAGO o (de la Oficina de Estrategia y) Gobierno Corporativo las que traigan en el futuro las capacitaciones específicas de estas personas. Gracias".

Concluye el señor **Cuenca Botey** indicando: "Así es, muchas gracias, don Rafael, lo hacemos de esa manera".

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo con la propuesta.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Primero. Que, el personal de las auditorías internas requiere de formación y actualización continuos, para el conocimiento de tendencias y mejores prácticas de la profesión y regulatorios.

Segundo. Que, por requisitos regulatorios la Auditoría Interna debe capacitarse en temas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.

Tercero. Que, se trata de un curso presencial nacional que supera los US$500 (Acuerdo de la Junta Directiva de BCR SAFI, sesión 23-22, artículo VIII del 28 de setiembre del 2022), por lo que se requiere de la aprobación de este órgano colegiado.

Se dispone:

1.- Aprobar la participación del señor Roberto Quesada Campos, auditor interno de BCR SAFI, en el Congreso de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo, organizado por la Asociación Bancaria Costarricense, con una duración de 16 horas, a celebrarse los días 15 y 16 de julio del 2025, en el Hotel Intercontinental, con un costo de US$575 + 2% IVA., conforme al documento conocido en esta oportunidad, y que forma parte de este acuerdo, copia del cual se conserva en el expediente digital de esta sesión.

Para tal efecto, se le concede el permiso correspondiente, los días 15 y 16 de julio del 2025.

2.- Instruir al señor Roberto Quesada Campos, auditor interno de BCR SAFI, realizar las gestiones pertinentes para coordinar la inscripción en el curso aprobado en el punto 1, de este acuerdo.

3.- Solicitar al señor Roberto Quesada Campos, que presente un informe sobre el resultado de su participación en el Congreso de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.

4.- Dejar constancia que el señor Roberto Quesada Campos no participó al momento de la deliberación y aprobación de este tema, según se consigna en la parte expositiva de este acuerdo.

5.- Reiterar la solicitud brindada a la Gerencia Corporativa de Capital Humano BCR, a la Universidad Corporativa SAGO o en su defecto, la Oficina de Estrategia y Gobierno Corporativo para que cuando se presente a este órgano colegiado asuntos relacionados con capacitaciones, congresos y otros, sean estas unidades quienes presenten el tema. Lo anterior como una buena y sana práctica, y alineamiento con lo que se estila en el Conglomerado Financiero BCR.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO IX

Declarar PRIVILEGIADO y CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema se relaciona con la estrategia de la sociedad y por tratarse de información privilegiada de acuerdo con los artículos 102 y 103 de la Ley No. 7732, *Ley Reguladora del Mercado de Valores* y de uso restringido, de conformidad con lo establecido en el artículo 273 de la *Ley General de la Administración Pública.*

ARTÍCULO X

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos, gestión de riesgo y es de uso restringido, de conformidad con lo establecido en el artículo 273 de *la Ley General de la Administración Pública*, en relación con las disposiciones de la *Ley de Información No Divulgada* (n.°7975, del 04 de enero del 2000).

ARTÍCULO XI

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos, gestión de riesgo y es de uso restringido, de conformidad con lo establecido en el artículo 273 de la *Ley General de la Administración Pública*, en relación con las disposiciones de la *Ley de Información No Divulgada* (n.°7975, del 04 de enero del 2000).

ARTÍCULO XII

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Informativos*, los señores **José Alberto Rodríguez Sánchez**, **Henry Meza Leandro** y la señora **Grettel Fallas Sequeira,** en su orden, **gerente Área de Operaciones, jefe Oficina Gestión Financiera y jefe Oficina de Gestión Inmobiliaria de BCR SAFI** presentan informe sobre la gestión de carteras propias y terceras, así como el análisis de la competencia de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con corte al 31 de marzo del 2025. Lo anterior, según lo dispuesto en el Sistema de Información Gerencial, SIG-11. Copia de la información se suministró, de manera oportuna, a los miembros del directorio y copia se conserva en el expediente digital de esta sesión.

A continuación de detalla la información que acompaña al tema.

Informe sobre la Gestión de Carteras Propias y Terceras y Análisis de la Competencia de BCR SAFI

Al 31 de Marzo de 2025

Antecedentes

Primero: BCR SAFI presenta, con periodicidad trimestral, a los distintos órganos del Conglomerado Financiero del Banco de Costa Rica, los informes de gestión correspondientes a cada uno de los portafolios administrados.

Segundo: En cumplimiento de su deber de resguardar los intereses de los inversionistas de los fondos inmobiliarios, BCR SAFI ha ejecutado las gestiones necesarias y suficientes para el cobro de alquileres y el control de los niveles de morosidad en dichos fondos.

Tercero: La materialización del riesgo reputacional que enfrentan los fondos inmobiliarios ha incidido negativamente en los ingresos generados, como consecuencia de la disminución del saldo administrado y, por ende, de las comisiones percibidas por su administración.

Cuarto: Como parte de su estrategia de mitigación de riesgos, BCR SAFI ha fortalecido los procesos de comunicación con los inversionistas, promoviendo la transparencia y el acceso oportuno a información relevante sobre la situación de los fondos, sus activos, desempeño y perspectivas, con el objetivo de preservar la confianza del mercado y fomentar decisiones de inversión informadas.

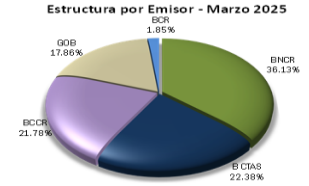
Quinto: Que en la sesión 10-2025 CCAP 02/05/2025 del Comité de Activos y Pasivos se acordó elevar a conocimiento de la Junta Directiva de BCR SAFI el Informe sobre la Gestión de Carteras Propias y Terceras, Análisis de la Competencia de BCR SAFI con corte al 31 de Marzo de 2025.

