Acta de la sesión ordinaria 27-24, celebrada virtualmente por la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el lunes nueve de setiembre del dos mil veinticuatro, a las trece horas con cuarenta y cinco minutos, con el siguiente cuórum**:**

Dr. Luis Emilio Cuenca Botey, presidente; MBA. Eduardo Rodríguez del Paso, vicepresidente; (1) Licda. Mahity Flores Flores, tesorera; Licda. Sonia Mora Jiménez, secretaria; MBA Fernando Víquez Salazar, vocal.

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

(1) Se traslada a la sala de espera virtual según se consigna en el texto del artículo XI y se incorpora a la sesión según se indica en el texto del artículo XIV.

Además, asisten como invitados:

Por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A

MBA. Douglas Montero Arguedas, gerente de la sociedad, Lic. José Alberto Rodríguez Sánchez, gerente a.i. Área de Operaciones BCR SAFI; Lic. Roberto Quesada Campos, auditor interno; Licda. María José Mora Bermúdez, jefe de Riesgo y Control Normativo.

Por Banco de Costa Rica:

MBA Douglas Soto Leitón, gerente general; Lida. María Eugenia Zeledón Porras, auditora General Corporativa; (2) Lic. Manfred Sáenz Montero, gerente corporativo jurídico; Licda. Joaquinita Arroyo Fonseca, asesora Jurídica Junta Directiva; Licda. María José Araya Álvarez, asistente a.i, Secretaría Junta Directiva.

(2) Se traslada a la sala de espera virtual según se consigna en el artículo XI y se incorpora a la sesión según se indica en el texto del artículo XIII.

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*, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** somete a consideración del directorio, el orden del día propuesto para la sesión ordinaria 27-24, que se transcribe a continuación:

A. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA

B. APROBACIÓN DE ACTAS

B.1 *Actas de las sesiones extraordinaria 25-24 y ordinaria 26-24 celebradas, el 23 y 26 de agosto del 2024, respectivamente.*

C. ASUNTOS COMITÉS DE APOYO:

C.1 *Resumen de asuntos conocidos en el Comité Corporativo de Auditoría, en reunión 08-24CCA, del 20 de junio del 2024 (PUBLICO).*

C.2 *Resumen de asuntos conocidos en el Comité Corporativo de Cumplimiento, en reunión 09-2024CCC, del 31 de julio del 2024 (CONFIDENCIAL).*

D. SIG-CORPORATIVO

D.1 *Metodología para realizar la Autoevaluación General del Sistema de Control Interno del CFBCR. (CONFIDENCIAL-RESOLUTIVO).*

E. ASUNTOS RESOLUTIVOS

Oficialía de Cumplimiento de la sociedad:

E.1 *Actualización de la ficha técnica del indicador de monitoreo de alertas de LC/FT/FPADM/FDO de la Declaratoria de Apetito de Riesgo de BCR SAFI. (CONFIDENCIAL).*

F. ASUNTOS INFORMATIVOS

Oficialía de Cumplimiento de la sociedad:

F.1 *Seguimiento plan de acción informe Sugeval I40/0/57. Atiende acuerdo s. 18-24, art. VIII (CONFIDENCIAL).*

Jefatura de Riesgo y Control Normativo:

F.2 *Informe del perfil de riesgo de BCR SAFI y sus fondos de inversión administrados, con corte a julio 2024. Atiende SIG-10. (CONFIDENCIAL).*

Gerencia de la sociedad:

F.3 *Informe trimestral sobre la gestión de portafolios a terceros y cartera propia de BCR SAFI, con corte a julio, 2024. Atiende SIG-11. (PÚBLICO).*

F.4 *Resumen acuerdos tomados en el Comité de Inversiones, de las reuniones 01-24CI a la 10-24CI. Atiende SIG-19 (CONFIDENCIAL).*

G. CORRESPONDENCIA

G.1 *Resultados evaluación de desempeño individual miembros Junta Directiva 2023, en atención al Acuerdo Conassif 15-22. (PÚBLICO).*

G.2 *Criterios informe fin de gestión Sr. Marco Montero Jiménez (PÚBLICO).*

G.3 *Carta inversionistas BCR SAFI (CONFIDENCIAL).*

G.4 *Carta remitida por el Sr. Laureano Verzola Sancho (CONFIDENCIAL).*

H. ASUNTOS VARIOS

Así las cosas, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** dice: “Al ser la 1:45 (de la tarde) de este lunes 9 de setiembre comenzamos esta sesión ordinaria 27-24 con la aprobación del orden del día ¿Tiene algún tema que agregar don Douglas (Montero)?”.

Al respecto, manifiesta el señor **Douglas Montero Arguedas**: “Sí señor, gracias. Buenas tardes. Quería pedirles en *Asuntos Varios* un espacio para solicitarles una junta extraordinaria para el miércoles 24 de setiembre para hacerles la presentación del plan de la SAFI, perdón martes 24, eso por un lado.

Después quería comentarles cómo nos fue con la reunión de la Sugeval (Superintendencia General de Valores) que tuve la semana pasada. Y tercer puntito es sobre un tema de conflicto de interés con los créditos con Bicsa, a ver si ustedes lo ven como un conflicto de interés, pero eso serían tres cosas rápidas".

Seguidamente, agrega don **Luis Emilio**: "Muy bien queda estos tres puntos en *Asuntos Varios* ¿Alguien tiene alguna observación más al orden del día?".

Al no solicitar ninguna persona el uso de la palabra el señor **Cuenca Botey** dice: "Entonces, aprobado el orden del día, con las modificaciones solicitadas por don Douglas".

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Aprobar el orden del día de la sesión ordinaria 27-24, con la inclusión de tres asuntos en el capítulo de agenda denominado *Asuntos Varios* conforme se consigna en la parte expositiva de este acuerdo.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO II

En el capítulo de agenda denominado *Aprobación de Actas*, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** somete a la aprobación de la Junta Directiva, de las actas de las sesiones y extraordinaria 25-24 y ordinaria 26-24, celebradas en su orden el veintitrés y veintiséis de agosto del dos mil veinticuatro.

A continuación, se transcribe, de manera literal, los comentarios realizados en este capítulo, para lo cual, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** introduce diciendo: "Pasamos a la aprobación de las actas, la extraordinaria 25-24 y la ordinaria 26-24. No sé si hubo observaciones o si tienen alguna en este momento".

Solicita el uso de la palabra la señora **María José Araya Álvarez** e indica: "Don Luis, si me permite. Comentarles, que en referencia al acta la sesión extraordinaria 25-24 se recibieron observaciones de forma en los artículos III y IV por parte de don Rafael Fernández. Y en el acta de la sesión ordinaria 26-24 se recibieron observaciones de forma por parte de don José Rodríguez en el artículo X y por don Manfred Sáenz en los artículos X y XIII. Los documentos que se encuentran en *SharePoint* reúnen ess ajustes y se encuentran disponibles para su aprobación si lo tienen a bien".

Al respecto, el señor **Luis Emilio Cuenca** manifiesta: "Muy bien. Si no hay más observaciones, quedan entonces aprobadas actas".

