

Acta de la sesión ordinaria 08-24, celebrada virtualmente por la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el lunes veintiséis de febrero del dos mil veinticuatro, a las quince horas con treinta y nueve minutos, con el siguiente cuórum:

(1) Licda. Mahity Flores Flores, presidenta; (2) 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.

(1) Se suspende telepresencia según se consigna en el artículo VIII.

(2) Preside la sesión según se consigna en el artículo VIII.

(1) Se incorpora a la sesión según se consigna en el artículo X.

**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; Lic. José Alberto Rodríguez Sánchez, gerente a.i. Área de Operaciones BCR SAFI; Licda. María José Mora Bermúdez, jefe de riesgo y control normativo.

**Por Banco de Costa Rica:**

Lic. Manfred Sáenz Montero, gerente corporativo jurídico; Dr. Juan Carlos Castro Loría, asesor jurídico Junta Directiva; Licda. María Eugenia Zeledón Porras, auditora general corporativa a.i.; MSc. Minor Morales Vincenti, gerente corporativo de riesgos; Licda. María José Araya Álvarez, asistente a.i. Secretaría Junta Directiva.

El señor Douglas Soto Leitón, gerente general BCR no asiste.

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 ordinaria 08-24, que se transcribe a continuación:

**A. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA**

**B. APROBACIÓN DE ACTAS**

**B.1** *Actas de las sesiones extraordinaria 04-24, ordinaria 05-24 y extraordinarias 06-24 y 07-24, celebradas el 7, 12, 14 y 21 de febrero del 2024, respectivamente.*

**C. ASUNTOS COMITÉ CORPORATIVO DE AUDITORÍA**

*C.1 Resumen de asuntos conocidos en la reunión ordinaria 15-23CCA, del 21 de diciembre del 2023. (PÚBLICO)*

**D. ASUNTOS RESOLUTIVOS**

**Gerencia de la sociedad:**

*D.1 Propuesta orden del día Asamblea de Inversionistas (Fondo Inversión Inmobiliario, Fondo Inmobiliario Comercio y la Industria, Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas, Progreso Inmobiliario y Parque Empresarial Lindora) (CONFIDENCIAL).*

*D.2 Ratificación miembros externos del Comité de Inversiones BCR SAFI (CONFIDENCIAL).*

*D.3 Ajuste prospectos fondos de inversión (cambio gestor de portafolio) (PÚBLICO)*

*D.4 Estrategia de inversiones cartera propia BCR SAFI periodo 2024. Atiende SIG-58 (CONFIDENCIAL).*

**E. ASUNTOS INFORMATIVOS**

**Gerencia de la sociedad:**

*E.1 Memorando aprobación valoración Parque Empresarial del Pacífico. Atiende pendiente s.17-23, art III, pto 9 (CONFIDENCIAL).*

*E.2 Avance plan estratégico BCR SAFI, con corte al cuarto trimestre 2023. (CONFIDENCIAL).*

*E.3 Avance gestión comercial y desempeño de canales, con corte a diciembre 2023. Atiende SIG-38 y pendiente s.23-23, art VIII, pto 2. (CONFIDENCIAL).*

**Oficialía de Cumplimiento:**

*E.4 Seguimiento plan de acción informe Sugeval I40/0/57. (CONFIDENCIAL).*

**Jefatura de Riesgo y Control Normativo:**

*E.5 Perfil de riesgos, con corte a diciembre 2023. (CONFIDENCIAL).*

**F. CORRESPONDENCIA**

**G. ASUNTOS VARIOS**

Así las cosas, la señora **Mahity Flores Flores** dice: “Damos inicio (a la sesión) hoy 26 de febrero, al ser las 3:39 de la tarde. El primer punto tenemos la aprobación del orden del día ¿Don Allan (Marín)?”.

Al respecto, manifiesta el señor **Allan Marín Roldán**: “Buenas tardes a todos. Para comunicar el cambio en la presentación del punto D.3, ajuste prospectos fondos de inversión cambio de gestor de portafolio. En la filmina dos se da la inclusión de un quinto antecedente, en la filmina seis se da la inclusión del tipo de Fondo de Desarrollo, en la filmina siete se da el cambio del considerando quinto e inclusión del considerando sexto y en la filmina ocho, que es la solicitud del acuerdo, la inclusión del nombre Santiago Cardona Toro. Eso con respecto al punto D.3.

También para solicitar la inclusión en el apartado de *Correspondencia* del oficio de Sugeval 269 y remitido al órgano dirección sobre la aprobación a prórroga a respuesta al oficio 100 confidencial. Y, por último, para que en *Asuntos Varios* comentar la videoconferencia que recibimos hoy a las 11:30 de la mañana de parte de Sugeval (Superintendencia General de Valores) Vista SAFI sobre el planteamiento que ellos llevarán hoy al Conassif (Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero) sobre el traslado

del Fondo Renta y Plusvalía a Vista SAFI confidencial. Por favor, don doña Mahity, si lo tiene a bien”.

Sobre el particular, la señora **Flores Flores** dice: “Muy bien con esas tres modificaciones de acuerdo ¿Don Eduardo (Rodríguez)?”.

Seguidamente, el señor **Eduardo Rodríguez del Paso** indica: “Muchas gracias doña Mahity. Yo quisiera comentar un par de aspectos en *Asuntos Varios* también, por favor, gracias”.

Hace uso de la palabra doña **Mahity Flores** y refiere: “Bien, yo tengo un tema en *Asuntos de Directores* para incorporarlo con esos cambios - ajustes estaríamos entonces aprobando el orden del día ¿Si están de acuerdo de acuerdo?”.

De inmediato, solicita el uso de la palabra el señor **Marín Roldán** y manifiesta: “Perdón, doña Mahity, si me disculpa, pero, es que se quedó un punto que don Pablo Villegas (Fonseca, secretario general Secretaría Junta Directiva) mencionó que lo pusieramos en el orden del día y esto fue ahora al mediodía, las disculpas del caso, es una pregunta que está haciendo un inversionista, don Javier Romero sobre la Asamblea que tuvimos en diciembre 11 sobre el Fondo de Inversión Inmobiliaria y está preguntando qué quiénes han compuesto la Junta Directiva de BCR SAFI desde el primero de enero del 2017 a la fecha e indicar si es el caso, quiénes son miembros externos. Entonces, don Pablo pidió que lo hiciéramos de conocimiento en el orden del día. Básicamente, es eso y disculpas, por favor”.

Así las cosas, dice la señora **Flores Flores**: De acuerdo, muy bien. Estaríamos entonces incorporando también esa consulta del inversionista”.

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo.

Después de considerar el asunto,

### **LA JUNTA ACUERDA:**

Aprobar el orden del día de la sesión ordinaria 08-24, con la inclusión de temas en el capítulo de agenda denominado *Correspondencia, Asuntos Varios* y *Asuntos de la Junta Directiva*, según se consigna en la parte expositiva de este acuerdo.

### **ACUERDO FIRME**

### **ARTÍCULO II**

En el capítulo de agenda denominado *Aprobación de Actas*, la señora **Mahity Flores Flores** somete a la aprobación de la Junta Directiva, las actas de las sesiones extraordinaria 04-24, ordinaria 05-24 y extraordinarias 06-24 y 07-24, celebradas el siete, doce, catorce y veintiuno de febrero del 2024, respectivamente.

A continuación, se transcribe, de manera literal, los comentarios realizados en este capítulo, para lo cual, la señora **Mahity Flores Flores** introduce diciendo: “Continuaríamos, entonces, con la aprobación de las actas, la sesión extraordinaria 04-24 y (ordinaria) 05-24 celebradas el 7, el 12 (de febrero) y también la 06-24 y 07-24 del 14 y 21 de febrero, respectivamente.

