

Acta de la sesión extraordinaria 07-24, celebrada virtualmente por la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el miércoles veintiuno de febrero del dos mil veinticuatro, a las once horas con cuarenta y tres minutos, con el siguiente cuórum:

Licda. Mahity Flores Flores, presidenta; MBA. Eduardo Rodríguez Del Paso, vicepresidente; Dr. Luis Emilio Cuenca Botey, tesorero; Licda. Sonia Mora Jiménez, secretaria; MBA Fernando Víquez Salazar, vocal.

MBA. Marco Montero Jiménez, en su condición de fiscal.

Además, asisten como invitados:

Por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A

MBA. Allan Marín Roldán, gerente; Lic. Roberto Quesada Campos, auditor interno; Lic. Álvaro Jiménez Villegas, asesor legal BCR SAFI; Licda. María José Mora Bermúdez, jefe de riesgo y control normativo.

Por Banco de Costa Rica:

MBA Douglas Soto Leitón, gerente general; Lic. Manfred Sáenz Montero, gerente corporativo jurídico; Licda. María Eugenia Zeledón Porras, auditora general corporativa a.i.; Dr. Juan Carlos Castro Loría, asesor jurídico Junta Directiva; MBA Pablo Villegas Fonseca, secretario general Junta Directiva; MBA. Laura Villalta Solano, asistente Secretaría Junta Directiva; Licda. María José Araya Álvarez, asistente a.i. Secretaría Junta Directiva.

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

En el capítulo de agenda denominado *Aprobación de orden del día*, la señora **Mahity Flores Flores** somete a consideración del directorio, el orden del día propuesto para la sesión extraordinaria 07-24, que se transcribe a continuación:

A. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

B. SIG CORPORATIVO

Gerencia de la sociedad:

B.1 *Estados financieros auditados de la sociedad, al 31 de diciembre del 2023. (PÚBLICO)*

B.2 *Estados financieros auditados de los fondos administrados por BCR SAFI, al 31 de diciembre del 2023. (CONFIDENCIAL)*

B.3 *Carta a la gerencia sobre revisión estados financieros, a diciembre 2023, emitida por la firma de auditores externos. (CONFIDENCIAL)*

Así las cosas, la señora **Mahity Flores Flores** dice: “Buenos días. Iniciamos la presente sesión extraordinaria 07-24, de la Junta Directiva BCR SAFI, al ser las 11:43 de la mañana. En esta oportunidad contamos con la participación en calidad de invitados de los miembros de las juntas directivas, gerencias y auditorías internas del Banco de Costa Rica, así como las sociedades a quienes les damos la cordial bienvenida, Comité Corporativo de Auditoría, Junta Directiva General, BCR OPC, BCR Valores, BCR Corredora de Seguros, BCR Logística, Banprocesa y BCR Leasing.

Lo anterior, debido a que los temas que vamos a conocer en esta reunión extraordinaria forman parte del SIG Corporativo (Sistema de Información Gerencial) aprobado por la Junta Directiva General, en la sesión 36-23, artículo IX, del 16 de octubre del 2023. Además, contamos con la participación de la firma de auditores externos de *Crown Horwath CR*, la señora Francine Sojo, don Jorge Chinchilla, doña Martha Elena Lizano, don Luis Miguel Araya, doña Ana Gabriela Ávila, doña Silvia López, don Mauricio Soto, don Rodolfo Monge, doña Cintia Obando, doña Nidia Torres [sic]. A todos bienvenidos. Siendo así les consulto a los miembros de Junta Directiva de BCR SAFI ¿Si tienen alguna observación al *Orden del Día*?

Al no presentarse comentarios o consultas manifiesta doña **Mahity Flores**: “Si no hay observaciones, estaríamos aprobando el *Orden del Día* en los términos planteados”.

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Aprobar el orden del día de la sesión extraordinaria 07-24, conforme se consigan en la parte expositiva de este acuerdo.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO II

En el capítulo de agenda denominado *SIG CORPORATIVO*, la señora **Mahity Flores Flores** dice que, en esta oportunidad se conocerá, el documento que contiene el dictamen emitido por la firma de auditores externos, *Crowe Horwath CR S. A.*, sobre los estados financieros auditados de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., al 31 de diciembre del 2023.