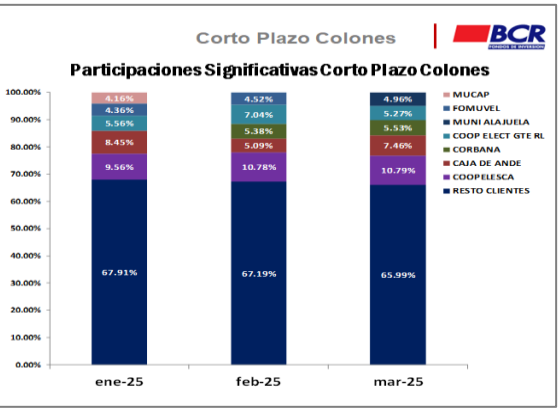
<u>Gestión de Fondos Financieros y Cartera Propia</u>

Corto Plazo Colones

Indicadores de Gestión

Corto Plazo Colones	Enero-Febrero-Marzo	Marzo
Activo Neto (Millones ¢)	₡55,673.64	₡54,663.69
Rend. 30 días	2.48%	2.55%
Rend. Industria	2.46%	2.51%
Rend. 12 meses	2.89%	2.79%
Rend. Industria	2.91%	2.82%
Volatilidad 30 días	3.67%	1.00%
D. Modificada	0.26%	0.25%
RaR 30 días	105.33	208.57
PPVI	68.85	71.17
Calificacion de Riesgo	SCR AA+2	

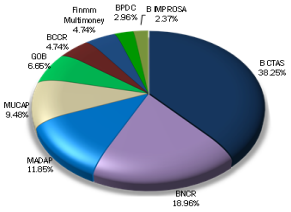


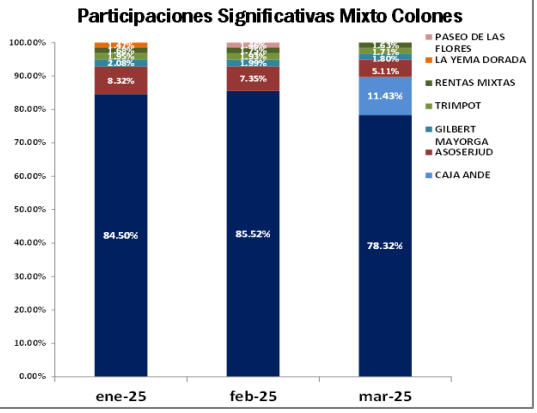


Mixto Colones

Indicadores de Gestión

Mixto Colones	Enero-Febrero-Marzo	Marzo
Activo Neto (Millones ¢)	₡37,911.38	₡42,457.51
Rend. 30 días	2.78%	2.73%
Rend. Industria	2.68%	2.57%
Rend. 12 meses	3.10%	3.01%
Rend. Industria	2.68%	2.58%
Volatilidad 30 días	2.67%	3.00%
D. Modificada	0.29%	0.28%
RaR 30 días	106.34	81.03
PPVI	65.12	64.56
Calificacion de Riesgo	SCR AA+2	

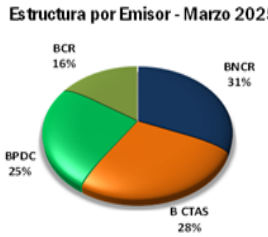


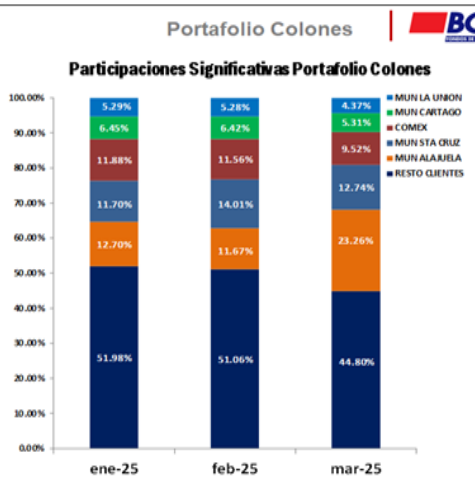


Portafolio Colones

Indicadores de Gestión

Portafolio Colones	Enero-Febrero-Marzo	Marzo
Activo Neto (Millones ¢)	₡42,126.46	₡47,742.94
Rend. 30 días	2.27%	2.28%
Rend. Industria	2.46%	2.51%
Rend. 12 meses	2.69%	2.59%
Rend. Industria	2.91%	2.82%
Volatilidad 30 días	2.67%	2.00%
D. Modificada	0.26%	0.25%
RaR 30 días	104.41	120.19
PPVI	67.78	67.63
Calificacion de Riesgo	SCR AA+2	

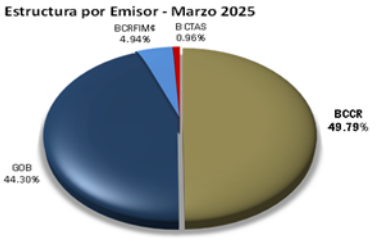


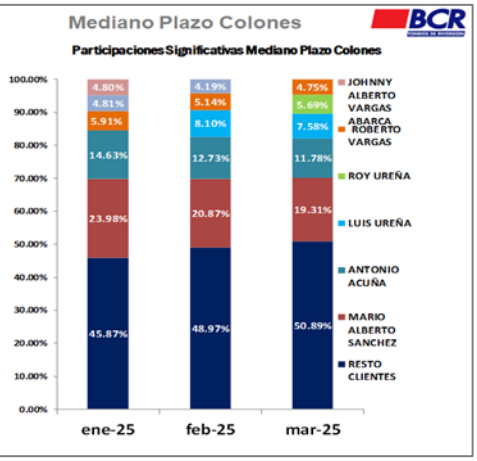


Mediano Plazo Colones

Indicadores de Gestión

Mediano Plazo Colones	Enero-Febrero-Marzo	Marzo
Activo Neto (Millones ¢)	₡483.37	₡528.66
Rend. 30 días	*	*
Rend. Industria	*	*
Rend. 12 meses	5.10%	5.07%
Rend. Industria	5.49%	5.41%
Volatilidad 30 días	*	*
D. Modificada	6.09%	2.56%
RaR 30 días	*	*
PPVI	*	*
Calificacion de Riesgo	SCR A3	