En el caso del acta 04-24, que quede contando de que no tengo conocimiento de estos artículos, ya que yo me excusé del conocimiento de ese tema y en este caso la sesión extraordinaria 06-24 va a quedar para la próxima sesión ordinaria, entonces sería (para aprobación) la 04-24, 05-24 y la 07-24 ¿Es así doña María José (Araya)?”

Al respeto, la señora **María José Araya Álvarez** manifiesta: “Sí, buenas tardes. Comentarles, que con respecto a las actas de las sesiones extraordinarias 04-24, ordinaria 05-24 y extraordinaria 07-24, una vez circuladas esas actas, no se recibieron observaciones por parte de los señores directores, ni de parte de la administración. Los documentos que se encuentran en *SharePoint* están disponibles para su aprobación, si lo tienen a bien.

Y, como decía doña Mahity, es importante destacar que en las actas extraordinarias 04-24, los artículos VI y VII y en el acta ordinaria 05-24 el artículo XIV no fueron remitidos a doña Mahity, ya que se excusó el conocimiento del tema. Y, también, como decía doña Mahity, en cuanto al acta de la sesión extraordinaria 06-24, solicitaría la anuencia del directorio para que sea aprobada en la próxima sesión, dado que se encuentra en revisión”.

De seguido, dice la señora **Flores Flores**: “Señores directores, si están de acuerdo procederíamos con la aprobación respectiva. Bien, muchas gracias, doña María”.

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo con la propuesta de acuerdo.

Después de considerar el asunto,

#### **LA JUNTA ACUERDA:**

- 1.- Aprobar las actas de las sesiones extraordinaria 04-24, ordinaria 05-24 y extraordinaria 07-24, celebradas el siete, doce y veintiuno de febrero del 2024, respectivamente.
- 2.- Dejar constando que en las actas extraordinaria 04-24, los artículos VI y VII y en el acta ordinaria 05-24, el artículo XIV no fueron remitidos a la señora Mahity Flores Flores, ya que se excusó del conocimiento del tema.
- 3.- Dejar constando en actas que en la agenda de la próxima sesión ordinaria, se incluirá la aprobación del acta de la sesión extraordinaria 06-24, celebrada el catorce de febrero del 2024.

#### **ACUERDO FIRME**

#### **ARTÍCULO III**

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Comité Corporativo de Auditoría*, se presenta para conocimiento de la Junta Directiva el informe de los asuntos conocidos por el Comité Corporativo de Auditoría, en las reuniones ordinaria 15-23CCA, celebrada el 21 de diciembre del 2023, sobre los temas relacionados con la administración y la Auditoría Interna de BCR SAFI S.A.; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del *Reglamento General de los Comités de Apoyo a la Junta Directiva General y Administración*.

A continuación, se transcriben los comentarios efectuados durante el conocimiento del asunto, para lo cual, la señora **Mahity Flores Flores** dice: “En *Asuntos del*

*Comité Corporativo de Auditoría* ¿No sé si algún director tiene algún comentario con respecto a los temas que ha visto dicho Comité en la sesión 15-23? ¿No sé don Roberto (Quesada) si usted quiere referirse a algún tema puntual?”.

Al respecto, el señor **Roberto Quesada Campos** manifiesta: “En realidad no doña Mahity, yo creo que todos los temas han sido conocidos por esta Junta, a excepción del que se indica en el artículo VI, que es un tema que se había pedido en el Comité sobre los perfiles y las competencias técnicas y habilidades de los auditores, pero creo que en eso se está trabajando”.

Seguidamente, dice doña **Mahity Flores**: “Bien, entonces si los señores directores están de acuerdo, estaríamos dando por conocido el resumen de los asuntos conocidos en la reunión 15-23, del Comité Corporativo de Auditoría”.

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo.

Después de considerar el asunto,

#### **LA JUNTA ACUERDA:**

Dar por conocido el informe de los asuntos tratados por el Comité Corporativo de Auditoría, en las reuniones ordinaria 15-23CCA, celebrada el 21 de diciembre del 2023, sobre temas relacionados con la administración y la Auditoría Interna de BCR SAFI S.A.; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento General de los Comités de Apoyo a la Junta Directiva General y Administración.

#### **ARTÍCULO IV**

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Resolutivos* el señor **José Alberto Rodríguez Sánchez** presenta para conocimiento y aprobación de la Junta Directiva, la propuesta para el orden del día de las Asambleas de Inversionistas de los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI, a saber: BCR Fondo Inversión Inmobiliario, BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria, BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas, BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario y Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora.

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 transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. La señora **Mahity Flores Flores** dice: “Bien, pasamos a los temas resolutivos, tenemos las propuestas de los órdenes del día de las asambleas. Don José (Rodríguez) va a tener la exposición de dichas propuestas de agenda. Le doy la palabra, por favor ¿Este es un tema confidencial don José?”.

Al respecto, el señor **José Alberto Rodríguez Sánchez** indica: “No, no, señora. Éste no es confidencial de hecho, estas agendas de asamblea se hacen públicas vía hecho relevante y demás”.

Seguidamente, el señor **Rodríguez Sánchez** manifiesta: “Buenas tardes a todos nuevamente. Comentarles, que tratando de ser lo más ejecutivo posible, voy a tratar de

pasar por las órdenes del día de las asambleas de los cinco fondos de inversión, que estaríamos en la obligación legal de tener en este próximo mes de marzo.

Hay un tema importante, hay que recordar que según lo que se estipula en el artículo 28. Ter del *Reglamento general sobre sociedades administradoras y fondos de inversión*, los fondos tienen la obligatoriedad de hacer una asamblea ordinaria cada dos años, en la cual como mínimo se debe de presentar el informe de gestión del fondo, y además los estados financieros auditados del mismo, en este caso en particular, para este periodo estaríamos llevando a cabo asambleas para los cinco fondos, los cuatro fondos inmobiliarios que administramos hasta el momento más el Fondo de Desarrollo.

Importante, indicar, que no se tiene previsto hacer asamblea o al menos no bajo la administración de BCR SAFI del Fondo de Renta y Plusvalía, en vista de que éste está en periodo de transición a Vista Sociedad de Fondos de Inversión (ver imagen n.º1).

<b>Considerando</b> Asambleas de Inversionistas 2024
1. Conforme al artículo 28 de Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, se indica que le corresponde a la Junta Directiva velar por el adecuado desempeño del portafolio de inversión del fondo.
2. Según lo indicado en el artículo 28 Ter del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, Los fondos de inversión cerrados deberán realizar, al menos cada dos años, una asamblea de inversionistas para la rendición de cuentas por parte de la sociedad administradora, en la cual se presentarán al menos los estados financieros anuales auditados y el informe sobre la labor realizada. La asamblea se deberá celebrar dentro de los tres meses siguientes a la finalización del año económico correspondiente.
3. El pasado 18 de enero de 2022, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora (FIDPEL) celebro en primera convocatoria la primer Asamblea de Inversionistas, exponiendo la situación financiera del fondo, además de aspectos ligados a prospecto tales como: <ul style="list-style-type: none"><li>• Monto de capital autorizado e identificación del fondo de inversión.</li><li>• Política de Inversión.</li><li>• Descripción del proyecto.</li></ul>
4. El pasado 19 de diciembre de 2023, la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), emitió respuesta a BCR SAFI mediante oficio n° H00-0 - Ref: 2501, respecto al plazo para la realización de la Asamblea de Inversionistas del FIDPEL; el cual indica que, según artículo 28 Ter del Acuerdo SUGEVAL 8-09 requiere que las asambleas de inversionistas periódicas se deberán celebrar dentro de los tres meses siguientes a la finalización del año económico correspondiente, por lo tanto se propone realizar la asamblea correspondiente el día 20 de marzo de 2024.