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo con la aprobación de las actas.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Aprobar las actas de las sesiones extraordinaria 25-24 y ordinaria 26-24, celebradas, en su orden, el veintitrés y veintiséis de agosto del dos mil veinticuatro.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO III

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos de los Comités de Apoyo* del Conglomerado Financiero BCR se presenta para conocimiento de la Junta Directiva, el informe de asuntos tratados por el Comité Corporativo de Auditoría, correspondiente a la reunión 08-24CCA, celebrada el 20 de junio del 2024, de temas relacionados con la administración y la Auditoría Interna de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37, del *Reglamento General de los Comités de Apoyo a la Junta Directiva General y Administración.*

A continuación, se transcriben los comentarios efectuados durante el conocimiento del asunto, para lo cual, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** dice: "Pasamos a *Asuntos de Comité de Apoyo*, doña María José (Araya) a cargo suyo rápidamente del resumen de los asuntos del Comité Corporativo de Auditoría".

Al respecto, agrega la señora **María José Araya Álvarez**: "Gracias. Se les circuló el resumen de los asuntos conocidos en el Comité Corporativo de Auditoría correspondiente a la reunión 08-24, del 20 de junio del 2024 sobre asuntos relacionados con la administración y la Auditoría Interna de BCR SAFI. La propuesta de acuerdo, si lo tienen a bien, sería por conocido dicho resumen ¿Y no sé si don Roberto (Quesada) desea referirse al respecto?".

Seguidamente, dice el señor **Roberto Quesada Campos**: "Sí, yo quería referirme a un aspecto en particular y más bien hacer una consulta. Hay uno de los puntos que tiene que ver con el cambio de periodicidad en los informes de las auditorías internas que se propuso que pasara de trimestral a semestral. Como esto está incluido dentro del SIG (Sistema de Información Gerencial) de la SAFI la Auditoría, me imagino que entonces tendría que traer, tal vez en la próxima sesión el cambio para que empiece a aplicar a partir de este trimestre de setiembre. Entonces, ya no se presentarían informes cada trimestre, sino que se presentaría uno con corte a junio y otro con corte a diciembre".

Posteriormente, don **Luis Emilio** dice: "Muy bien entiendo entonces que habría que traerlo o que lo vamos a acordar ahora".

Entonces, refiere don **Roberto**: "No, más bien hago la consulta si tengo que traer el SIG la parte específica de la Auditoría para indicar cuáles son los reportes, cuál era la periodicidad anterior y cuál sería la nueva periodicidad para efectos de que se tome un acuerdo y entonces, se presente en este caso el próximo corte a diciembre".

Así las cosas, expresa el señor **Manfred Sáenz Montero**: "Sí, mi sugerencia es que sí se traiga formalmente, porque ahorita solamente se está dando por conocido un acuerdo de un comité de apoyo corporativo, pero sigue siendo de apoyo, y para efectos

formales, para que ustedes les quede claro la periodicidad nueva y a partir de cuándo es el corte. Mi sugerencia. Gracias".

En seguida el señor **Cuenca Botey** dice: "Perfecto. Entonces, acogemos la sugerencia de don Manfred. Y, si no hay otros comentarios, estaríamos entonces dando por conocido el resumen de acuerdos que nos fue distribuido. Aparece aquí que es confidencial ¿Es así verdad? No hay ...".

Aclara la señora **Araya**: "Don Luis, el confidencial sería el (punto) C.2 el de Comité Corporativo de Cumplimiento".

Al respecto, don **Luis Emilio** expresa: "Perdón, sí, disculpas. Perfecto sí, ya me extrañaba que uno de auditoría ... OK muy bien lo damos por conocido".

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo con la propuesta.

LA JUNTA ACUERDA:

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

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

Se dispone:

Dar por conocido el informe de los asuntos tratados por el Comité Corporativo de Auditoría, correspondiente a la reunión 08-24CCA, celebrada el 20 de junio del 2024, de temas relacionados con la administración y la Auditoría Interna de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37, del *Reglamento General de los Comités de Apoyo a la Junta Directiva General y Administración.*

ARTÍCULO IV

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

ARTÍCULO V

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.°7975, del 04 de enero del 2000).

ARTÍCULO VI

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

ARTÍCULO VII

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

ARTÍCULO VIII

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 IX

En el capítulo de la agenda denominado *Asuntos Informativos*, se unen a la sesión, por la modalidad de telepresencia, los señores **Henry Meza Leandro** y **Mario Laitano Rodríguez**, en su orden, **jefe de Gestión de Fondos Financieros y jefe de Gestión de Fondos inmobiliarios de BCR SAFI** para presentar a conocimiento de esta Junta Directiva, el documento que contiene el informe trimestral sobre la gestión de portafolios a

terceros y cartera propia de BCR SAFI, con corte a julio, 2024. Lo anterior según lo dispuesto en el Sistema de Información Gerencial, SIG-11.

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

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. El señor **Luis Emilio Cuenca Botey** dice: "Y, pasaríamos al punto F.3 a cargo de la Gerencia de la sociedad, que es el informe trimestral sobre la gestión de portafolios a terceros y cartera propia de BCR SAFI, con corte a julio. Adelante".

Seguidamente, manifiesta el señor **Henry Meza Leandro**: "Buenas tardes. Tal como lo indica el tema que traigo a conocimiento el informe de gestión de carteras propias y de terceros, esto con corte el 30 de junio del 2024. A nivel de antecedentes básicamente el antecedentes, es que este informe ya fue hecho de conocimiento del Comité (Corporativo) de Activos y Pasivos en la sesión 17-2024 (ver imagen n.°1).

ANTECEDENTES

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

Segundo: Que BCR SAFI en su tarea de salvaguardar los intereses de los inversionistas de los fondos inmobiliarios ha realizado las gestión suficientes y necesarias para realizar las gestiones de cobro de alquieres y controlar los niveles de morosidad de los fondos.

Tercero: Que BCR SAFI en su tarea de salvaguardar los intereses de los inversionistas de los fondos financieros ha realizado las gestión suficientes y necesarias para realizar las gestiones liquidez y de exposición a riesgo crediticio según las políticas de riesgo

Cuarta: La materialización del riesgo mediático de los fondos inmobiliarios ha tenido inherencia en los ingresos generados producto de la disminución del saldo administrado y la disminución de las comisiones cobradas en los fondos.

Quinto: El informe de Gestión de Portafolios y Cartera Propia fue visto en Comité Corporativo de Activos y Pasivos N°17-2024 el cual acordó Encargar a la Administración de BCR SAFI elevar a conocimiento de la Junta Directiva de BCR SAFI .

Imagen n.°1. Antecedentes
Fuente: Gerencia de la sociedad

A nivel de lo que es el tema de la gestión de carteras de los fondos financieros en lo que es el Fondo Corto Plazo Colones durante el periodo que está trayéndose a conocimiento de la Junta Directiva, no hubo mayores cambios tanto a nivel del volumen administrado como de la diversificación de la cartera que se mantiene de acuerdo con las políticas de inversión que el fondo determina.