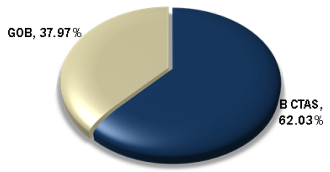


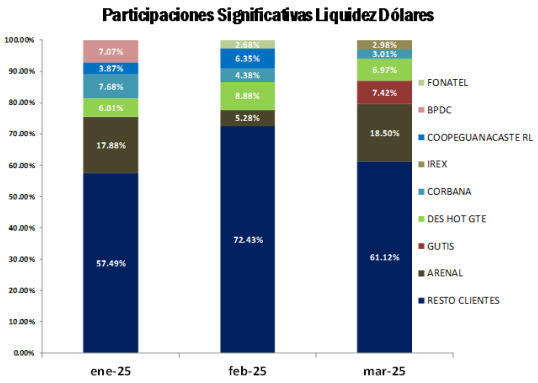


Liquidez Dólares

Indicadores de Gestión

Liquidez Dólares	Enero-Febrero-Marzo	Marzo
Activo Neto (Miles $)	$ 63,763.80	$ 69,275.02
Rend. 30 días	2.89%	2.88%
Rend. Industria	2.92%	2.93%
Rend. 12 meses	2.94%	2.91%
Rend. Industria	3.18%	3.13%
Volatilidad 30 días	10.00%	8.00%
D. Modificada	0.23%	0.19%
RaR 30 días	28.90	37.91
PPVI	56.78	45.16
Calificacion de Riesgo	SCR AA+3	

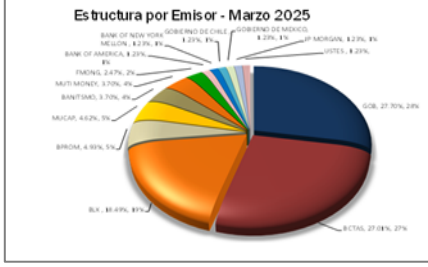


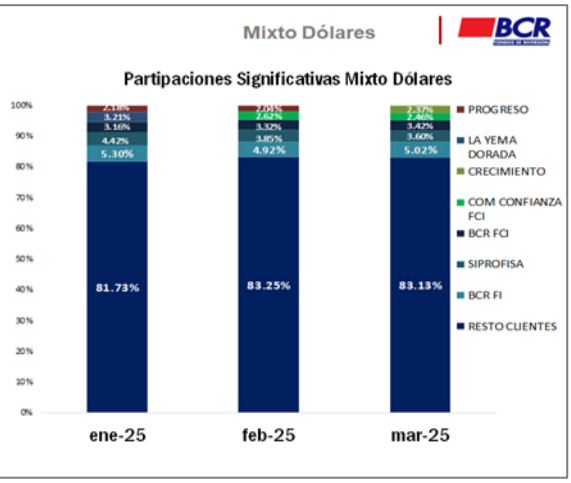


Mixto Dólares

Indicadores de Gestión

Mixto Dólares	Enero-Febrero-Marzo	Marzo
Activo Neto (Miles $)	$ 78,489.31	$ 81,675.11
Rend. 30 días	3.53%	3.53%
Rend. Industria	3.28%	3.23%
Rend. 12 meses	2.91%	2.90%
Rend. Industria	3.48%	3.45%
Volatilidad 30 días	3.33%	4.00%
D. Modificada	0.31%	0.30%
RaR 30 días	101.68	95.43
PPVI	82.54	84.34
Calificacion de Riesgo	SCR AA+2	

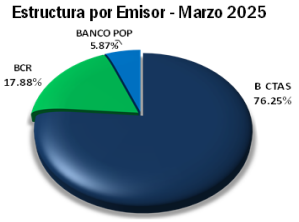


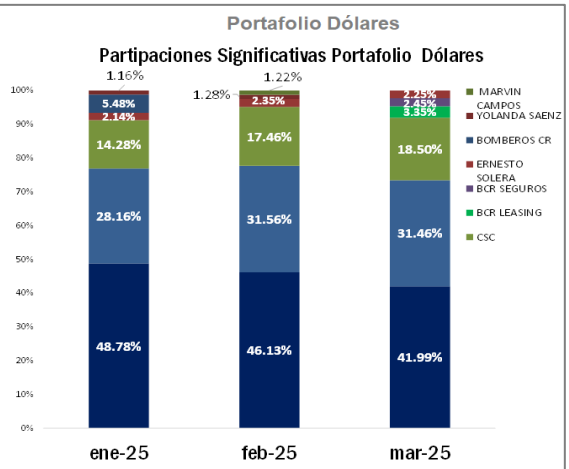


Portafolio Dólares

Indicadores de Gestión

Portafolio Dólares	Enero-Febrero-Marzo	Marzo
Activo Neto (Miles $)	$ 25,785.60	$ 25,587.74
Rend. 30 días	1.82%	1.84%
Rend. Industria	2.92%	2.93%
Rend. 12 meses	2.52%	2.44%
Rend. Industria	3.18%	3.13%
Volatilidad 30 días	2.67%	1.00%
D. Modificada	0.67%	0.60%
RaR 30 días	97.81	166.32
PPVI	58.19	54.55
Calificacion de Riesgo	SCR AA+2	

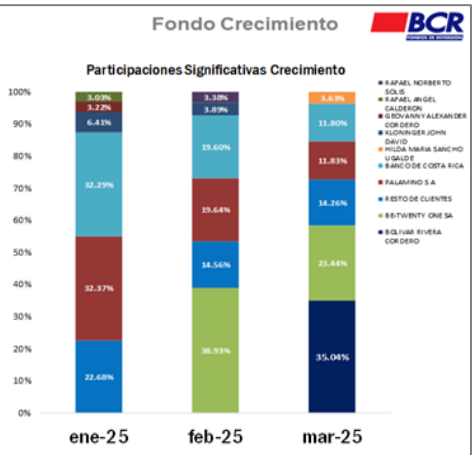




Fondo Crecimiento

Indicadores de Gestión

Crecimiento	Enero-Febrero-Marzo	Marzo
Activo Neto (Miles $)	$ 2,802.24	$ 4,283.08
Rend. 30 días	*	*
Rend. Industria	*	*
Rend. 12 meses	4.56%	4.64%
Rend. Industria	3.51%	2.99%
Volatilidad 30 días	*	*
D. Modificada	11.55%	29.11%
RaR 30 días	*	*
PPVI	*	*
Calificacion de Riesgo	SCR A3	