Dicho documento se conoció y discutió ampliamente en la reunión extraordinaria 02-24CCA, celebrada por el Comité Corporativo de Auditoría, en horas de la mañana donde representantes de la auditoría externa de (la firma) Crowe Horwath, realizaron una pormenorizada explicación de tema.

Adicionalmente, se contó con la participación, en calidad de invitados, por medio de la modalidad de telepresencia, de los miembros de las juntas directivas, gerencias y auditorías internas de las sociedades del Conglomerado Financiero BCR, a saber: Junta Directiva General, BCR Pensión Operadora Planes de Pensiones Complementarias S.A. (BCR Pensiones), BCR Corredora de Seguros S.A., BCR Valores S.A, BCR Leasing Premium Plus S.A. Banprocesa S.R.L. y BCR Logística (Almacén Fiscal Agrícola de Cartago S.A y Depósito

Agrícola de Cartago S.A.), ello, debido a que el tema forma parte del SIG-CORPORATIVO aprobado en la Junta Directiva General, sesión 36-23, artículo IX, del 16 de octubre del 2023.

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.

Así las cosas, se transcribe un resumen del informe en referencia, en el cual se destaca que la Auditoría Externa emitió una opinión sin salvedad, y destaca que los estados financieros se presentan, razonablemente, en todos los aspectos importantes de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conassif):

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que es aplicable a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la Nota 1 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

a) Cumplimiento de las disposiciones normativas

Asunto clave de auditoría

La Sociedad debe mantener un cumplimiento de las disposiciones

Respuesta de auditoría

Entre otros procedimientos, aplicamos los siguientes:

normativas, como parte de sus procedimientos de control interno y normativo.

- *Obtuvimos evidencia de auditoría del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que, de forma generalmente admitida, tienen un efecto directo en la determinación de cantidades e información materiales a revelar en los estados financieros.*
- *Aplicamos procedimientos de auditoría en la identificación de posibles casos de incumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias que puedan tener un efecto material sobre los estados financieros.*
- *Indagamos y obtuvimos respuesta por parte de la administración y los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad sobre el cumplimiento de dichas disposiciones legales y reglamentarias.*
- *Inspeccionamos las comunicaciones escritas emitidas por el regulador, así como las respuestas por parte de la Sociedad y su respectivo seguimiento.*

b) Portafolio de inversiones

Asunto clave de auditoría

El principal activo de la Sociedad es el portafolio de inversiones, el cual representa el 72% de los activos totales.

Las estimaciones del valor razonable de estas inversiones son hechas a una fecha determinada basadas en información de mercado y de los instrumentos financieros, y son realizadas por un proveedor de precios autorizado. El valor razonable no refleja primas o descuentos que puedan resultar de la oferta para la venta de instrumentos financieros en particular a una fecha dada. Las valoraciones son la mejor estimación posible del mercado; por su naturaleza involucran

Respuesta de auditoría

Entre otros procedimientos, efectuamos un proceso de confirmación de saldos sobre el portafolio de inversiones; asimismo, realizamos recálculos de la valoración de mercado de las inversiones, utilizando los valores obtenidos de un proveedor de precios, así como de la amortización de las primas y descuentos.

Evaluamos si la clasificación de las inversiones se ajusta a los flujos de caja contractuales y evaluamos el diseño y aplicación de la metodología para la determinación de la pérdida crediticia esperada, mediante la inspección de la

metodología aprobada por la Junta Directiva. En la nota 6 y 20 se incluyen las revelaciones sobre el tratamiento contable y otros aspectos relacionados al portafolio de inversiones.

incertidumbres y elementos de juicio significativo.

Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar la valoración.

Las inversiones se clasifican y contabilizan de acuerdo a la NIIF 9 Instrumentos Financieros, incluyendo el reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas, lo cual requiere la aplicación de una metodología que considera juicios y el uso de supuestos por parte de la administración.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto si los responsables del gobierno corporativo tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- *Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base*

para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- *Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.*
- *Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.*
- *Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una entidad en funcionamiento.*
- *Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.*

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificamos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Fabián Zamora Azojeifa.