Algo que sí hemos estado logrando consecutivamente es el tema de la diversificación en lo que es la composición de clientes, donde seguimos aumentando la diversificación en clientes menores y esto básicamente lo que nos implica es que tenemos una menor concentración de clientes mayores dentro del saldo administrado del fondo que con corte a junio cerraba alrededor de los ¢45.200.0 millones (ver imagen n.°2).

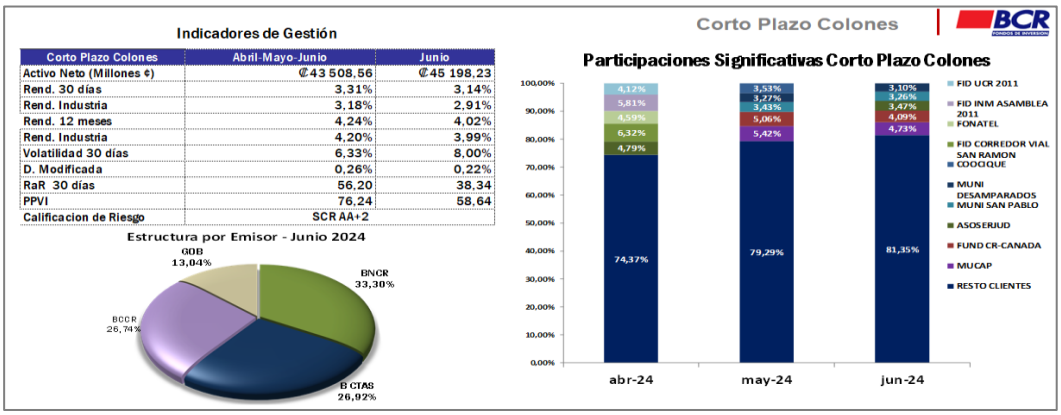


Imagen n.°2. Corto Plazo Colones
Fuente: Gerencia de la sociedad

En el caso del Fondo Mixto Colones, básicamente su composición, su estructura de cartera se mantiene muy similar a los trimestres anteriores en lo que es el saldo administrado y al cierre de junio de este fondo andaba alrededor de los ¢44.600.0 millones y de forma similar que el Fondo Corto Plazo, hemos logrado mantener su volumen de diversificación, especialmente en clientes menores. Donde básicamente con esto lo que obtenemos es una menor dependencia de clientes en lo que es el saldo administrado del fondo (ver imagen n.°3).

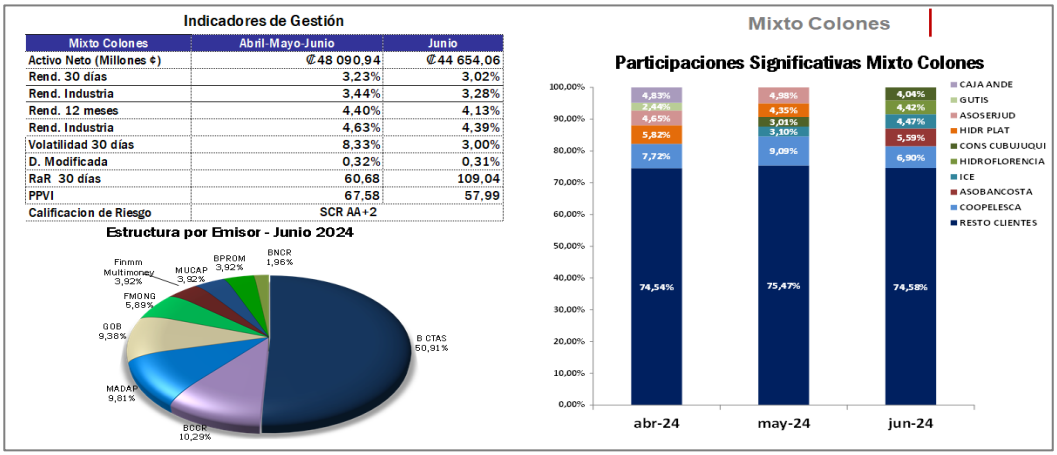


Imagen n.°3. Mixto Colones
Fuente: Gerencia de la sociedad

En el caso del Fondo Portafolio Colones es un fondo que de igual manera mantiene un activo administrado alrededor de los ¢46.000.0 millones, donde su estructura de cartera se mantiene en proporciones similares, y esto es básicamente entendiendo un poco la coyuntura actual de las colocaciones en colones, donde hay una poca oferta a nivel de los diferentes emisores en lo que es captación en colones y también un tema con el rendimiento de la curva en colones, lo cual básicamente que nos ha obligado en los tres fondos de cierta forma a resguardar muchos de los recursos en cuentas corrientes o en aquellos pocos emisores que logremos conseguir captación.

A lo que es el nivel de participación significativa de este fondo, básicamente este fondo sí ha tenido un poco de disminución en cuanto a la concentración en clientes

minoristas y es básicamente, porque particularmente este fondo se ha convertido, como en un fondo, donde las diferentes municipalidades se han venido resguardando y básicamente esto ha venido generando de que la concentración del fondo haya venido aumentando en ese tipo de instituciones y por ende haya venido disminuyendo en el resto de los clientes que tenemos en dicho fondo (ver imagen n.°4).

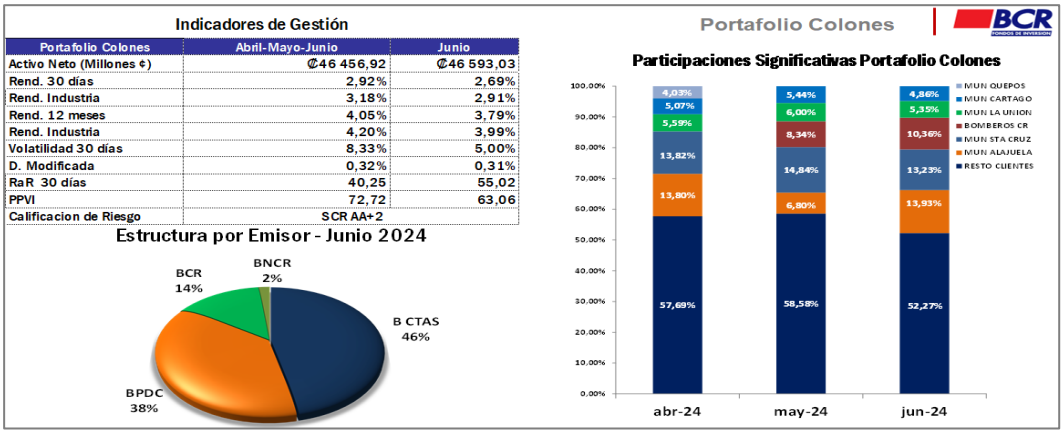


Imagen n.°4. Portafolio Colones
Fuente: Gerencia de la sociedad

En el caso de los fondos en US dólares y en el caso del Fondo Liquidez Dólares es un fondo que con corte a junio cerraba alrededor de los US$63.0 millones donde básicamente por la política de inversión de este fondo que solo puede invertir en títulos en US dólares de emisores locales. Básicamente, tenemos un 30 % en títulos de Gobierno y dada la particularidad actual que estamos teniendo a nivel de mercado, donde los rendimientos en US dólares a nivel local están bajos o adicionalmente, no hay tanta captación a nivel de US dólares nos ha obligado a mantener parte de los recursos en cuentas corrientes.