Comportamiento Cartera Propia

Comportamiento de la Cartera Propia

Composición de Cartera

Emisor	2022	2023	2024	2025
Banco Central de Costa Rica	19.66%	24.98%	86.97%	87.20%
Ministerio de Hacienda	25.29%	29.20%	2.80%	2.76%
USTES UNITED STATES TREASURY	8.31%	7.96%	2.35%	1.88%
Banco de Costa Rica	7.44%	11.00%	2.24%	2.58%
Banco Nacional de Costa Rica	14.43%	9.20%	1.73%	1.73%
Banco BBVA	6.65%	6.37%	1.42%	1.39%
Banco Santander	4.99%	4.78%	1.13%	1.11%
Bank of New York of Mellon	4.40%	4.22%	1.00%	0.99%
Banco Davivienda	2.27%	2.30%		
MULTIBANK				0.36%
BANHVI				
Instituto Costarricense Electricidad	7%			
Total	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

En el mes de Noviembre de 2024 se recibió la capitalización de los 22.000 Millones de colones por parte del BCR, no obstante, por instrucción de la Junta Directiva de BCR SAFI, los recursos provenientes de dicha capitalización se colocaron en un plazo menor a un año.

% Cartera por Distribución Geográfica	
Local	94.51%
Internacional	5.49%
Total	**100.00%**

Nota: Se provee mantener la concentración en dólares aprovechando la coyuntura del flujo de caja de BCR SAFI.

		mar-25	Limite 2025
Menor al año(CP)	97.78%	96.60%	55%
Entre 1 año y 5 años (MP)	2.22%	0.00%	40%
Más de 5 años (LP)	0.00%	0.00%	5%
Total		**100.00%**	**100%**

Nota: El exceso del límite de concentración en la porción de la cartera de corto plazo se originó por la capitalización de BCR SAFI.

Indicadores de Gestión al 31/12/2024

	Colones	Dólares
Concentración por Moneda	89.21%	10.79%
Limite	100%	70%
Duración de la Cartera	0.51	0.79
Rentabilidad	3.93%	2.12%

Nota: Se provee mantener la concentración en dólares aprovechando la coyuntura del flujo de caja de BCR SAFI.

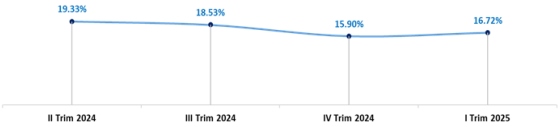
<u>Portafolios Inmobiliarios</u>

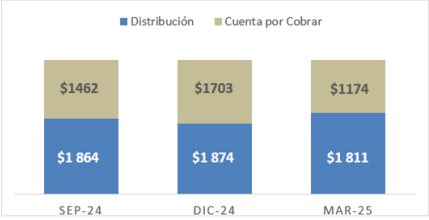
Evolución de Morosidad BCR F.I. Inmobiliario F.C.I Alquileres por cobrar

Evolución de Morosidad

BCR F.I. Inmobiliario F.C.I Alquileres por Cobrar

Fondo	30/6/2024	30/9/2024	31/12/2024	31/3/2025
FCI	19.33%	18.54%	15.90%	16.72%





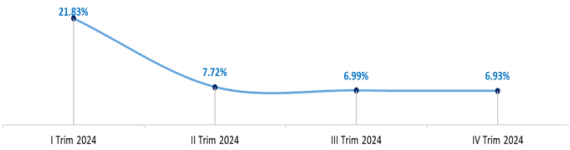
Rango	%
Rentas <= 30	1.67%
Rentas >31	14.25%
Rentas >61	0.80%
Rentas >91	0.00%

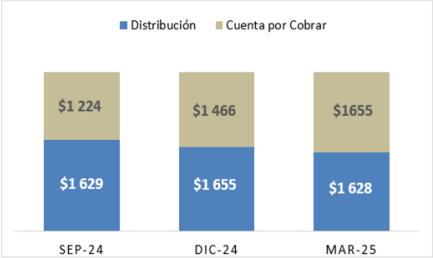
Inquilinos más representativos en cuentas de orden			
Inquilino	**sep-24**	**dic-24**	**mar-25**
Kamuk	51%	55%	95%
La Cartonera	37%	42%	0%

Evolución de Morosidad

BCR F.I. Inmobiliario Alquileres por Cobrar

Fondo	30/6/2024	30/9/2024	31/12/2024	31/3/2025
FII	21.83%	7.73%	6.99%	6.93%





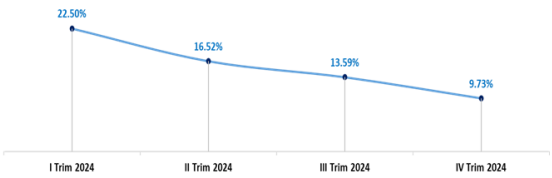
Rango	%
Rentas <= 30	1.52%
Rentas >31	5.41%
Rentas >61	0.00%
Rentas >91	0.00%

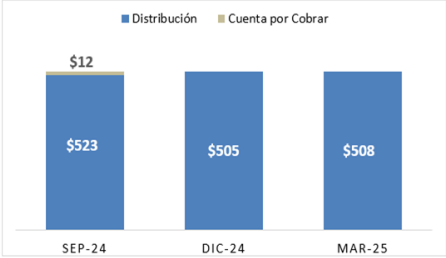
Inquilinos más representativos en cuentas de orden			
Inquilino	**sep-24**	**dic-24**	**mar-25**
Reyva	87%	88%	92%

Evolución de Morosidad

BCR F.I. Progreso Inmobiliario
Alquileres por Cobrar

Fondo	30/6/2024	30/9/2024	31/12/2024	31/3/2025
FP	22.50%	16.52%	13.59%	9.73%





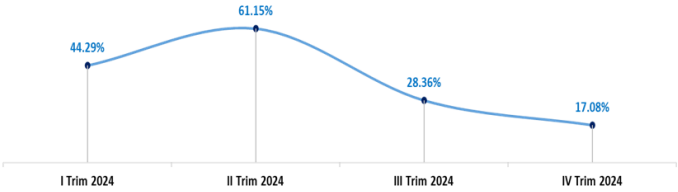
Rango	%
Rentas <= 30	5.69%
Rentas >31	4.04%
Rentas >61	0.00%
Rentas >91	0.00%