**Imagen n.º1. Considerando Asamblea Inversionistas 2024**

**Fuente:** Gerencia de la sociedad

Lo que tenemos previsto a nivel de fechas de estas asambleas es que las mismas se lleven a cabo entre el 20 y el 22 de marzo. El día 20, la del Fondo de Desarrollo, el día 21, el FCI y el Fondo Progreso y el día 22 el Fondo Inmobiliario y el Fondo de Renta Mixtas. Para los días en los que ustedes ven que hay dos asambleas lo que se tiene previsto es una en horas de la mañana y una en horas de la tarde.

Y no se está haciendo de otra manera, básicamente porque al ser la última semana del mes de marzo Semana Santa, esto nos limitó un poquito el tiempo para separar las asambleas y no quisiéramos realizar asambleas, obviamente dentro de los tres primeros días de Semana Santa, en vista de que normalmente ya no son días en los que se cuente con la mayoría de personas y pudiesen pensar que lo que se quiere es que no asistan a las asambleas. Esto nos pone a hacer las convocatorias entre el día de mañana y el jueves, por lo tanto mostramos a ustedes los órdenes del día de cada una de ellas (ver imagen n.º2)”. ”.



**Imagen n.º2.** Cronograma Asamblea Inversionistas 2024  
**Fuente:** Gerencia de la sociedad

Posteriormente, agrega don **José Alberto Rodríguez**: “Vamos a iniciar con el orden del día de la Asamblea del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, éste es el detalle que ustedes ven (ver imagen n.º3). Número uno de la comprobación de quorum, la lectura del orden del día, conocer el informe a la Asamblea de Inversionistas sobre la cantidad de participaciones en circulación a la fecha, el informe de gestión del fondo, la presentación de los estados financieros y algún período de consultas y respuestas.

Es importante, indicar, que en este fondo en particular la asamblea tiene un poquito más de dos años de que se realizó, sin embargo, ante consulta realizada a la Superintendencia (General de Valores) no había ningún problema en que nos ajustáramos al periodo del 30 de marzo como fecha máxima para realizar la segunda Asamblea de este Fondo de Desarrollo. Esta agenda es bastante sencilla si se quiere apegada prácticamente a lo que la normativa requiere.



**Imagen n.º3.** Orden del Día Asambleas de Inversionistas 2024  
**Fuente:** Gerencia de la sociedad

Aquí yo quisiera detenerme un momento para explicar una situación que nos vamos a topar en las cuatro convocatorias de asamblea que se están proponiendo, y es la siguiente, en el primer trimestre de este año, para todos los fondos está venciendo el plazo de colocación del monto máximo de participaciones de cada uno de los fondos.

Dentro de los temas que en alguna oportunidad los señores inversionistas, principalmente del Fondo Inmobiliario han mostrado su descontento, es en que los montos que en alguna oportunidad de la misma asamblea aprobó por allá del 2016 - 2017,

corresponden a montos de colocación bastante elevados y esto ha generado a partir de los temas mediáticos del Fondo Inmobiliario, disconformidad dentro de los inversionistas.

Y, la propuesta que está llevando la administración para cada una de estas asambleas es que se recorte el monto del fondo al monto que en este momento se encuentra colocado, esto también para ser congruentes con el plan de corto, mediano y largo plazo y el plan estratégico de la Sociedad de Fondos de Inversión, en el cual se indicó que en los próximos dos años no se van a estar realizando compras de activos.

Y, con esto de una u otra manera, como les decía, no solo ser congruentes, sino también atender un poquito a esta situación que se ha presentado con los señores inversionistas, por eso en las convocatorias que vamos a ver de aquí en adelante, no solo en este caso que estamos viendo en pantalla que es Fondo del Comercio y la Industria (ver imagen n.º4) el punto uno, dos y tres son prácticamente iguales al del Fondo de Desarrollo que ya vimos.

Y de igual la presentación del informe de labores, de igual manera, la presentación de los estados financieros y de los puntos seis y siete en todas las agendas de asambleas ustedes van a ver el recorte del monto autorizado y también estamos planteando que a nivel del porcentaje máximo de endeudamiento que también los señores inversionistas en algún momento han pedido el recorte, no estamos haciendo una propuesta puntual para cada uno de los fondos, sino que lo que estamos haciendo referencia es a la consulta que se está dando en este momento a nivel del medio en la cual hay un ajuste en el porcentaje máximo de endeudamiento de los fondos.

Y, lo que quisiéramos es poner en contexto a todos los señores inversionistas la probabilidad de que en los próximos meses se dé ese ajuste y no tengamos que realizar algún cambio en este momento, y cuando entre el tema regulatorio se tenga que dar nuevamente una modificación a los prospectos, sino dejarla para cuando eventualmente entre a regir el tema (ver imagen n.º4).



**Orden del Día**  
**Asambleas de Inversionistas 2024**  
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio  
y la Industria FCI - No Diversificado

1. Comprobación de quórum.
2. Lectura del orden del día.
3. Conocer e informar a la Asamblea de Inversionistas sobre la cantidad de participaciones que se encuentran debidamente colocadas a la fecha de celebración de la Asamblea
4. Presentación del informe de labores del fondo por parte del administrador con corte al 31 de Diciembre del 2023.
5. Presentación de los estados financieros auditados con corte al 31 de Diciembre del 2023.
6. Conocer la modificación al prospecto del fondo concerniente a la reducción del monto autorizado de la emisión, así como el número de participaciones autorizadas, pasando de \$600.000.000,00, a \$180.985.000,00.
7. Endeudamiento máximo del fondo y cambios normativos relacionados.
8. Creación de provisiones para el servicio de la deuda del fondo.
9. Conocer y aprobar el procedimiento para la recompra de las participaciones del fondo con motivo del ejercicio del derecho de receso.





**Orden del Día**  
**Asambleas de Inversionistas 2024**  
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario -  
No Diversificado

1. Comprobación de quórum.
2. Lectura del orden del día.
3. Conocer e informar a la Asamblea de Inversionistas sobre la cantidad de participaciones que se encuentran debidamente colocadas a la fecha de celebración de la Asamblea
4. Presentación del informe de labores del fondo por parte del administrador con corte al 31 de Diciembre del 2023.
5. Presentación de los estados financieros auditados con corte al 31 de Diciembre del 2023.
6. Conocer la modificación al prospecto del fondo concerniente a la reducción del monto autorizado de la emisión, así como el número de participaciones autorizadas, pasando de \$100.000.000,00. a \$80.975.000,00.
7. Endeudamiento máximo del fondo y cambios normativos relacionados.
8. Creación de provisiones para el servicio de la deuda del fondo.
9. Conocer y aprobar el procedimiento para la recompra de las participaciones del fondo con motivo del ejercicio del derecho de receso.



**Orden del Día**  
**Asambleas de Inversionistas 2024**  
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario -  
No Diversificado

1. Comprobación de quórum.
2. Lectura del orden del día.
3. Conocer e informar a la Asamblea de Inversionistas sobre la cantidad de participaciones que se encuentran debidamente colocadas a la fecha de celebración de la Asamblea
4. Presentación del informe de labores del fondo por parte del administrador con corte al 31 de Diciembre del 2023.
5. Presentación de los estados financieros auditados con corte al 31 de Diciembre del 2023.
6. Conocer la modificación al prospecto del fondo concerniente a la reducción del monto autorizado de la emisión, así como el número de participaciones autorizadas, pasando de \$600.000.000,00. a \$251.852.000,00.
7. Endeudamiento máximo del fondo y cambios normativos relacionados
8. Informe Comité de Vigilancia Inversionistas y espacio para propuestas de mejora.
9. Informe sobre pago de timbres de los contratos de arrendamiento del fondo.
10. Creación de provisiones para el servicio de la deuda del fondo.
11. Conocer y aprobar el procedimiento para la recompra de las participaciones del fondo con motivo del ejercicio del derecho de receso.