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023 se extiende hasta el 19 de febrero de 2024. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

A continuación, se transcriben los comentarios efectuados durante el conocimiento del asunto, para lo cual, la señora **Mahity Flores Flores** dice: “El siguiente punto, es un tema informativo, público son los estados financieros auditados de la sociedad al 31 de diciembre del 2023. Como es de conocimiento de todos, este directorio participó en la reunión extraordinaria 02-24 del Comité Corporativo de Auditoría y en donde se recibió una amplia exposición, por parte, de los señores auditores externos del contenido del informe y resultados de los estados financieros auditados de la sociedad al 31 de diciembre del 2023. Lo anterior debido a que este tema forma parte del SIG Corporativo como decía, aprobado por la Junta Directiva (sesión) 36-23, en el artículo IX, del 16 de octubre de 2023. Siendo así consulto a los miembros de la Junta directiva BCR SAFI ¿Si tienen alguna consulta observación sobre dicho informe?”.

Al no presentarse consultas o comentarios doña **Mahity Flores** da lectura a la propuesta de acuerdo, que se detalla:

1. *Dar por conocidos los estados financieros de la Sociedad BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., correspondientes al período 2023, auditados por la firma Crowe Horwath CR S.A., para los efectos establecidos en el artículo 20 del Reglamento de Auditores Externos y Medidas de Gobierno Corporativo aplicable a los sujetos fiscalizados por la Sugef, Sugeval, Supen y Sugese, conforme al documento conocido en esta oportunidad, que forma parte de este acuerdo y copia del cual se conserva en el expediente digital de esta sesión.*

Asimismo, encargar a la Gerencia de la Sociedad girar instrucciones para que se proceda conforme corresponda.

2. *Solicitar a la Junta Directiva General del Banco de Costa Rica, que convoque a una Asamblea Ordinaria de Accionistas de esta sociedad, para que se proceda conforme corresponda.*

ACUERDO FIRME

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo y aprueban la propuesta.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Considerando:

Primero. Lo establecido en el artículo 20 del *Reglamento de Auditores Externos y Medidas de Gobierno Corporativo aplicable a los sujetos fiscalizados por la Sugef, Sugeval, Supen y Sugese.*

Segundo. Lo requerido en el Acuerdo Sugef 31-04, *Reglamento relativo a la información financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros.*

Tercero. Que la información de estados financieros auditados individuales de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión para el periodo terminado el 31 de diciembre del 2023, emitidos por la firma de auditores externos, *Crowe Horwath CR S.A.*, fue conocida y ampliamente discutida en la reunión extraordinaria 02-24CCA, celebrada por el Comité Corporativo de Auditoría, el 21 de febrero del 2024 y recomendó elevar a este seno para su aprobación.

Se dispone:

1.- Dar por conocidos los estados financieros de la sociedad BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, correspondientes al periodo 2023, auditados por la firma *Crowe Horwath CR S.A*, para los efectos establecidos en el artículo 20 del *Reglamento de auditores externos y medidas de gobierno corporativo aplicable a los sujetos fiscalizados por la Sugeval, Supen y Sugese* conforme al documento conocido en esta oportunidad que forma parte de este acuerdo y copia del cual se conservan el expediente digital de esta sesión.

Asimismo, encargar a la Gerencia de la sociedad girar instrucciones para que se proceda conforme corresponda.

2.- Solicitar a la Junta Directiva General del Banco de Costa Rica para que convoque a una Asamblea Ordinaria de Accionistas de esta sociedad para que se proceda conforme corresponda.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO III

En el capítulo de agenda denominado *SIG Corporativo*, la señora **Mahity Flores Flores** dice que, en esta oportunidad, se conocerá, el documento que contiene el dictamen emitido por la firma de auditores externos, *Crowe Horwath CR.*, acerca de los estados financieros auditados de cada uno de los fondos administrados por la sociedad BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A, denominados:

- *BCR Corto Plazo Colones N.D.*
- *BCR Liquidez Dólares N.D.*
- *BCR Mixto Colones*
- *BCR Mixto Dólares*
- *BCR Portafolio Colones N.D.*
- *BCR Portafolio Dólares N.D.*
- *Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones N.D.*
- *Fondo de Inversión BCR Mediano Plazo N.D.*
- *BCR Rentas Mixtas N.D.*
- *BCR Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) N.D.*
- *BCR Fondo Inmobiliario Dólares*
- *BCR Progreso Inmobiliario Dólares*
- *Fondo Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora*
- *Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía*

Dicho documento se conoció y discutió ampliamente en la reunión extraordinaria 02-24CCA, celebrada por el Comité Corporativo de Auditoría, en horas de la mañana, donde representantes de la auditoría externa de (la firma) *Crowe Horwath*, realizaron una pormenorizada explicación de tema.