En lo que es la relación de las participaciones significativas este fondo ha sido utilizado específicamente por un cliente que es el caso de Coopeguanacaste. Donde básicamente Coopeguanacaste ha venido resguardando o reinvirtiendo los recursos producto de su captación, que fue durante el mes de mayo. Y este fondo básicamente ha venido concentrando parte importante de estos recursos que este cliente logró captar en el mercado nacional (ver imagen n.°5).

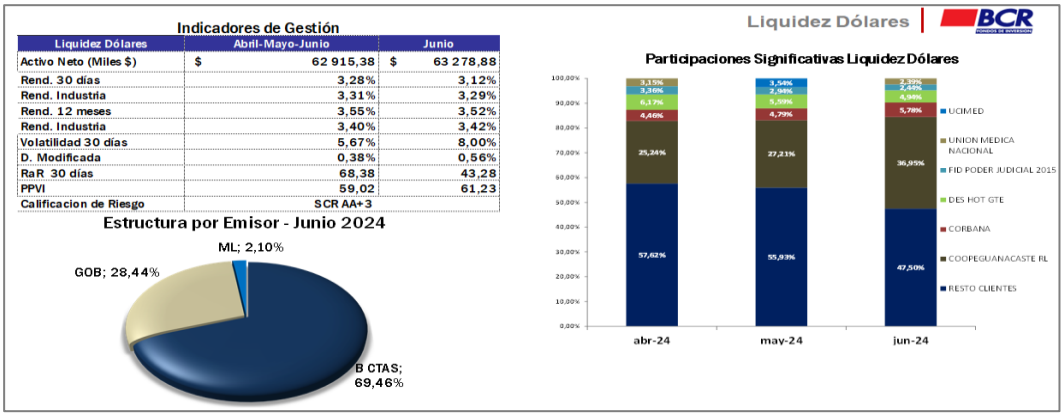
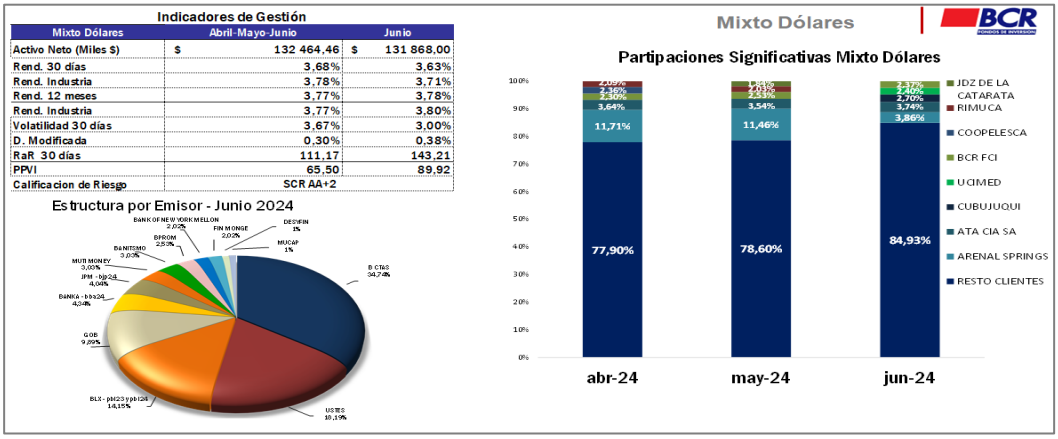


Imagen n.°5. Liquidez Dólares
Fuente: Gerencia de la sociedad

En el caso del Fondo Mixto Dólares, a diferencia del Fondo Liquidez Dólares, es un fondo que dado su política de inversión, sí hemos logrado diversificar específicamente en mercados internacionales teniendo una gran participación, específicamente en Letras del Tesoro, y básicamente es por la rentabilidad de las Letras ofrecidas durante este periodo.

Este fondo tenía un activo administrado alrededor de los US$131.0 millones con corte a junio y dentro de sus participaciones significativas, el 85 % de este fondo estaba colocado en clientes menores. Esto ha sido un factor bastante importante, porque lo que nos garantiza es que no hay tanta concentración de clientes grandes en este fondo (ver imagen n.°6).



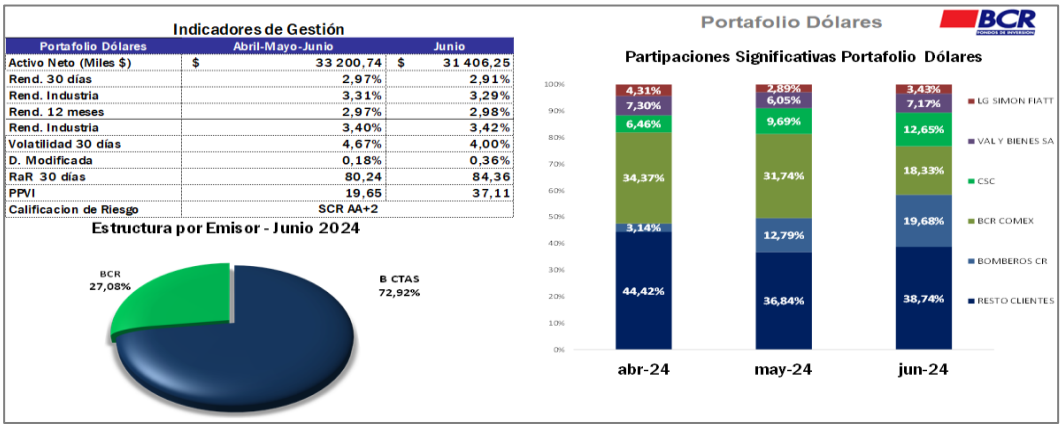
Indicadores de Gestión

Mixto Dólares	Abril-Mayo-Junio	Junio
Activo Neto (Miles $)	$ 132 464,46	$ 131 868,00
Rend. 30 días	3,68%	3,63%
Rend. Industria	3,78%	3,71%
Rend. 12 meses	3,77%	3,78%
Rend. Industria	3,77%	3,80%
Volatilidad 30 días	3,67%	3,00%
D. Modificada	0,30%	0,38%
RaR 30 días	111,17	143,21
PPVI	65,50	89,92
Calificacion de Riesgo	SCR AA+2	

Imagen n.°6. Mixto Dólares
Fuente: Gerencia de la sociedad

En el caso del Fondo Portafolio Colones, que es un fondo que dada su política de inversión, básicamente solo puede invertir en tres emisores, Banco Nacional, Banco Costa Rica y Banco Popular. Y por las particularidades del mercado local en US dólares y por las casi nulas o escasas captaciones que están haciendo esos tres emisores, hemos tenido que resguardar este fondo alrededor del 73 % de su cuenta corriente y esto es, porque ninguno de estos tres emisores tienen abiertas captaciones o las tasas de captación que tienen estos fondos rinden muy por debajo de lo que nos ofrece la cuenta corriente.