**Orden del Día**  
**Asambleas de Inversionistas 2024**  
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas  
Mixtas - No Diversificado

1. Comprobación de quórum.
2. Lectura del orden del día.
3. Conocer e informar a la Asamblea de Inversionistas sobre la cantidad de participaciones que se encuentran debidamente colocadas a la fecha de celebración de la Asamblea
4. Presentación del informe de labores del fondo por parte del administrador con corte al 31 de Diciembre del 2023.
5. Presentación de los estados financieros auditados con corte al 31 de Diciembre del 2023.
6. Conocer la modificación al prospecto del fondo concerniente a la reducción del monto autorizado de la emisión, así como el número de participaciones autorizadas, pasando de \$50.000.000.000,00. a \$14.775.000.000,00.
7. Endeudamiento máximo del fondo y cambios normativos relacionados.
8. Creación de provisiones para el servicio de la deuda del fondo.
9. Conocer y aprobar el procedimiento para la recompra de las participaciones del fondo con motivo del ejercicio del derecho de receso.

**Imagen n.º4. Orden del Día Asambleas de Inversionistas 2024**

**Fuente:** Gerencia de la sociedad

Solicita el uso de la palabra el señor **Fernando Víquez Salazar** y manifiesta: “Don José Alberto, en ese tema de la reducción de los montos de los fondos, yo quisiera que me explique el por qué se está haciendo y cuál es el plan comercial para... qué es lo que se está pensando hacer, para que no se vea como que sencillamente estamos saliendo del negocio o reduciendo el negocio, sino que estamos ajustando a un plan que tiene sentido dada la reciente afectación que se dio con pandemia y todas las cosas que han pasado desde pandemia para acá, que han afectado la situación no solo de los fondos que administra la SAFI en aras del mercado. Por favor”.

Al respecto, comenta don **José Alberto Rodríguez**: “Correcto, sí, señor don Fernando, en este particular, lo que la administración a nivel no solo de las asambleas, sino también de comunicación a mercado a través de las charlas que se han implementado y se siguen dando, el mensaje que anda buscando como había indicado hace unos minutos, es generar coherencia con ese plan estratégico que ya se ha divulgado tanto al medio como también al regulador, en el que en el corto y mediano plazo nos vamos a dedicar a la estabilización de los fondos inmobiliarios y al no generar compras en el cortísimo plazo.

Ahora bien, esto sí es importante indicar que lo que estaríamos buscando es estar alineados con esto, sí, pero que el mensaje sea que una vez que cumplamos con estos puntos o estos hitos estratégicos en el corto plazo, estaríamos retomando todos los procesos de crecimiento de los fondos de inversión y para esto tendríamos que hacerlo de la mano con los señores inversionistas a través de asambleas, en las cuales podamos volver a autorizar el incremento de estos montos de colocación de cada uno de los fondos”. El señor Fernando Viquez agradece la respuesta brindada.

A continuación, refiere el señor **Manfred Sáenz Montero**: “Yo quisiera sugerir a ustedes y a la administración, valoren el tema 10. de la agenda el orden del día (en referencia a la imagen n.º4) *creación de provisiones (para el servicio de la deuda del fondo)* porque según lo que se ha explicado, eso daría derecho receso de inversionistas, de ser posible si esto no fuera necesario, o sea, no fuera de vida o muerte en este momento se excluya para tener certeza, como decía precisamente ahorita don José Alberto, del cerrar nuestras negociaciones y llevar todo el planteamiento a los inversionistas.

Porque, me parece, que el momento y mi punto de vista, muy respetuoso, es una sugerencia, no es el momento oportuno, es abrir una puerta que se debería tratar de no abrir por el momento, salvo que ya sea indispensable y como ustedes han sugerido, tal vez, utilizar el Comité de Inversión o de Vigilancia de los inversionistas para tratar de socializar este tipo de cambios en el futuro cercano, cuando ya sea indispensable. Esa es la sugerencia doña Mahity, gracias”. La señora Flores Flores agradece la recomendación.

Acto seguido, el señor **Allan Marín Roldán** plantea: “También para mencionar a don Fernando, que nosotros a través de los informes de gestión, en el caso de la recién valuación del PEP (Parque Empresarial del Pacífico) ahí estaríamos hablando sobre ella, también estaríamos hablando sobre el informe de los Bomberos, las gestiones que hemos realizado sobre los refinanciamientos, también que ya se cuenta con un pozo de agua con el visto bueno del MINAE (Ministerio de Ambiente y Energía).

Y, las gestiones que estaremos haciendo para conectarlo al PEP, también de las gestiones comerciales que hemos realizado para colocación de espacios en ese inmueble y que tenemos el Comité de Vigilancia que nos está ahora cooperando en lo que es la gobernanza. Entonces aprovecharíamos esos espacios también para aclararlo”. El señor Fernando Viquez brinda las gracias.

Ahora bien, dice la señora **Mahity Flores**: “Bueno, con respecto a la recomendación que plantea don Manfred sobre eliminar el punto de las agendas de la creación de provisiones para el servicio de la deuda del fondo, si los señores directores están de acuerdo, me parece que es una recomendación muy atinada en el sentido de que, si bien es

cierto, la administración, está en proceso de refinanciamiento y de análisis de la deuda de los fondos, todavía no tenemos, por lo menos en esta sesión, información con respecto a ese tema. Entonces me parece que dado que esto da derecho a receso, deberíamos suprimirlos ¿Si los señores directores están de acuerdo?”.

Todos los señores directores manifiestan estar de acuerdo en suprimir del orden del día de las asambleas de inversionistas el punto *Creación de provisiones para el servicio de la deuda del fondo*.

Por tal motivo, dice la señora **Mahity Flores**: “Muchas gracias don Manfred por la recomendación. Y, don José, continuaríamos, entonces, por favor”.

Siguiendo la indicación el señor **Rodríguez Sánchez** retoma la exposición diciendo: “Correcto. Como ustedes pudieron notar, pues estos puntos son recurrentes en todos los órdenes del día de las asambleas, y en vista del acuerdo que acaba de tomar la Junta Directiva, estaríamos suprimiendo la creación de provisiones o reservas para el servicio de la deuda de las agendas de las asambleas de los fondos, con esto, cerraríamos el portillo o la oportunidad que tuviesen los inversionistas de todos los fondos para acogerse al derecho del receso.

Teniendo muy claro que los otros temas que se están incluyendo, como es el recorte del monto máximo de inversión o de colocación, no da derecho a receso, entonces lo eliminaríamos y procederíamos de esta forma y de igual manera procederíamos a comunicar el cambio en los órdenes del día al Comité de Inversiones que había conocido esta información el viernes de la semana anterior”.

En cuanto a la propuesta de acuerdo refiere don **José Alberto Rodríguez**: “Bueno, siendo así teniendo claro con los cambios que nos han solicitado requeriríamos la aprobación, de los órdenes del día de los fondos de inversión inmobiliarios y del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, según lo que se ha conversado y se ha expuesto durante esta presentación”.

Seguidamente, dice doña **Mahity Flores**: “Bien, entonces estaríamos tomando el acuerdo que se proyecta en pantalla con la eliminación del punto de la reserva, muchísimas gracias a don José. Estaríamos tomando el acuerdo en firme, dado que se debe anunciar la agenda”.

Los señores avalan la propuesta de acuerdo.

De seguido, el señor **José Alberto Rodríguez Sánchez** atendiendo las observaciones señaladas, remitió la siguiente información actualizada, referente a la eliminación en el orden del día de las Asambleas de Inversionistas de los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI, el punto *Creación de provisiones para el servicio de la deuda del fondo* (ver imagen n.º5).