Adicionalmente, se contó con la participación, en calidad de invitados, por medio de la modalidad de telepresencia, de los miembros de las juntas directivas, gerencias y auditorías internas de las sociedades del Conglomerado Financiero BCR, a saber: Junta Directiva General, BCR Pensión Operadora Planes de Pensiones Complementarias S.A. (BCR Pensiones), BCR Corredora de Seguros S.A., BCR Valores S.A, BCR Leasing Premium Plus S.A. Banprocesa S.R.L. y BCR Logística (Almacén Fiscal Agrícola de Cartago S.A y Depósito Agrícola de Cartago S.A.), ello, debido a que el tema forma parte del SIG-CORPORATIVO aprobado en la Junta Directiva General, sesión 36-23, artículo IX, del 16 de octubre del 2023.

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

Así las cosas, se transcribe un resumen del informe en referencia:

Opinión de estados financiero al 31 de diciembre de 2023 Fondos financieros

BCR Corto Plazo Colones

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión BCR Corto Plazo Colones No Diversificado (el Fondo) administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, cambios en el activo neto y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la Nota 1 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Asuntos clave de auditoría

a) Cumplimiento de las disposiciones normativas

La Sociedad debe mantener un cumplimiento de las disposiciones normativas del Fondo, como parte de sus procedimientos de control interno y normativo.

b) Portafolio de inversiones

Asunto clave de auditoría

El portafolio de inversiones representa el 67% de los activos totales. Las políticas de inversión del Fondo establecen que no existe límites de concentración, excepto en el caso del Banco de Costa Rica

Respuesta de auditoría

Realizamos un proceso de confirmación de saldos sobre la cartera, asimismo, realizamos recálculos de la amortización de las primas y descuentos.

Revisamos que el portafolio de inversiones se ajuste a la política de inversión aprobada en el prospecto y que

cuya concentración máxima podrá ser de un 80% del activo neto. Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo presenta una concentración del activo neto en el Banco de Costa Rica del 28%.

Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo mantiene el 67% del activo total en efectivo en cuentas corrientes. Las políticas de inversión del Fondo no establecen límites de concentración para el efectivo.

se revelen adecuadamente los riesgos relacionados, particularmente los riesgos de mercado por la valoración del portafolio.

Las políticas de inversión del Fondo indican que la cartera se compone de títulos con vencimientos promedio menor a 180 días. Al 31 de diciembre de 2023 el plazo promedio al vencimiento es menor a 180 días.

En las notas 1, 5, 9 y 10, se incluyen las revelaciones sobre el tratamiento contable, composición del portafolio y el proceso de administración de riesgos relacionados al portafolio de inversiones.

En la nota 3, se incluyen las revelaciones sobre los saldos y transacciones con partes relacionadas.

Opinión de estados financieros al 31 de diciembre de 2023 Fondos inmobiliarios

Opinión sin salvedad

- BCR Comercio e Industria
- BCR Progreso Inmobiliario
- Rentas Mixtas
- Renta y Plusvalía
- Desarrollo PEL

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) no diversificado administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (el Fondo), que comprenden el estado de activo neto al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, cambios en el activo neto y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la Nota 1 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Párrafo de énfasis – Planes de acción para el mejoramiento de la rentabilidad

Sin que afecte nuestra opinión llamamos la atención a la nota 20 en la que describen los planes de acción de corto, mediano y largo plazo para el mejoramiento de la rentabilidad del Fondo. El Fondo tiene financiamiento con vencimiento en el corto plazo como se detalla en la nota 9, la Administración como parte de planes de acción está negociando con los acreedores los vencimientos al largo plazo.

Asuntos clave de auditoría

a) Cumplimiento de las disposiciones normativas

La Sociedad debe mantener un cumplimiento de las disposiciones normativas del Fondo, como parte de sus procedimientos de control interno y normativo.

b) Propiedades de inversiones

Asunto clave de auditoría

Las propiedades de inversión son valuadas con posterioridad al reconocimiento inicial al valor razonable.

Las normas que regulan el proceso de valoración de propiedades de inversión se encuentran contenidas en el artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión el cual requiere que los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF; y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-170 (Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión) el cual requiere que el alcance de la valoración y la emisión del informe deben ejecutarse en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.