Inquilinos más representativos en cuentas de orden			
Inquilino	sep-24	dic-24	mar-25
Vicosi	0%	0%	0%

Evolución de Morosidad

BCR F.I.I. Rentas Mixtas
Alquileres por Cobrar

Fondo	30/6/2024	30/9/2024	31/12/2024	31/3/2025
FRM	44.29%	61.15%	28.36%	17.08%



Rango	%
Rentas <= 30	1.21%
Rentas >31	15.86%
Rentas >61	0.00%
Rentas >91	0.00%

*** Al finalizar el trimestre, este fondo no registra saldo en cuentas de orden.**

Análisis de líneas de crédito

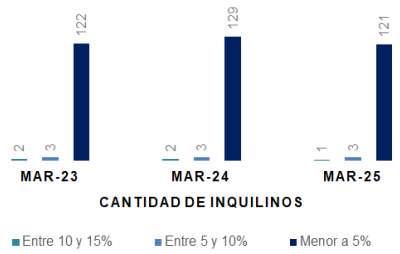
ANÁLISIS DE LÍNEAS DE CRÉDITO

Fondo	Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI			Fondo Inmobiliario			Fondo Progreso Inmobiliario			Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas		
Año	2023	2024	mar-25	2023	2024	mar-25	2023	2024	mar-25	2023	2024	mar-25
Credito	$135,324	$ 135,066	$124,913	$144,370	$121,394	$120,924	$14,981	$14,508	$14,375	₡11,586,442	₡11,586,442	₡11,502,780
Gasto Financiero	$ 9,384	$ 9,803	$ 2,022	$ 9,898	$ 10,118	$ 2,054	$ 1,203	$ 994	$ 230	₡ 904,962	₡ 901,642	₡ 203,113
Tasa Ponderada	6.88%	6.13%	6.06%	6.72%	6.64%	6.61%	6.30%	6.41%	6.21%	7.45%	7.45%	6.90%

Al 31 de Marzo de 2025 con relación a la carga financiera de los Fondos Inmobiliarios se evidencia lo siguiente:

- El costo promedio corresponde a la tasa promedio ponderada, de los créditos suscritos por el fondo, tomando en consideración los saldos vigentes a la fecha de corte.
- La Tasa se encuentra con base al cierre del I Trimestre 2025.
- Se han enfocado esfuerzos en contener y disminuir las tasas realizando negociaciones con los acreedores financieros que han permitido mitigar estos incrementos en mayor proporción.

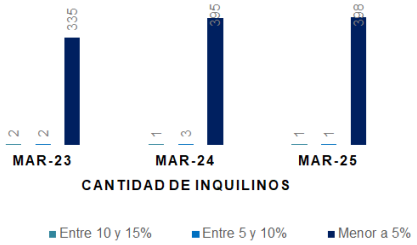
BCR Fondo Inmobiliario



BCR Fondo Inmobiliario

Indicadores de Gestión		
Activo Total (miles)	$369,033	
Rendimiento	Ult. 12 meses Líquido	Ult. 12 meses Total
	0.94%	0.63%
Ocupación	Fondo	Industria I Trim-25
	42.62%	71.92%
Promedio de Vencimientos (años)	2.10	
Apalancamiento	35.42%	
Alquileres por cobrar	Al 31-Dic-24	Al 31-Marz-25
	6.99%	6.93%
Valor de la participación	En Libros	Vector
	$944.22	$600.00
Gastos	Durante el primer trimestre de 2025, la estructura de gastos se concentró principalmente en los gastos financieros, los cuales representaron el 51,3 % del total.	

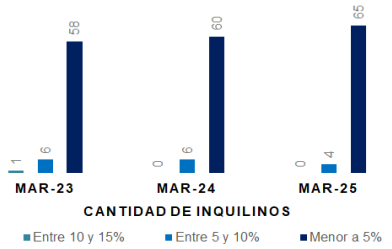
BCR Fondo Inmobiliario FCI



BCR Fondo Inmobiliario FCI

Indicadores de Gestión		
Activo Total (miles)	$331,391	
Rendimiento	Ult. 12 meses Líquido	Ult. 12 meses Total
	3.52%	5.61%
Ocupación	Fondo	Industria I Trim-25
	88.05%	71.92%
Promedio de Vencimientos (años)	2.20	
Apalancamiento	40.61%	
Alquileres por cobrar	Al 31-Dic-24	Al 31-Marz-25
	15.90%	16.72%
Valor de la participación	En Libros	Vector
	$1,077.24	$501.00
Gastos	El fondo registró una disminución del 1,94% en sus gastos totales, de los cuales el mayor gasto corresponde a los Financieros.	