**Orden del Día  
Asambleas de Inversionistas 2024**

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

1. Comprobación de quórum.
2. Lectura del orden del día.
3. Conocer e informar a la Asamblea de Inversionistas sobre la cantidad de participaciones que se encuentran debidamente colocadas a la fecha de celebración de la Asamblea
4. Presentación del informe de labores del fondo por parte del administrador con corte al 31 de Diciembre del 2023.
5. Presentación de los estados financieros auditados con corte al 31 de Diciembre del 2023.
6. Conocer la modificación al prospecto del fondo concerniente a la reducción del monto autorizado de la emisión, así como el número de participaciones autorizadas, pasando de \$600.000.000,00 a \$180.985.000,00.
7. Endeudamiento máximo del fondo y cambios normativos relacionados.



**Orden del Día  
Asambleas de Inversionistas 2024**

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado

1. Comprobación de quórum.
2. Lectura del orden del día.
3. Conocer e informar a la Asamblea de Inversionistas sobre la cantidad de participaciones que se encuentran debidamente colocadas a la fecha de celebración de la Asamblea
4. Presentación del informe de labores del fondo por parte del administrador con corte al 31 de Diciembre del 2023.
5. Presentación de los estados financieros auditados con corte al 31 de Diciembre del 2023.
6. Conocer la modificación al prospecto del fondo concerniente a la reducción del monto autorizado de la emisión, así como el número de participaciones autorizadas, pasando de \$100.000.000,00 a \$80.975.000,00.
7. Endeudamiento máximo del fondo y cambios normativos relacionados.



**Orden del Día  
Asambleas de Inversionistas 2024**

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado

1. Comprobación de quórum.
2. Lectura del orden del día.
3. Conocer e informar a la Asamblea de Inversionistas sobre la cantidad de participaciones que se encuentran debidamente colocadas a la fecha de celebración de la Asamblea
4. Presentación del informe de labores del fondo por parte del administrador con corte al 31 de Diciembre del 2023.
5. Presentación de los estados financieros auditados con corte al 31 de Diciembre del 2023.
6. Conocer la modificación al prospecto del fondo concerniente a la reducción del monto autorizado de la emisión, así como el número de participaciones autorizadas, pasando de \$600.000.000,00 a \$251.852.000,00.
7. Endeudamiento máximo del fondo y cambios normativos relacionados
8. Informe Comité de Vigilancia Inversionistas y espacio para propuestas de mejora.
9. Informe sobre pago de timbres de los contratos de arrendamiento del fondo.



**Orden del Día**

**Asambleas de Inversionistas 2024**

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas - No Diversificado

1. Comprobación de quórum.
2. Lectura del orden del día.
3. Conocer e informar a la Asamblea de Inversionistas sobre la cantidad de participaciones que se encuentran debidamente colocadas a la fecha de celebración de la Asamblea
4. Presentación del informe de labores del fondo por parte del administrador con corte al 31 de Diciembre del 2023.
5. Presentación de los estados financieros auditados con corte al 31 de Diciembre del 2023.
6. Conocer la modificación al prospecto del fondo concerniente a la reducción del monto autorizado de la emisión, así como el número de participaciones autorizadas, pasando de ¢50.000.000.000,00. a ¢14.775,000,000,00.
7. Endeudamiento máximo del fondo y cambios normativos relacionados.

**Imagen n.º 5.** Orden del Día Asambleas de Inversionistas 2024

**Fuente:** Gerencia de la sociedad

Después de considerar el asunto,

**LA JUNTA ACUERDA:**

Aprobar la propuesta de la administración para la convocatoria de Asamblea de Inversionistas de los Fondos Inmobiliarios administrados por BCR SAFI:

- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado.
- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI No Diversificado.
- BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado.
- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado.
- Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora (FIDPEL)

**ACUERDO FIRME**

**ARTÍCULO V**

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Resolutivos*, el señor **Henry Meza Leandro, jefe Oficina Fondos Financieros** presenta a consideración de esta Junta Directiva, la ratificación de los miembros externos del Comité de Inversiones de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

A continuación, se transcribe el comentario realizado sobre este asunto. La señora **Mahity Flores Flores** dice: “Bueno con respecto al punto D.2 don Henry (Meza Leandro) luego de una sesión y de una información (recibida recientemente) vamos a retirar el tema por el momento. Vamos a retomarlo en una próxima sesión de SAFI. Entonces, todo el tema como tal, doña María José (Araya) quedaría retirado de esta agenda, el punto D.2”.

Al respecto, indica el señor **Henry Meza Leandro**: “Entendido, doña Mahity”.

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo con la propuesta.

Después de considerar el asunto,

**LA JUNTA ACUERDA:**

Retirar de los temas de agenda de esta sesión la ratificación de los miembros externos del Comité de Inversiones de BCR SAFI y encargar a la Gerencia de la sociedad presentar el tema en una próxima sesión.

**ACUERDO FIRME**

**ARTÍCULO VI**

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Resolutivos* el señor **José Alberto Rodríguez Sánchez** presenta a consideración de la Junta Directiva, el informe fechado 21 de febrero del 2024, que contiene una solicitud de ajuste a los prospectos de fondos de inversión, específicamente en el cambio de gestor de portafolio. 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 transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. En primera instancia dice la señora **Mahity Flores Flores**: “El siguiente punto tiene que ver con un ajuste en el prospecto de los fondos de inversión, esto es cambio de gestor del portafolio, dada la renuncia del señor que estaba como gestor anteriormente. Este es un tema público, lo expone don José (Alberto Rodríguez Sánchez). Y, don José, por favor nos vamos al cambiecito específico del prospecto el nombre de la persona que se estaría reemplazando”.

Seguidamente, manifiesta el señor **José Alberto Rodríguez Sánchez**: “Comentar, muy rápidamente como don Allan (Marín) indicó al inicio (se refiere al acuerdo I de esta sesión), aquí estamos agregando un cambio en la presentación que ustedes recibieron y sí me voy a mover en vista de lo que solicita doña Mahity, específicamente a la filmina, donde se especifica el cambio.

Indicarles, que en días anteriores habíamos recibido la renuncia del señor Jorge Vargas Molina, que se había venido desempeñando como gestor de portafolio de los fondos inmobiliarios y también esto aunado al cambio de estructura que se conoció por esta Junta Directiva y aprobó el pasado 7 de febrero, el Fondo de Desarrollo o la gestión del Fondo de Desarrollo pasa también al departamento de la jefatura inmobiliaria, la cual es liderada por don Mario Laitano, que es a quien estamos proponiendo como gestor de fondos inmobiliarios.

Requerimos o solicitamos a esta Junta la autorización para nombrar a don Mario Laitano, tanto como gestor de portafolios de los fondos inmobiliarios como gestor del Fondo de Desarrollo Inmobiliario (ver imagen n.º1).

			Propuesta de cambio
Gestor de Portafolio, Custodia y Calificación de Riesgo			
Tipos de Fondo	Actual	Propuesta	Justificación
Inmobiliarios	Jorge Pablo Vargas Molina	Mario Laitano Rodríguez	De acuerdo a lo que se indica en el Reglamento General de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión en sus artículos 30, 31 y 32 y en vista de la renuncia del señor Jorge Pablo Vargas, además tomando en consideración que el señor Mario Laitano pasa al puesto de Jefe de Gestión Inmobiliaria y cumpliendo con los requisitos para el cargo, se propone realizar nombrar al Sr. Laitano como gestor de portafolio de los fondos inmobiliarios y también la gestión del Fondo de desarrollo de proyectos.
De Desarrollo	Santiago Cardona Toro	Mario Laitano Rodríguez	

**Imagen n.º1.** Propuesta de cambio

**Fuente:** Gerencia de la sociedad

Importante, destacar que en el caso particular de don Mario Laitano ya él se había desempeñado anteriormente antes de que don Jorge fuera nombrado como gestor, él era el gestor de los fondos inmobiliarios, cuenta con 11 años de experiencia en la Sociedad de Fondos de Inversión y cumple a cabalidad con los requisitos que pide la normativa para ejercer como gestor de las carteras inmobiliarias y del Fondo de Desarrollo (ver imagen n.º2)”.