El registro del valor razonable del inmueble en los estados financieros del Fondo se realiza en los resultados del periodo. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

Respuesta de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos:

Que la valoración cuente con la declaración de cumplimiento de las normas y estándares IVS.

Que la valoración sea realizada por peritos independientes con reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y que estén inscritos en el colegio profesional respectivo y en el registro para tal efecto que mantiene la SUGEVAL.

En las notas 7 y 20 se incluyen las revelaciones sobre las características de las propiedades de inversión, las técnicas de valoración y las razones para cambio de técnica, políticas y procedimiento de análisis de cambios en el valor razonable utilizado por la administración del Fondo, y la sensibilidad de las valoraciones a cambios en los supuestos, entre otros aspectos

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Dólares

Opinión con salvedad

En nuestra opinión, excepto por lo indicado en la sección fundamentos de la opinión con salvedad, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, cambios en el activo neto y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Fundamento de la opinión con salvedad

Mediante comunicado de hecho relevante CHR 4605 del 16 de febrero de 2024, la administración del Fondo comunicó al mercado los resultados de la valoración anual del Inmueble Parque Empresarial del Pacífico, que forma parte de la cartera inmobiliaria de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado. De la actualización de valor razonable del inmueble resultó una pérdida no realizada en valor del inmueble de US\$ 42,162,969. Esta es una condición comunicada posterior a la fecha de los estados financieros existente al 31 de diciembre de 2023, estos estados financieros no se han modificado para reconocer en el valor razonable del inmueble esta pérdida no realizada. El registro contable de esta valoración se reconoció el 16 de febrero de 2024.

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la Nota 1 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Párrafo de énfasis – Planes de acción para el mejoramiento de la rentabilidad

Sin que afecte nuestra opinión llamamos la atención a la nota 23 en la que describen los planes de acción de corto, mediano y largo plazo para el mejoramiento de la rentabilidad del Fondo. El Fondo tiene financiamiento con vencimiento en el corto como se detalla en la nota 9, la Administración como parte de planes de acción está negociando con los acreedores los vencimientos al largo plazo.

Párrafos de énfasis – Fideicomiso de garantía

Sin que afecte nuestra opinión llamamos la atención a la nota 24 en la que se indica que, al 31 de diciembre de 2023 en la adjudicación de la garantía de alquileres por cobrar, el Fondo recibió en dación de pago acciones de una compañía.

Párrafos de otros asuntos

El valor razonable de los inmuebles se determinó en diferentes momentos del año 2023, por lo que hay condiciones que inciden en el valor razonable de los inmuebles y que no se han considerado en la determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2023. El valor razonable de las propiedades de inversión lo determina un experto independiente de la sociedad administradora mediante la aplicación de la NIIF 13 y las Normas Internacionales de Valoración, con la aplicación de un modelo de valoración de nivel 3. Este ejercicio está sujeto a la aplicación de la metodología y criterio profesional del valuador, lo cual origina la aplicación de diversas metodologías con incidencia en la comparabilidad del valor razonable de los inmuebles.

El inmueble Parque Empresarial del Pacífico ha presentado cambios de inquilinos y de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento. Los flujos de efectivo de los contratos de alquiler vigentes al 31 de diciembre de 2023 son menores que los existentes al momento de compra. Al 31 de diciembre de 2022 el registro contable del valor razonable de este inmueble fue determinado por medio de un avalúo de perito independiente bajo el enfoque de valoración de

costo de reposición, el cual no es consistente y difiere en su cuantía con el utilizado al cierre del periodo 2021 el cual se presentó por el enfoque de ingresos. Al 31 de diciembre de 2023 el registro contable del valor razonable de este inmueble fue determinado por medio de un avalúo de perito independiente bajo el enfoque de valoración de costo de reposición por US\$69.478.179, el resultado por enfoque de ingresos fue de US\$40.629.046; esta diferencia en los resultados por enfoque evidencia variaciones en la capacidad de generación de flujos del inmueble, condición requerida para generar rendimientos a los inversionistas. En la nota 27 se describen las gestiones de la administración en el Parque Empresarial del Pacífico.