Entonces, nos vemos obligados a mantener los recursos de este fondo en las cuentas corrientes. Este es un fondo que tal vez no tiene la misma diversificación a nivel de la participación de clientes que los fondos anteriores, no obstante, igual seguimos tratando de incrementar la posición en clientes *retail* para poder aumentar la diversificación de estos clientes (ver imagen n.°7).



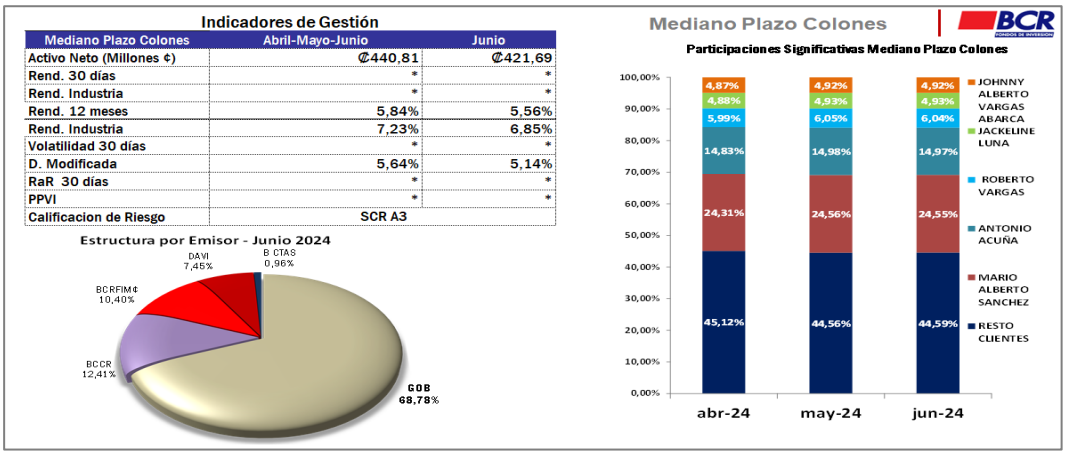
Indicadores de Gestión

Portafolio Dólares	Abril-Mayo-Junio	Junio
Activo Neto (Miles $)	$ 33 200,74	$ 31 406,25
Rend. 30 días	2,97%	2,91%
Rend. Industria	3,31%	3,29%
Rend. 12 meses	2,97%	2,98%
Rend. Industria	3,40%	3,42%
Volatilidad 30 días	4,67%	4,00%
D. Modificada	0,18%	0,36%
RaR 30 días	80,24	84,36
PPVI	19,65	37,11
Calificacion de Riesgo	SCR AA+2	

Imagen n.°7. Portafolio Dólares
Fuente: Gerencia de la sociedad

En el caso del Fondo Mediano Plazo Colones que es un fondo de ingreso en colones, es un fondo que al corte de junio tiene un activo administrado de ¢421.0 millones y básicamente este fondo está diversificado en emisiones de Gobierno de Costa Rica y porque el Gobierno es el emisor más grande, que concentra alrededor del 95 % de las captaciones en moneda local.

A nivel de la diversificación de clientes, es un fondo que ha estado muy estático en lo que es el ingreso de nuevos clientes y esto ha hecho que la participación de los clientes actuales no se mueva durante los últimos tres meses (ver imagen n.°8).



Indicadores de Gestión

Mediano Plazo Colones	Abril-Mayo-Junio	Junio
Activo Neto (Millones ¢)	₡440,81	₡421,69
Rend. 30 días	*	*
Rend. Industria	*	*
Rend. 12 meses	5,84%	5,56%
Rend. Industria	7,23%	6,85%
Volatilidad 30 días	*	*
D. Modificada	5,64%	5,14%
RaR 30 días	*	*
PPVI	*	*
Calificacion de Riesgo	SCR A3	

Imagen n.°8. Mediano Plazo Colones
Fuente: Gerencia de la sociedad

En el caso del Fondo Mediano Plazo Dólares que es nuestro fondo de crecimiento. Este fondo tiene un activo administrado de US$1.4 millones y dada la naturaleza de este fondo y la política de inversión, básicamente este fondo hemos logrado resguardar casi el 80 % de su cartera fuera de nuestras fronteras, especialmente en emisores corporativos que ofrecen una rentabilidad muy superior a la rentabilidad que podemos obtener a nivel local. Y todos estos emisores, son emisores que están aprobados por la metodología de emisores del Conglomerado (Financiero BCR).

A nivel de su participación, de igual manera que el Fondo Mediano Plazo Colones es un fondo que no ha tenido tanto cambio en las diferentes participaciones que tienen los diferentes clientes y es básicamente por un tema de crecimiento. El fondo sí tiene ya varios meses de no lograr un crecimiento en su activo administrado, a pesar de la rentabilidad que ofrecen en términos de la industria (ver imagen n.°9)".

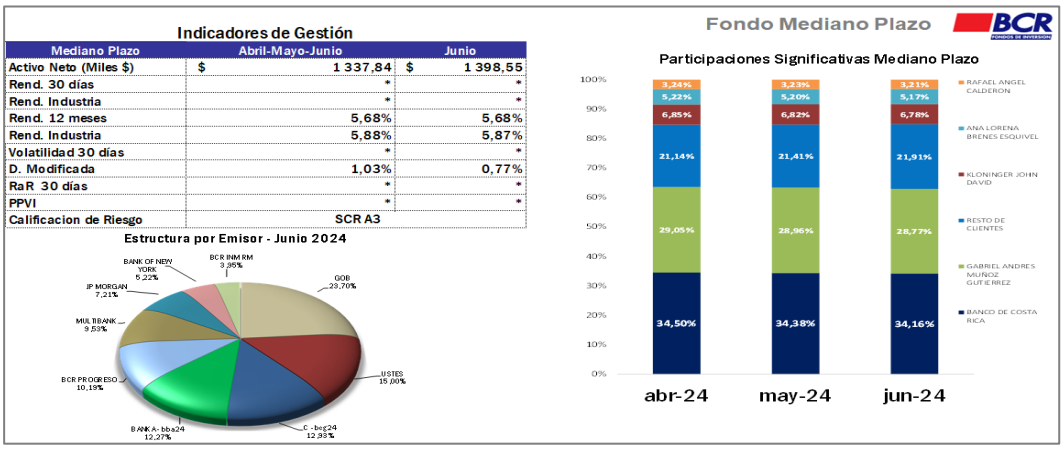


Imagen n.°9. Fondo Mediano Plazo
Fuente: Gerencia de la sociedad

A continuación, indica don **Henry**: "Eso sería el caso de los temas del portafolio fondos financieros. En el caso de los fondos inmobiliarios, mi compañero don Mario (Laitano) da mención al respecto".