<b>De los Postulantes al puesto de Gestor</b>	
<b>Cumplimiento de Requisitos</b>	
<b>Requisitos del Gestor</b>	<b>Mario Laitano Rodríguez</b>
<i>Experiencia en SAFI</i>	<i>11 años</i>
<i>Puesto Actual</i>	<i>Jefe de Gestión Inmobiliaria</i>
<i>Experiencia en el área</i>	<i>11 años</i>
<i>Cumplimiento Académico ( mínimo grado Licenciatura)</i>	<i>Cumple</i>
<i>Experiencia, en la administración del tipo de activos</i>	<i>Cumple</i>
<i>No haber estado sancionado, ni en vía administrativa ni en vía penal</i>	<i>Cumple</i>
<i>No haber estado sancionado, ni en vía administrativa ni en vía penal</i>	<i>Cumple</i>
<i>En el caso de fondos no financieros, se requiere que el gestor cuente con conocimientos y formación profesional en el campo de especialidad del fondo.</i>	<i>Cumple</i>

**Imagen n.º2.** De los Postulantes al puesto de Gestor Cumplimiento de Requisitos

**Fuente:** Gerencia de la sociedad

Al no presentarse consultas o comentarios el señor **Rodríguez Sánchez** presenta la propuesta de acuerdo y esto indica: “A nivel de los considerandos, la normativa nos exige tener un gestor de portafolios inmobiliarios para los fondos que administramos y en vista de lo indicado, básicamente la renuncia del pasado 26 de enero de don Jorge (Vargas) como gestor de las carteras inmobiliarias y lo ya indicado en relación al cambio de la estructura de la Sociedad de Fondos de Inversión, lo que se propone es que el señor Mario Laitano asuma como gestor de carteras de fondos inmobiliarios y Fondo de Desarrollo (ver imagen n.º3)”.

<b>Considerando</b>
<b>Primero:</b> Que el Reglamento General de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión en su artículo 30 establece lo siguiente que la <i>La administración de la cartera de activos financieros y no financieros de un fondo de inversión solo puede ser ejercida por gestores de portafolios, ya sean personas físicas o jurídicas contratadas para tal fin, cuya designación debe ser ratificado por la junta directiva de la sociedad administradora, que cumpla con los requisitos de idoneidad y experiencia establecidos en el artículo 31...</i>
<b>Segundo:</b> Que el Reglamento General de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión en su artículo Artículo 31 establece los <i>Requisitos del gestor de portafolios.</i>
<b>Tercero:</b> Que el el Reglamento General de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión en su artículo Artículo 32. establece las <i>Funciones del gestor de portafolios,</i>
<b>Cuarto:</b> Que el Señor Jorge Pablo Vargas Molina, presentó la renuncia a su cargo como <i>Jefe de Gestión Inmobiliaria y gestor inmobiliario de BCR SAFI, el pasado 26 de enero, con lo cual, en cumplimiento de la normativa indicada se debe proceder a nombrar un nuevo Gestor de Portafolios inmobiliarios.</i>
<b>Quinto:</b> Que el 7 de febrero la Junta Directiva de BCR SAFI, aprobó un cambio de estructura organizacional, en el cual la <i>gestión la gestión del Fondo de Desarrollo de Proyectos pasa a la Jefatura de gestión inmobiliaria.</i>
<b>Sexto:</b> Que el señor Mario Laitano Rodríguez, <i>cumple con los requisitos para fungir como gestor de portafolio de los Fondos de Inversión Inmobiliarios y el Fondo de Desarrollo, administrados por BCR SAFI, S.A.</i>

**Imagen n.º3.** Considerandos

**Fuente:** Gerencia de la sociedad

A continuación, don **José Alberto Rodríguez** dice: “Esto a nivel de acuerdo, básicamente designar al señor Mario Laitano Rodríguez como gestor de portafolio de los fondos de inversión inmobiliarios y del Fondo de Desarrollo, en sustitución del licenciado Jorge Pablo Vargas Molina y don Santiago Cardona Toro, respectivamente, y como segundo acuerdo, encomendar a la administración de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión para

que realice los trámites que resulten suficientes y necesarios ante la Superintendencia General de Valores y/ o cualquier otra entidad que resulte pertinente para modificar los prospectos de los fondos de inversión afectados con este cambio”.

Finalmente, la señora **Flores Flores** indica. “Bien si los señores directores están de acuerdo, estaríamos acogiendo la solicitud y tomándola en firme ¿Cierto don José?”.

Al respecto, responde don **José Alberto Rodríguez**: “Sí, señora”.

Los señores directores aprueban la propuesta.

Después de considerar el asunto,

### **LA JUNTA ACUERDA:**

#### **Considerando:**

**Primero.** Que, el *Reglamento general de sociedades administradoras de fondos de inversión* en su artículo 30 establece lo siguiente: *que la administración de la cartera de activos financieros y no financieros de un fondo de inversión solo puede ser ejercida por gestores de portafolios, ya sean personas físicas o jurídicas contratadas para tal fin, cuya designación debe ser ratificado por la junta directiva de la sociedad administradora, que cumpla con los requisitos de idoneidad y experiencia establecidos en el artículo 31...*”

**Segundo.** Que, el *Reglamento general de sociedades administradoras de fondos de inversión* en su artículo 31 establece los requisitos del gestor de portafolios.

**Tercero.** Que el *Reglamento general de sociedades administradoras de fondos de inversión* en su artículo 32. establece las funciones del gestor de portafolios.

**Cuarto.** Que, el señor Jorge Pablo Vargas Molina presentó la renuncia a su cargo como jefe de gestión inmobiliaria y gestor inmobiliario de BCR SAFI, el pasado 26 de enero del 2024, con lo cual, en cumplimiento de la normativa indicada se debe proceder a nombrar un nuevo gestor de portafolios inmobiliarios.

**Quinto.** Que, la Junta Directiva de BCR SAFI, sesión 04-24, artículo III, del 7 de febrero del 2024 aprobó un cambio de estructura organizacional, en el cual la gestión del Fondo de Desarrollo de Proyectos pasa a la Jefatura de Gestión Inmobiliaria.

**Sexto.** Que, el señor Mario Laitano Rodríguez cumple con los requisitos para fungir como gestor de portafolio de los fondos de inversión inmobiliarios y el Fondo de Desarrollo, administrados por BCR SAFI, S.A.

#### **Se dispone:**

1.- Designar al señor Mario Laitano Rodríguez como gestor de portafolio de los fondos de inversión inmobiliarios y del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, en sustitución de los señores Jorge Pablo Vargas Molina y Santiago Cardona Toro, respectivamente.

2.- Instruir a la Gerencia de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. para que realice los trámites que resulten suficientes y necesarios ante la Superintendencia General de Valores y/o cualquier otra entidad que resulte pertinente para modificar los prospectos de los fondos de inversión afectados por este cambio.

### **ACUERDO FIRME**



## ARTÍCULO VII

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Informativos*, la señora **Mahity Flores Flores** propone a la Junta Directiva de BCR SAFI, por lo avanzado del tiempo y salvo mejor criterio de los señores directores, que los siguientes temas sean trasladados para la próxima sesión:

- **Asuntos Resolutivos**
  - D.4. *Estrategia de inversiones cartera propia BCR SAFI periodo 2024.*
- **Asuntos Informativos**
  - E.3. *Avance gestión comercial y desempeño de canales, con corte a diciembre 2023.*

Al respecto dice la señora **Mahity Flores Flores**: “Con respecto al siguiente punto, don Allan el D.4, podríamos trasladar la estrategia de inversiones de la cartera propia para la siguiente sesión por temas de tiempo y el punto E.3, que es el avance de la gestión comercial y desempeño de canales, con corte de diciembre”.