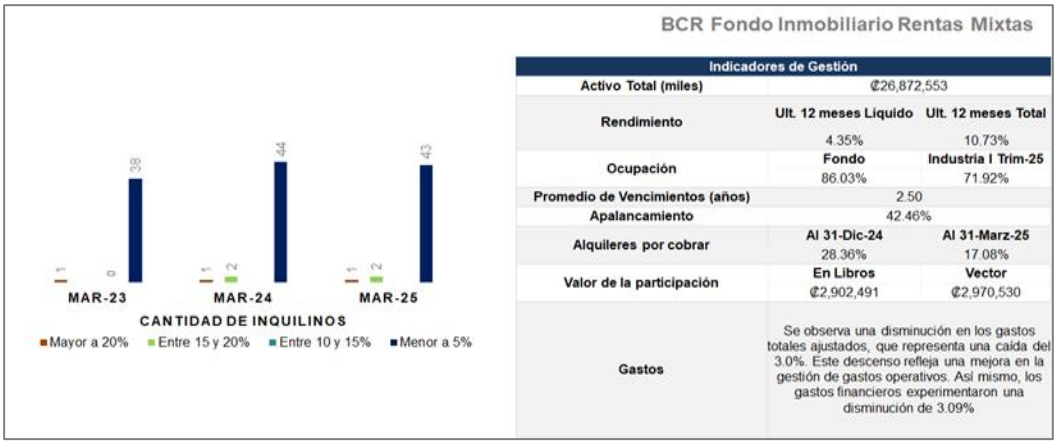
BCR Fondo Progreso Inmobiliario



BCR Fondo Progreso Inmobiliario

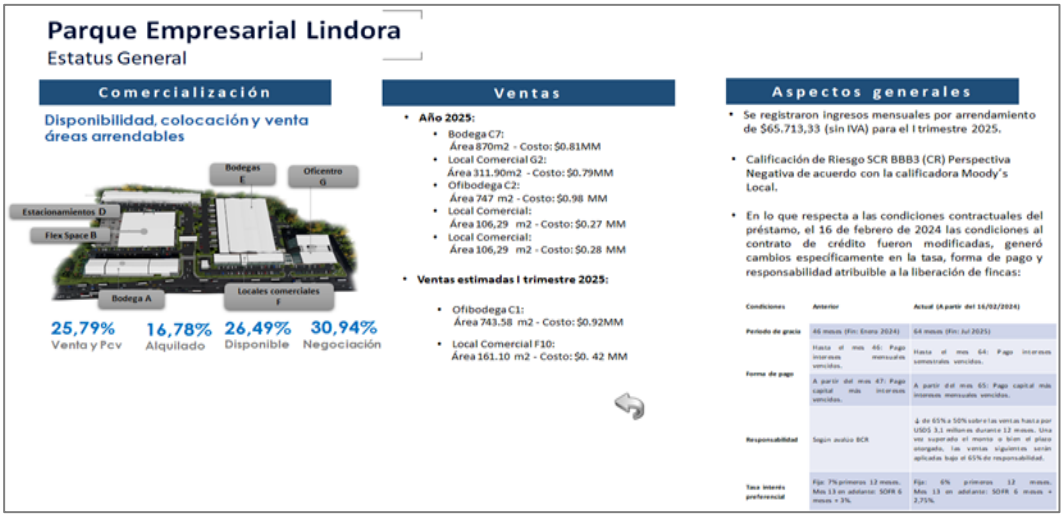
Indicadores de Gestión		
Activo Total (miles)	$104,473	
Rendimiento	Ult. 12 meses Líquido	Ult. 12 meses Total
	2.40%	4.55%
Ocupación	Fondo	Industria I Trim-25
	82.98%	71.92%
Promedio de Vencimientos (años)	3.10	
Apalancamiento	16.70%	
Alquileres por cobrar	Al 31-Dic-24	Al 31-Marz-25
	13.59%	9.73%
Valor de la participación	En Libros	Vector
	$5,362.53	$4,600.00
Gastos	En el primer trimestre frente a $917.658,86 en el cuarto trimestre lo que representa una reducción de $28.693,41 equivalente a un 3,13% esta disminución sugiere una contención razonable de egresos durante el período.	

BCR Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas



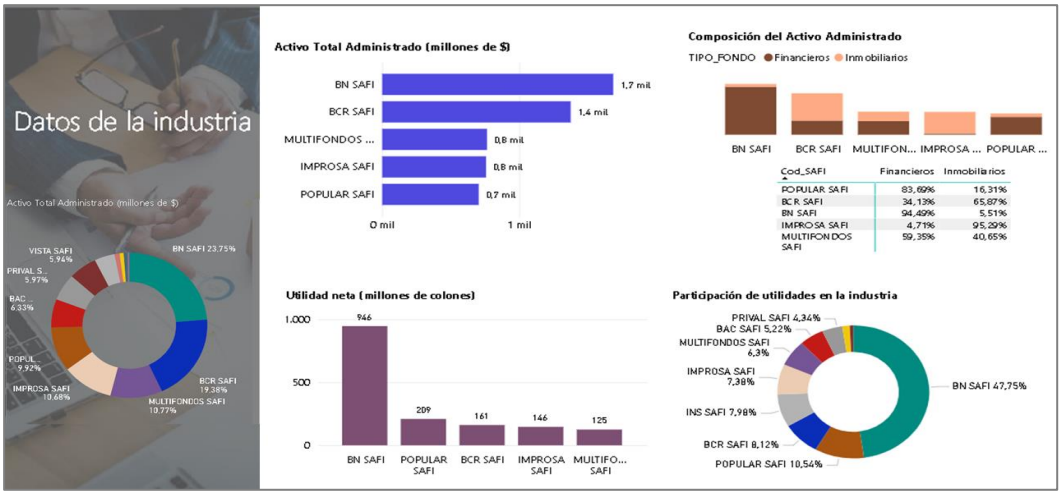
Indicadores de Gestión		
Activo Total (miles)	₡26,872,553	
Rendimiento	Ult. 12 meses Líquido	Ult. 12 meses Total
	4.35%	10.73%
Ocupación	Fondo	Industria I Trim-25
	86.03%	71.92%
Promedio de Vencimientos (años)	2.50	
Apalancamiento	42.46%	
Alquileres por cobrar	Al 31-Dic-24	Al 31-Marz-25
	28.36%	17.08%
Valor de la participación	En Libros	Vector
	₡2,902,491	₡2,970,530
Gastos	Se observa una disminución en los gastos totales ajustados, que representa una caída del 3.0%. Este descenso refleja una mejora en la gestión de gastos operativos. Así mismo, los gastos financieros experimentaron una disminución de 3.09%	