En seguida, dice el señor **Mario Laitano Rodríguez**: "Gracias, don Henry. Buenas tardes a todos. Iniciamos con lo que es el Fondo de Inversión Inmobiliario ...".

En el momento el señor **Luis Emilio Cuenca** anuncia: "Don Rafael (Fernández) tiene una pregunta".

Entonces, dice el señor **Rafael Fernández Zamora**: "Don Henry, disculpe, nada más una consulta. En el tema de los fondos financieros ¿Cómo se da el proceso de autorización de los montos a invertir? ¿Se hace a través del área de activos y pasivos del Banco o como es la injerencia de las SAFI en ese proceso? Nada más para entender".

Sobre el particular, don **Henry Meza** comenta: "Cada uno de los prospectos de inversión del fondo dependiendo su naturaleza, define el tipo de fondo, si es un fondo público o si es un fondo mixto en este caso, que son los dos tipos de fondos que nosotros manejamos.

En los prospectos de inversión de cada uno de esos fondos se establece el límite en los diferentes tipos de emisores si son emisores públicos o emisores privados, en algunos de los casos, algunos emisores específicos, el límite sí lo vemos con el área de Riesgo, si el prospecto no lo define, como tal, por ejemplo, en toda la diversidad de emisores privados simplemente se categorizan que el fondo puede tener hasta un 80 % de sus inversiones en emisores privadas. Pero ya específicamente con cada uno de esos emisores, es un punto que vemos por parte con el área de Riesgo para determinar un nivel de apetito en cada uno de esos emisores".

Don Rafael, agradece la respuesta brindada.

Posteriormente, el señor **Laitano** retoma la exposición agregando: "Iniciamos con el Fondo de Inversión Inmobiliario. En lo que corresponde a este fondo, bien se menciona que hoy día administra cerca de US$370.0 millones. Es un rendimiento relativamente bajo si lo comparamos contra la industria. Hoy día este fondo está ofreciendo una rentabilidad de los últimos 12 meses calculado contra valor facial de 1.52 %, relativamente por debajo de lo que hoy día dicta la industria en general, que ronda el 2.93 % aproximadamente en promedio en los últimos 12 meses.

Su nivel de ocupación también se ubica por debajo del promedio de la industria un 74 %, contra un 58 %, y aspectos importantes y positivos para la gestión de este fondo es que se logró ajustar levemente lo que es el nivel de morosidad, pasando un 28 % a un 21 % aproximadamente. Valor de la participación a nivel de vectores de US$600.0 por participación contra libros que US$951.0 por participación.

En cuanto a la parte de los ingresos, pues vemos a claramente lo que está relacionado al ingreso mensual del Fondo de Inversión Inmobiliario, el 64 % está relacionado a lo que son inquilinos que no pesan más del 5 %, atendiendo nuevamente la estrategia que hoy día estamos implementando de esa diversificación en cuanto al ingreso por sector económico, por activo inmobiliario y también por zona geográfica en lo que corresponde a los fondos que hoy día administramos.

Y también se muestra en el último gráfico de esta diapositiva (ver imagen n.°10), la tendencia creciente que hemos tenido a nivel de la colocación de espacios disponibles y también es tendencia creciente en cuanto a los niveles de inquilinos. En junio 2022, administraba este fondo cerca de 120 inquilinos, al cierre de junio 2024, estamos con un nivel cercano a los 134 inquilinos en el caso del Fondo de Inversión Inmobiliario.

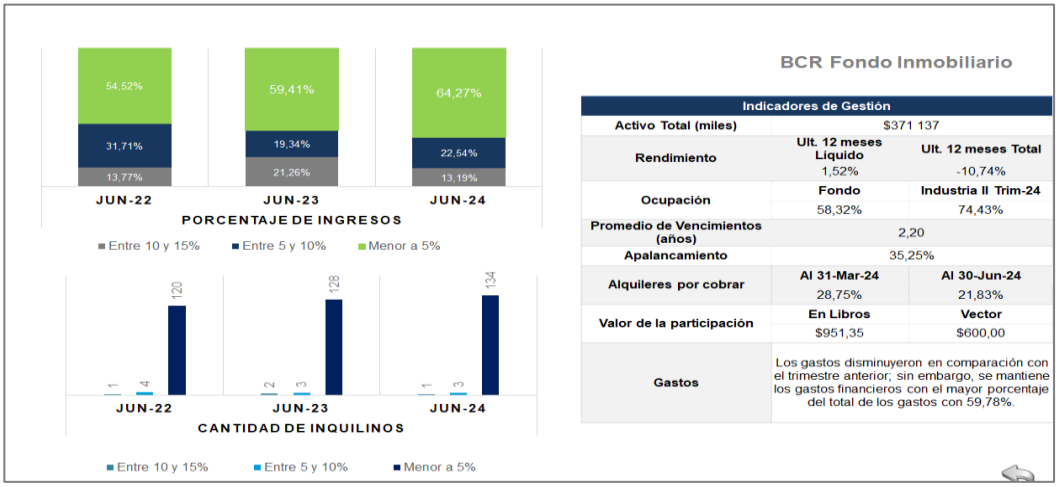


Imagen n.°10. BCR Fondo Inmobiliario
Fuente: Gerencia de la sociedad

Fondo Comercio e Industria hoy día administra US$339.0 millones, un rendimiento bastante competitivo 2.9 % si lo calculamos contra el valor o contra el rendimiento promedio de la industria que vengo mencionado anteriormente era un 3 %

aproximadamente, sin embargo, también es importante mencionarles que en los últimos 45 días aproximadamente, ya el rendimiento diario del Fondo está cerrando por arriba el 3.7 %.

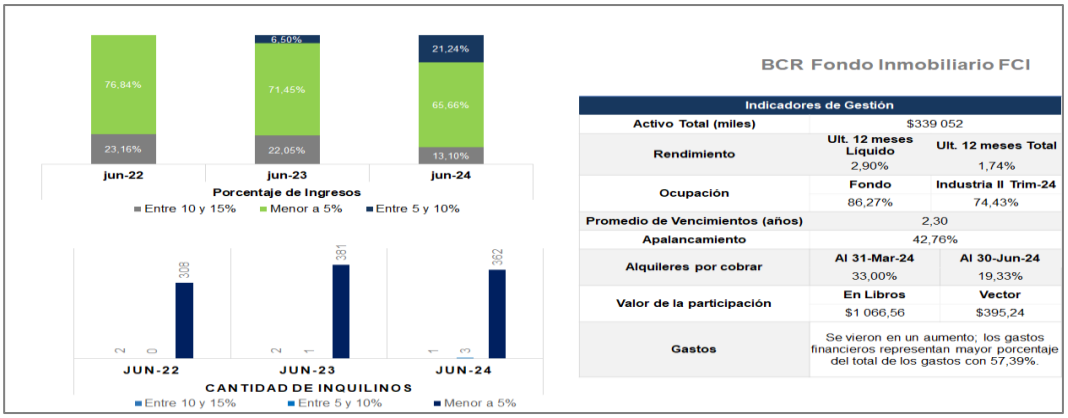
Entonces, eso es un indicador muy positivo y muy favorable, que las acciones que hemos venido implementando ya están dando fruto, ya están dando rentabilidad muy competitivas en el caso del Fondo de Inversión Comercio e Industria, y que ya éste en específico, ya se ubica por arriba del promedio de la industria, recordemos cercanos al 3.7 % hoy día. Es decir, cerca de ¾ de punto por arriba del promedio de la industria hoy día en nuestro país.