Seguidamente, dice el señor **Allan Marín Roldán**: “Sí, señora, no hay inconveniente”.

Finalmente, agrega la señora **Flores Flores**: “Bien, entonces el punto D.4 y E.3 estaríamos trasladándolo para la siguiente sesión”.

Después de considerar el asunto,

### LA JUNTA ACUERDA:

Disponer que, en el orden del día de la próxima sesión, se incluyan los siguientes temas, por las razones indicadas en la parte expositiva de este acuerdo:

- Estrategia de inversiones cartera propia BCR SAFI periodo 2024.
- Avance gestión comercial y desempeño de canales, con corte a diciembre 2023.

### **ACUERDO FIRME**

## ARTÍCULO VIII

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Informativos*, la señora **Mahity Flores Flores** solicita abstenerse del conocimiento del siguiente tema denominado memorando informativo *aprobación nueva valoración Parque Empresarial del Pacífico – BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado*.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto, para lo cual, la señora **Mahity Flores Flores** dice: “Señores, con respecto al siguiente punto, le voy a dar la palabra a don Eduardo Rodríguez para que asuma la Presidencia y a mí me trasladen por favor a la salita de espera, dado que esto es un tema relacionado con el PEP (Parque Empresarial del Pacífico)”.

Al ser las diecisiete horas con siete minutos se traslada a la señora Mahity Flores Flores a la sala de espera virtual.

En consecuencia, a partir de este momento, preside la sesión el señor Eduardo Rodríguez del Paso, vicepresidente de la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

**LA JUNTA ACUERDA:**

- 1.- Tomar nota que a partir de este momento se traslada a la sala de espera virtual a la señora Mahity Flores Flores, presidenta de la Junta Directiva de BCR SAFI.
- 2.- En consecuencia, el señor Eduardo Rodríguez del Paso preside la sesión en su condición de vicepresidente de la Junta Directiva de BCR SAFI para analizar el tema memorando informativo denominado aprobación nueva valoración Parque Empresarial del Pacífico – BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado.

**ACUERDO FIRME**

**ARTÍCULO IX**

Se retoma el conocimiento del capítulo de agenda denominado *Asuntos Informativos* y con instrucciones de la presidencia, el señor **Allan Marín Roldán** presenta el memorando informativo fechado 26 de febrero del 2024, relacionado con la actualización anual aprobada por el Comité de Inversiones de BCR SAFI, en reunión 01-24, del 16 de febrero del 2024, correspondiente al Parque Empresarial del Pacífico, que forma parte de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Dólares, el cual es administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos Inversión S.A, por un monto de US\$28.080.000.00, así como sus principales implicaciones para dicho fondo.

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.

La exposición del tema está a cargo del señor Alfredo Retana Bonilla, especialista financiero en fondos inmobiliarios BCR SAFI, quien se une a la sesión bajo la modalidad de telepresencia.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. En primera instancia dice el señor **Eduardo Rodríguez del Paso**: “Vamos a pasar al punto E.1, que es confidencial, que es el memorando de aprobación de la valoración del PEP (Parque Empresarial del Pacífico)”.

Seguidamente, el señor **Alfredo Retana Bonilla** saluda a los presentes y lee el memorando anteriormente detallado y que se transcribe.

***Memorando Informativo aprobación nueva valoración Parque Empresarial del Pacífico – BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado.***

**ANTECEDENTES**

*El Comité de Inversiones BCR SAFI en sesión 01-24 efectuada el día 16 de febrero de 2024 dispuso:*

- *Autorizar a la Administración de BCR SAFI para que realice el registro correspondiente a la actualización del valor de los siguientes inmuebles, según el siguiente detalle:*

Fondo	Inmueble	Valuador	Valor Actual	Variación	Monto a Registrar
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario	Parque Empresarial del Pacífico	Logan	\$70.228.592,55	-\$42.148.592,55	\$28.080.000,
<b>Total a registrar</b>			<b>\$70.228.592,55</b>	<b>-\$42.148.592,55</b>	<b>\$28.080.000</b>

#### DESARROLLO

De acuerdo con la aprobación indicada anteriormente el 16 de febrero de 2024 BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado comunicó mediante Hecho Relevante (CHR-4605) la nueva valoración del Inmueble Parque Empresarial del Pacífico, que forma parte de su cartera inmobiliaria.

Con esta actualización se ajustó y registró un nuevo valor para dicho inmueble, lo que resultó en una disminución en el valor en libros de la participación de \$1,087.18 a \$944.88 por participación, equivalente a una disminución de ciento cuarenta y dos dólares con treinta centavos (-\$142.30) por participación.

La actualización de valor razonable del inmueble genera un registro contable de una Pérdida No Realizada en valor del inmueble, sin embargo, la misma no causa una afectación en el rendimiento líquido a distribuir a los inversionistas. Este registro adicionalmente no genera afectaciones en el flujo líquido de caja.

Al respecto indica el señor **Alfredo Retana**: “Eso sería lo que corresponde a este punto en específico”.

Posteriormente, don **Eduardo Rodríguez** actuando como presidente dice: “Muy bien consultas ¿Don Manfred?”.

Al respecto, manifiesta el señor **Manfred Sáenz Montero**: “Me pareció, entender que se agendó como confidencial el tema, don Eduardo y en realidad este tema no es confidencial, es un tema ya informado al mercado como hecho relevante, etcétera. Esto no es necesariamente confidencial”. El señor Rodríguez del Paso agradece la recomendación.

Así las cosas, el señor **Allan Marín Roldán** agrega: “Si me permiten. Es que lo confidencial es el encargo que se le había hecho a la Gerencia, que recién ingresara para que hiciera la valoración al PEP. Por eso es por lo que se lleva a Junta Directiva entonces para cerrar ese pendiente de un informe confidencial de Junta Directiva”.

Sobre el particular, don **Manfred Sáenz** dice: “Está bien don Allan, pero se da por atendido el pendiente en el acuerdo y parte sin novedad, pero cada vez que hay valoración de fondos, de los activos del fondo pasa por el Comité (de Inversiones) y viene a la Junta, pasa por el Comité, viene la Junta, entonces este es un trámite y además, repito, ya, esto es público y notorio. Ya se comunicó al mercado”.

De seguido, expresa don **Eduardo Rodríguez**: “De acuerdo. Gracias don Manfred”.

Al respecto, dice don **Manfred Sáenz**: “A la orden, con mucho gusto”.

Solicita el uso de la palabra el señor **Álvaro Jiménez Villegas** y manifiesta: “Don Eduardo, con respecto al punto anterior, antes de pasar al siguiente (punto de agenda), nada más, tal vez ampliar un poco lo que mencionaba don Manfred que los avalúos son aprobados por el Comité de Inversiones y la aprobación que hay, pero después cuando son conocidos por la Junta Directiva, nada más a modo a modo informativo, no como parte del proceso aprobatorio”.

Sobre el particular, don **Manfred Sáenz** acota: “Correcto”.

Posteriormente, el señor **Fernando Viquez Salazar** refiere: “Y, una pregunta ¿Siempre van a Comité (los avalúos) y vienen a Junta para conocimiento de Junta todos los avalúos anuales? O ¿Son solo ciertos (avalúos)?”.

Brinda respuesta don **Manfred Sáenz** diciendo: “En realidad todos, don Fernando, así se han hecho con todos, no se escoge”.