Parque Empresarial Lindora

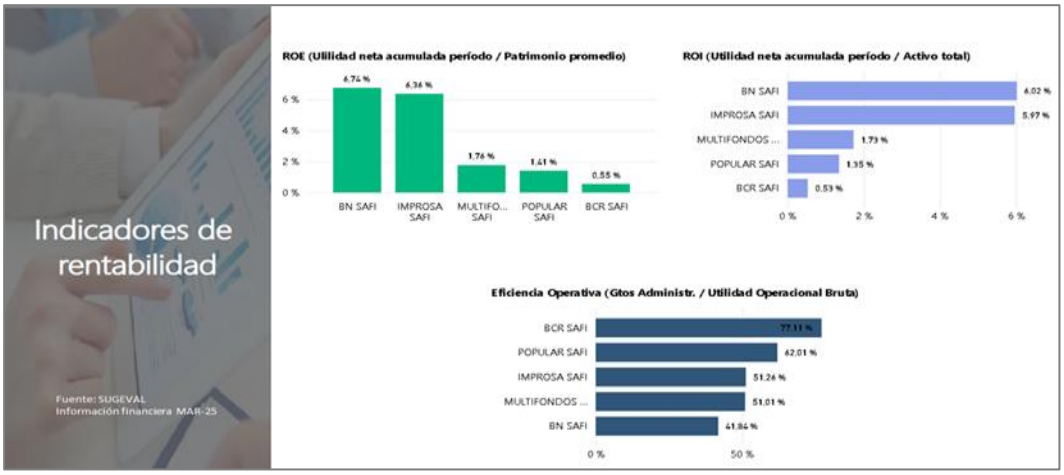


<u>Análisis de Competencia</u>

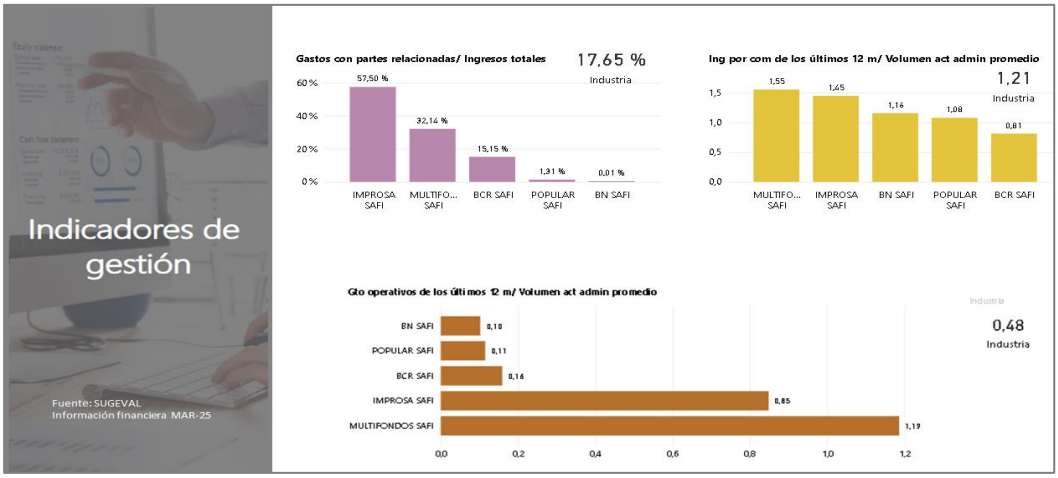
Datos de la Industria



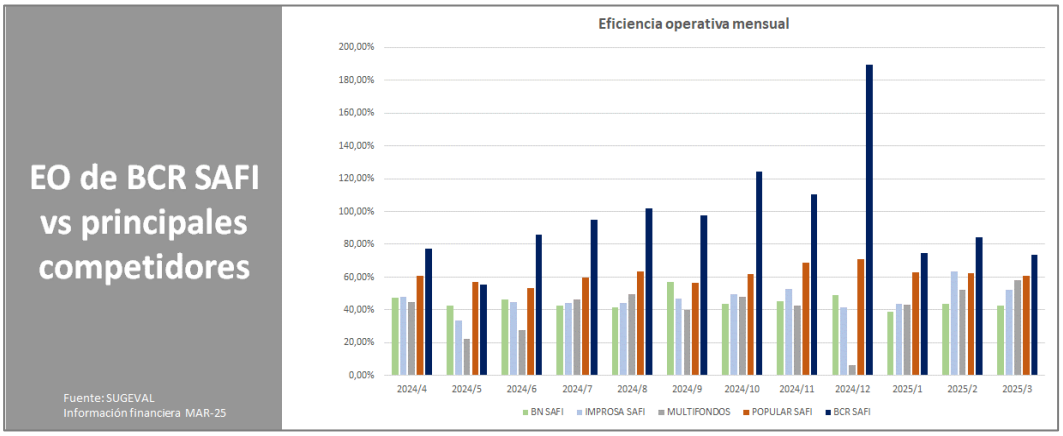
Indicadores de rentabilidad



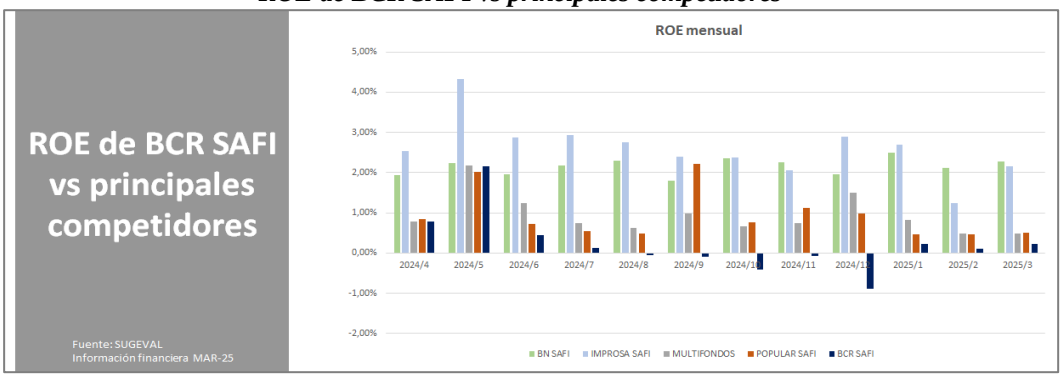
Indicadores de gestión



EO de BCR SAFI vs principales competidores



ROE de BCR SAFI vs principales competidores



Considerando y Propuesta de Acuerdo

CONSIDERANDO QUE:

Primero: BCR SAFI presenta, con periodicidad trimestral, a los distintos órganos del Conglomerado Financiero del Banco de Costa Rica, los informes de gestión correspondientes a cada uno de los portafolios administrados.

Segundo: En cumplimiento de su deber de resguardar los intereses de los inversionistas de los fondos inmobiliarios, BCR SAFI ha ejecutado las gestiones necesarias y suficientes para el cobro de alquileres y el control de los niveles de morosidad en dichos fondos.

Tercero: La materialización del riesgo reputacional que enfrentan los fondos inmobiliarios ha incidido negativamente en los ingresos generados, como consecuencia de la disminución del saldo administrado y, por ende, de las comisiones percibidas por su administración.