La ocupación un 86 % contra un 74 % de lo que es la industria y lo que corresponde a la parte de alquileres por cobrar, es decir, la morosidad, también bajó el 33 % a un 19 % aproximadamente. Valor de vectores, es decir, de mercado secundario US$395.0 por participación contra US$1.066.0 su valor en libros.

De igual manera, se mantiene esa diversificación y en el gráfico de barras vemos que la barra de color verde (ver imagen n.°11) que totaliza cerca del 66 % de los ingresos totales del fondo de FCI vemos que básicamente ese 66 % está relacionado a inquilinos que no pesan más del 5 % de la cartera total del Fondo Comercio e Industria. Y en el caso específico de lo que es la cantidad de inquilinos, sí hemos tenido una tendencia creciente. Si lo comparamos contra junio 2022 teníamos cerca de 308 inquilinos, contra junio 2024, 362.

La leve disminución que se ve de junio 2023 a junio 2024 es básicamente aquellos inquilinos que por temas de morosidad los hemos sacado de la distribución diaria para efectos de que el fondo no esté distribuyendo ingresos que no está recibiendo oportunamente, y eso evidentemente son ajustes que se hacen a lo interno, pero principalmente también no meramente el tema de directrices contables nuevamente para que el fondo no esté distribuyendo recursos que hoy día no está recibiendo oportunamente de los inquilinos.

Pero, sin embargo, igual si hacemos esa comparación, junio 2022 contra junio 2024 el crecimiento ha sido cercano a un 18 % aproximadamente en la parte de los inquilinos.



Indicadores de Gestión		
Activo Total (miles)	$339 052	
Rendimiento	Ult. 12 meses Liquido	Ult. 12 meses Total
	2,90%	1,74%
Ocupación	Fondo	Industria II Trim-24
	86,27%	74,43%
Promedio de Vencimientos (años)	2,30	
Apalancamiento	42,76%	
Alquileres por cobrar	Al 31-Mar-24	Al 30-Jun-24
	33,00%	19,33%
Valor de la participación	En Libros	Vector
	$1 066,56	$395,24
Gastos	Se vieron en un aumento; los gastos financieros representan mayor porcentaje del total de los gastos con 57,39%.	

Imagen n.°11. BCR Fondo Inmobiliario FCI
Fuente: Gerencia de la sociedad

Fondo Progreso Inmobiliario es un fondo relativamente pequeño en términos de su activo administrado, cerca de US$103.0 millones con un nivel de ocupación, en este

caso cercano a un 70 % contra un 74 % de lo que corresponde a la industria. Sin embargo, los últimos contratos que hemos logrado concretar o formalizar, en este caso en específico del Fondo Progreso Inmobiliario, nos estaría llevando al corte de setiembre a un nivel cercano al 82 % aproximadamente. Es decir, ya este fondo estaría superando nuevamente el nivel promedio de la industria en cuanto a su ocupación en general.

La morosidad no ha mostrado variaciones de importancia de casi un 22 % en marzo 2024 contra un 22.5 % en junio del 2024. Su valor en vectores, es decir, el mercado secundario de US$4.500.0 por participación, 66 % es el ingreso relacionado a inquilinos que no pesa más del 5 %. Nuevamente, ha venido muy bien esta diversificación de los inquilinos y un 34 % inquilinos que pesan entre el 5 % y 10 % que se ve en este caso representado por la franja de color azul (ver imagen n.°12).

Y en cuanto a los inquilinos, también una tendencia creciente, de junio 2022 a junio 2024. Recordemos que es un fondo relativamente pequeño y que si lo comparamos contra junio 2023, también esa leve disminución se debe específicamente a temas de morosidad que hemos sacado a distribución a inquilinos para que el fondo también mensualmente, porque este fondo paga mensualmente, no esté distribuyendo recursos que no se generan dentro del periodo de distribución específicamente.

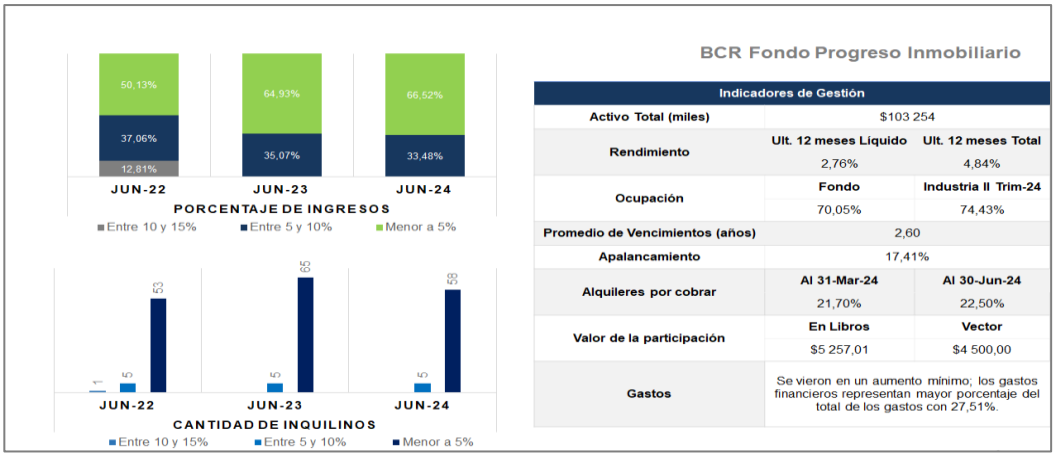


Imagen n.°12. BCR Fondo Progreso Inmobiliario
Fuente: Gerencia de la sociedad

Y finalmente, lo que son los fondos de inversión inmobiliarios. En este caso el Fondo Rentas Mixtas es el único fondo denominado en colones, con un activo total administrado a ¢26.000.0 millones, aproximadamente, 4.2 % es la rentabilidad líquida en los últimos 12 meses calculado el valor facial de la participación.

Pero también dato importante, y también se alinea mucho al desempeño positivo que ha tenido el Fondo Comercio e Industria ya el rendimiento diario de este Fondo se ubica cercano al 4.8 %, muy cercano al 5 %. Recordemos, no es comparable contra la industria general porque es el único fondo denominado en colones, pero bueno, ya muestra una tendencia positiva. Si lo comparamos inclusive contra periodo del 2023 este Fondo andaba rindiendo cercano al 2 %. Ya lo estamos llevando casi a un 5 % de rentabilidad en los últimos 12 meses.