De seguido, dice refiere don **Fernando Viquez**: “¿Y es en el aniversario de cada inmueble?”.

Atiende la consulta el señor **Sáenz Montero** refiriendo: “Esos activos tienen que estar valorados una vez al año y entonces el comité técnico conoce, es una vez al año, los aprueba, los da por conocidos y después la Junta es informada como órgano superior, nada más, pero la responsabilidad técnica, recae en el peritaje y en el comité técnico. Correcto”. Indica don **Fernando Viquez**: “Perfecto”.

Por su parte, el señor **Juan Carlos Castro Loría** dice: “Don Fernando, nada más comentar, adicionar, que la intervención de la Junta es más que informar, ya este tema lo hemos abordado y hay un criterio y un dictamen de Procuraduría (General de la República) sobre las potestades y alcances de la Junta Directiva en cuanto a las potestades como superior jerarca del Comité que no voy a reiterar, por no ser este el momento adecuado”.

Asimismo, el señor **Roberto Quesada Campos** indica: “Sí, y ahí tal vez que me corrija don Álvaro o la administración, pero creo que el procedimiento es se lleva a Comité de Inversiones y luego lo que viene a Junta es el conocimiento de los temas que se vieron en el Comité de Inversiones, no se atraen de manera directa las valoraciones”.

Al respecto, el señor **Jiménez Villegas** manifiesta: “Sí, sí, correcto. De hecho esa era la reiteración que iba a hacer, que precisamente eso lo que se presenta es el conocimiento que tuvo el Comité como parte del resumen de los temas conocidos por el Comité y que está dentro del *Reglamento del Comité* presentarle esta información a la junta Directiva, más no se presenta así el detalle del todo el tema del avalúo; sí se presentó en este caso”.

Don Fernando Viquez agradece la realimentación brindada en este caso.

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo con la propuesta de acuerdo y culmina la participación de don Alfredo Retana.

Después de considerar el asunto,

#### **LA JUNTA ACUERDA:**

**Considerando:** Que, el Comité de Inversiones de BCR SAFI, en reunión 01-24, del 16 de febrero de 2024, autorizó a la administración de la sociedad para que realizará el registro correspondiente a la actualización anual 2024 del valor del inmueble Parque Empresarial del Pacífico perteneciente a BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, por un monto de US\$28.080.000,00.

**Se dispone:**

1.- Dar por conocida la actualización anual aprobada por el Comité de Inversiones de BCR SAFI, en reunión 01-24, del 16 de febrero del 2024, correspondiente al Parque Empresarial del Pacífico, que forma parte de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Dólares, el cual es administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos Inversión S.A, por un monto de US\$28.080.000.00, así como sus principales implicaciones para dicho fondo, conforme a los documentos conocidos en esta oportunidad, copia del cual se conserva en el expediente digital de esta sesión.

2.- Dar por cumplido el acuerdo de la sesión 17-23, artículo III, punto 9), del 23 de junio del 2023.

**ARTÍCULO X**

De seguido, al ser las diecisiete horas con dieciocho minutos se une nuevamente, la señora Mahity Flores Flores a la sesión de Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A, para continuar presidiéndola.

Al respecto, el señor **Eduardo Rodríguez del Paso** indica: “Ya pueden ingresar a doña Mahity (Flores).

De inmediato, la señora María José Araya Álvarez traslada a la sesión de Junta Directiva a la señora **Mahity Flores Flores** quien dice: “Muchas gracias don Eduardo”.

**SE TOMA NOTA.**

**ARTÍCULO XI**

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 XII**

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Informativos*, la señora **Mahity Flores Flores** propone a la Junta Directiva de BCR SAFI, por lo avanzado del tiempo y salvo mejor criterio de los señores directores, que los siguientes temas sean trasladados para la próxima sesión:

- **E.3** *Avance gestión comercial y desempeño de canales, con corte a diciembre 2023.*
- **E.4** *Seguimiento plan de acción informe Sugeval I40/0/57.*

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo.

Al respeto, la señora **Mahity Flores Flores** expresa: “Bien, el siguiente punto E.3 lo vamos a trasladar para la siguiente sesión, también conversando con don Allan (Marín) podemos pasar el punto E.4, que es el seguimiento del plan de acción del informe de Sugeval (Superintendencia General de Valores) dado que todavía no tenemos fechas y estamos holgados en temas de fechas”

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo con el retiro de los temas.

Después de considerar el asunto,

**LA JUNTA ACUERDA:**

Disponer que, en el orden del día de la próxima sesión, se incluyan los siguientes temas, por las razones indicadas en la parte expositiva de este acuerdo:

- Avance gestión comercial y desempeño de canales, con corte a diciembre 2023.
- Seguimiento plan de acción informe Sugeval I40/0/57.

**ACUERDO FIRME**

**ARTÍCULO XIII**

Declarar PRIVILEGIADO Y CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema se relaciona con temas de riesgo 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 su uso restringido, de conformidad con lo establecido en el artículo 273 de la Ley General de la Administración Pública.

**ARTÍCULO XIV**

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 295, del Código Procesal Penal y por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos, con la *Ley general de control interno* 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 XV**

En el capítulo de agenda denominado *Correspondencia* según lo dispuesto en el orden del día el señor **Allan Marín Roldán** informa sobre el correo electrónico recibido de fecha 23 de febrero del 2024, dirigido a la cuenta de correo electrónico de BCR Fondos, por el señor Javier Romero, en calidad de inversionista de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, mediante el cual realiza diversas consultas sobre temas de la sociedad.

A continuación, se transcribe los comentarios realizados sobre este asunto. En primera instancia dice la señora **Mahity Flores Flores**: “Creo que era la solicitud del inversionista también ¿No sé si lo vemos en Correspondencia?”.

Al respecto, el señor **Allan Marín Roldán** manifiesta: “Muy amable. El señor Javier Romero, inversionista del Fondo de Inversión Inmobiliario, después de la Asamblea del 11 de diciembre del 2023, envió un documento donde hacía más de 100 preguntas y una de ellas tienen que ver, por ejemplo, quiénes han compuesto el Comité de Inversiones de BCR SAFI desde el primero enero del 2017 a la fecha, favor de indicar aquellas personas como miembros externos, igual quienes han compuesto la Junta Directiva de BCR SAFI desde el primero de enero del 2017 a la fecha, indicar si es el caso, quiénes son miembros externos, esto es una información pública, pero llama la atención que se pida la cronología de enero del 2017, entonces queríamos hacerlo notar”.

Sobre el particular, señala la señora **Mahity Flores**: “En este caso, estaríamos trasladando esa consulta del inversionista a la administración para que le dé respuesta con el apoyo de la Secretaría (de la Junta Directiva)”.

El señor Allan Marín agradece la propuesta.

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo.

Después de considerar el asunto,

**LA JUNTA ACUERDA:**

- 1.- Dar por conocido el correo electrónico de fecha 23 de febrero del 2024, dirigido a la cuenta de BCR Fondos por el señor Javier Romero, en calidad de inversionista de BCR SAFI, mediante la cual realiza diversas consultas sobre temas de la sociedad.
- 2.- Encargar a la Gerencia de la sociedad para que en coordinación con la Secretaría de la Junta Directiva, se brinde respuesta en tiempo y forma al señor Javier Romero.

**ARTÍCULO XVI**

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos, gestión de riesgo 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 XVII**

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 295, del Código Procesal Penal y por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos, con la Ley General de Control Interno 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 XVIII**

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos, auditoría, gestión de riesgo 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 XIX**

Se convoca a sesión ordinaria para el lunes cuatro de marzo del dos mil veinticuatro, a las dieciséis horas.

**ARTÍCULO XX**

Termina la sesión ordinaria 08-24, a las dieciocho horas con cuatro minutos.