Cuarto: Como parte de su estrategia de mitigación de riesgos, BCR SAFI ha fortalecido los procesos de comunicación con los inversionistas, promoviendo la transparencia y el acceso oportuno a información relevante sobre la situación de los fondos, sus activos, desempeño y perspectivas, con el objetivo de preservar la confianza del mercado y fomentar decisiones de inversión informadas.

PROPUESTA DE ACUERDO:

1. Dar por conocido el Informe sobre la Gestión de Carteras Propias y Terceras, Análisis de la Competencia de BCR SAFI con corte al 31 de Marzo de 2025.

2. Dar por cumplido el SIG 11, del sistema de información Gerencial del Conglomerado Financiero del Banco de Costa Rica

3. ACUERDOS EN FIRME

De seguido, se finaliza telepresencia del señor Henry Meza y la señora Grettel Fallas.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Considerando:

Primero. Que, BCR SAFI presenta, con periodicidad trimestral, a los distintos órganos del Conglomerado Financiero del Banco de Costa Rica, los informes de gestión correspondientes a cada uno de los portafolios administrados.

Segundo. Que, en cumplimiento de su deber de resguardar los intereses de los inversionistas de los fondos inmobiliarios, BCR SAFI ha ejecutado las gestiones necesarias y suficientes para el cobro de alquileres y el control de los niveles de morosidad en dichos fondos.

Tercero. Que, la materialización del riesgo reputacional que enfrentan los fondos inmobiliarios ha incidido negativamente en los ingresos generados, como consecuencia de la disminución del saldo administrado y, por ende, de las comisiones percibidas por su administración.

Cuarto. Que, como parte de su estrategia de mitigación de riesgos, BCR SAFI ha fortalecido los procesos de comunicación con los inversionistas, promoviendo la transparencia y el acceso oportuno a información relevante sobre la situación de los fondos, sus activos, desempeño y perspectivas, con el objetivo de preservar la confianza del mercado y fomentar decisiones de inversión informadas.

Se dispone:

Dar por conocido el informe sobre la gestión de carteras propias y terceras; así como el análisis de la competencia de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con corte al 31 de marzo del 2025, conforme al documento conocido en esta oportunidad, y que forma parte de este acuerdo, copia del cual se conserva en el expediente digital de esta sesión. Lo anterior, atiende el Sistema de Información Gerencial, SIG-11.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO XIII

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Informativos*, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** sugiere a los señores directores, salvo mejor criterio, por lo ajustado del tiempo, se trasladen para una próxima sesión los siguientes temas:

F. ASUNTOS INFORMATIVOS

Gerencia de la sociedad

F.5 *Informe de la gestión comercial y desempeño de canales, con corte a marzo 2025*

Auditoría Interna de la sociedad

F.6 *Declaración jurada de independencia y objetividad auditor interno.*

F.7 *Indicadores individuales desempeño 2025, del auditor interno.*

Jefatura de Riesgo y Control Normativo

F.8 *Informe de riesgos relacionado al Fondo de Inversión de Desarrollo Parque Empresarial Lindora.*

Al respecto, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** dice: “Entonces, dada la hora, estaríamos trasladando el punto (F.5), F.6, F.7 y F.8, a la próxima sesión”.

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo con la propuesta.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Disponer que, en el orden del día de una próxima sesión, se incluyan los siguientes temas:

F. ASUNTOS INFORMATIVOS

Gerencia de la sociedad

F.5 *Informe de la gestión comercial y desempeño de canales, con corte a marzo 2025*

Auditoría Interna de la sociedad

F.6 *Declaración jurada de independencia y objetividad auditor interno.*

F.7 *Indicadores individuales desempeño 2025, del auditor interno.*

Jefatura de Riesgo y Control Normativo

F.8 *Informe de riesgos relacionado al Fondo de Inversión de Desarrollo Parque Empresarial Lindora.*

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO XIV

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos, gestión de riesgo y es de uso restringido, de conformidad con lo establecido en el artículo 273 de la *Ley General de la Administración Pública*, en relación con las disposiciones de la *Ley de Información No Divulgada* (n.°7975, del 04 de enero del 2000).

ARTÍCULO XV

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos de la Junta Directiva*, en cumplimiento a lo dispuesto por la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A, en las sesiones 31-24, artículo IV, punto 3), del 14 de octubre del 2024 y 34-24, artículo XIII, punto 3, del 6 de noviembre del 2024, y en acatamiento de la resolución de la Superintendencia General de Valores, SGV-R-167-2024 y G41/0/1836, y dado que el tema que continúa en el orden del día está relacionado con el Parque Empresarial de Pacífico, el señor Manfred Sáenz Montero, gerente Corporativo Jurídico del Banco de Costa Rica se abstiene del conocimiento de dicho asunto.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. Al respecto, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey**: “Ahora, como don Manfred (Sáenz) tiene que salirse para el punto de Beemuk por el tema de la resolución de Sugeval (Superintendencia General de Valores, resoluciones SGV-R-167-2024 y G41/0/1836) yo no sé si el del contencioso sobre qué trata ¿Es algo sobre lo cual don Manfred también tiene que salirse?”.

Sobre el particular, responde el señor **Douglas Montero Arguedas**: “Sí”.

Siendo las cosas así, refiere don **Luis Emilio**: “OK entonces, don Manfred, le deseamos una muy feliz tarde de agradecemos por estar con nosotros, que esté muy bien”.

Para concluir la telepresencia dice el señor **Manfred Sáenz Montero**: “Con mucho gusto a la orden”.

A las quince horas con treinta y cinco minutos se finaliza la telepresencia del señor Manfred Sáenz Montero, gerente Corporativo Jurídico del Banco de Costa Rica.

TOMAR NOTA

ARTÍCULO XVI

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos referentes a lo dispuesto en la Ley 8422, *Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública*, en su artículo 8.

ARTÍCULO XVII

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 295, del Código Procesal Penal, debido a que el tema discutido se refiere a una investigación penal en curso, a cargo del Ministerio Público.

ARTÍCULO XVIII

Se convoca a sesión ordinaria para el lunes veintitrés de junio del dos mil veinticinco, a las quince horas con treinta minutos.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO XIX

Termina la sesión ordinaria 14-25, a las quince horas con cuarenta y tres minutos.