En nota 24 se describe la constitución de un Fideicomiso de garantía para la recuperación de los saldos de alquileres por cobrar que se detallan en nota 6 por US\$1,891,675 y del saldo de alquileres reconocidos en las cuentas de orden que se detallan en la nota 19 por US\$11,313,148, relacionados con el inquilino del inmueble Parque Empresarial del Pacífico. En la adjudicación de la garantía de estos saldos, el Fondo recibió en dación de pago acciones de una compañía, la recuperación de estos saldos está sujeta a la liquidez de los activos de la compañía adjudicada.

Como se detalla en la nota 25, existe una denuncia interpuesta por inversionistas ante la Superintendencia General de Valores; además existe una denuncia ante la Fiscalía de Probidad por la adquisición de un inmueble por parte del Fondo, las cuales se encuentran en investigación.

A continuación, se transcriben los comentarios efectuados durante el conocimiento del asunto, para lo cual, la señora **Mahity Flores Flores** dice: “Continuando con el siguiente punto del orden del día, tenemos los estados financieros auditados de los fondos administrados por BCR SAFI, al 31 de diciembre del 2023. Este es un tema resolutivo y es público.

En relación con este punto, los miembros de esta Junta Directiva venimos de conocimiento y acabamos de participar de la reunión extraordinaria 02-24, en donde recibimos una amplia exposición de parte de los señores auditores externos del contenido del informe del resultado de los estados financieros auditados de los fondos al 31 de diciembre del 2023. Siendo así, consulto a los miembros de la Junta Directiva de SAFI ¿Si tienen alguna consulta u observación?”

Al no presentarse consultas o comentarios la señora **Flores Flores** da lectura a la propuesta de acuerdo que se detalla:

1. *Aprobar los estados financieros de los siguientes fondos de inversión que administra BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., al 31 de diciembre del 2023, auditados por la firma Crowe Horwath CR, S.A., conforme a los documentos conocidos en esta oportunidad:*
 - *BCR Corto Plazo Colones N.D.*
 - *BCR Liquidez Dólares N.D.*
 - *BCR Mixto Colones*
 - *BCR Mixto Dólares*
 - *BCR Portafolio Colones N.D.*
 - *BCR Portafolio Dólares N.D.*
 - *BCR Fondo de Inversión Mediano Plazo N.D.*
 - *BCR Fondo Evolución N.D.*
 - *BCR Rentas Mixtas N.D.*

- BCR Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) N.D.
 - BCR Fondo Inmobiliario Dólares
 - BCR Progreso Inmobiliario Dólares
 - Fondo Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora
 - Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía
2. 2.- Encargar al Gerente de la Sociedad girar instrucciones, para que se proceda conforme corresponda.

Los directores externan estar de acuerdo con la propuesta.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Considerando:

Primero. Lo establecido en el artículo 20 del *Reglamento de Auditores Externos y Medidas de Gobierno Corporativo aplicable a los sujetos fiscalizados por la Sugef, Sugeval, Supen y Sugese.*

Segundo. Lo requerido en el Acuerdo Sugef 31-04, *Reglamento relativo a la información financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros.*

Tercero. Que esta información fue conocida y ampliamente discutida en la reunión extraordinaria 02-24CCA, celebrada por el Comité Corporativo de Auditoría, el 21 de febrero del 2024 y recomendó elevar a este seno para su aprobación.

Se dispone:

1.- Aprobar los estados financieros de los siguientes fondos de inversión que administra BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., al 31 de diciembre del 2023, auditados por la firma *Crowe Horwath CR, S.A.*, conforme a los documentos conocidos en esta oportunidad:

- BCR Corto Plazo Colones N.D.
- BCR Liquidez Dólares N.D.
- BCR Mixto Colones
- BCR Mixto Dólares
- BCR Portafolio Colones N.D.
- BCR Portafolio Dólares N.D.
- Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones N.D.
- Fondo de Inversión BCR Mediano Plazo N.D.
- BCR Rentas Mixtas N.D.
- BCR Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) N.D.
- BCR Fondo Inmobiliario Dólares

- BCR Progreso Inmobiliario Dólares
- Fondo Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora
- Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía

2.- Encargar al Gerente de la sociedad girar instrucciones, para que se proceda conforme corresponda.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO IV

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos, de auditoría y 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.º7975, del 04 de enero del 2000).

ARTÍCULO V

Termina la sesión extraordinaria 07-24, a las once horas con cincuenta y un minutos.