La morosidad y es un tema que hemos conversado en diferentes foros. La morosidad se ve nuevamente incrementada por el comportamiento o la tendencia de pago que ha tenido principalmente el inquilino Universal que nuevamente está atrasado con el Fondo de Rentas Mixtas y en este caso ven ustedes que a marzo pasamos de un 25 % a un 45 % aproximadamente, pero nuevamente es importante tomar en consideración que se debe específicamente al atraso por parte del inquilino Universal, con quien se ha mantenido gestión de cobro constante, llamadas, reuniones, cartas y demás, pero al día de hoy no ha logrado ponerse al día con el Fondo Rentas Mixtas.

Lo que es la diversificación del ingreso vemos que el 28 % está relacionado con inquilinos que no pesan más del 5 %, el 33 % inquilinos entre el 15 % y el 20 % y en el caso del 38 % a inquilinos que pesa más del 20 %. Aquí es un fondo, que sí es un fondo relativamente concentrado en términos de inquilinos donde únicamente un inquilino específico en relación al sector de educación pesa cerca del 45 % del ingreso mensual del Fondo de Rentas Mixtas.

Y también se muestra una tendencia positiva en cuanto al crecimiento de inquilinos pasamos de 34 inquilinos en junio 2022 a 46 inquilinos en junio 2024. Eso en lo que corresponde a los fondos de inversión inmobiliarios (ver imagen n.°13).

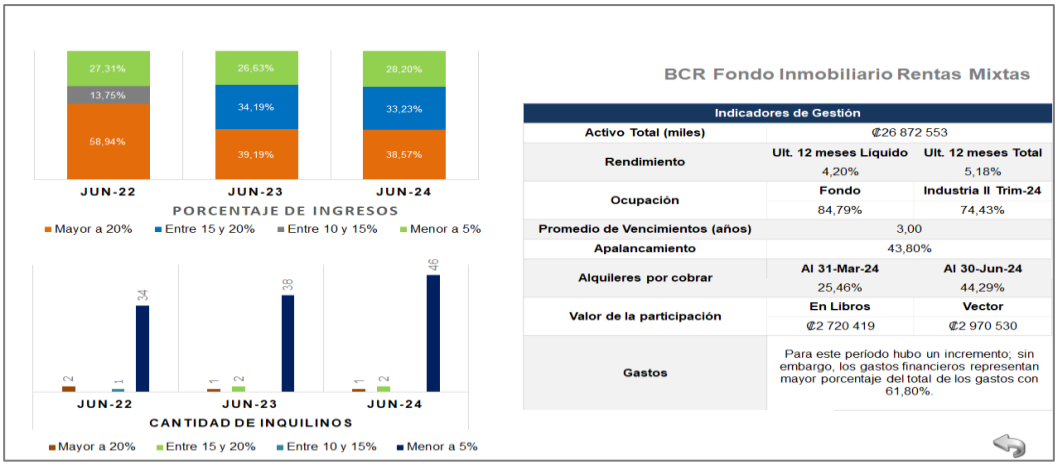


Imagen n.°13. BCR Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas
Fuente: Gerencia de la sociedad

Muy concretamente lo que corresponde al Fondo de Desarrollo, al corte pasado que habíamos presentado en este mismo foro teníamos un nivel de colocación de un 50 % aproximadamente, con las nuevas colocaciones que se han venido haciendo, principalmente la parte de alquiler. El fondo está cercano a un 53 % y es principalmente por un nuevo contrato de cerca de 1.000 m^2 que totalizan en términos monetarios US$11.000.0 mensuales que se están generando de ingresos nuevos al Fondo de Desarrollo en proyectos en este caso Parque Empresarial Lindora.

Estamos en la gestión para ver si logramos la colocación o la concreción en términos de ventas que estaría totalizando para este tercer trimestre, cerca de US$1.4 millones si se lograran cerrar estas posibles ventas, que es un local comercial y una bodega para este tercer trimestre, sino sería para inicios del cuarto trimestre.

Los dos proyectos ya fueron conocidos por parte de la Junta como perfil. Lo que corresponde es llevarlo meramente la aprobación tanto de Comité (de Inversiones) y su conocimiento respectivo a nivel de la Junta Directiva.

La parte del pasivo, hoy día podemos mencionar que la parte pasivo el saldo total de la deuda de US$21.0 millones se ha amortizado cerca de US$6.5 millones por las ventas que se han ejecutado y finalmente mencionarles que la última negociación que se dio en cuanto a la operación de crédito de este fondo es que logramos ajustar el costo del pasivo, es decir, la tasa de interés de la operación de crédito pasó de un 7 % a un 6 % aproximadamente, lo que también le da un alivio en el corto plazo, principalmente en el manejo de flujo de caja de este Fondo de Desarrollo de proyectos (ver imagen n.°14)".

Imagen n.°14. Parque Empresarial Lindora
Fuente: Gerencia de la sociedad

De seguido, señala don **Mario Laitano**: "Eso sería de mi parte, por favor, si tienen alguna consulta con todo gusto".

Al respecto, manifiesta la señora **Mahity Flores Flores**: "Sí por favor, si me podría aclarar. En la diapositiva donde se presenta la evolución de la morosidad para el fondo BCR Fondo Inmobiliario en US dólares, donde Aguram sale a junio con un 0 % en cuentas de orden, hay una recomposición en el gráfico donde pasa de US$1.807.0 millones a US$991.000.0 es la diapositiva 16 (ver imagen n.°15). Es que tengo esa duda porque sí entiendo que las cuentas de orden Aguram se mantiene".

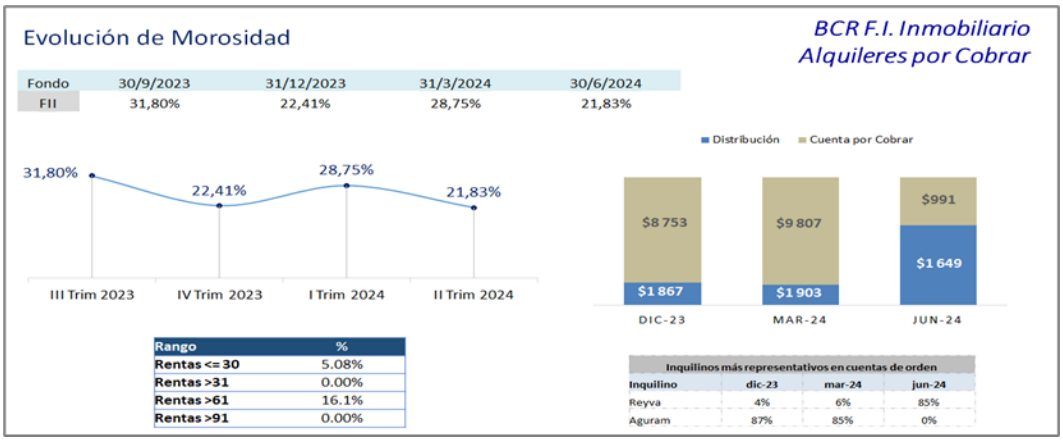


Imagen n.°15. BCR F.I. Inmobiliario Alquileres por Cobrar
Fuente: Gerencia de la sociedad

Para atender la consulta don **Mario** indica: "Sí, le comento doña Mahity, el fideicomiso de garantía que se había estructurado tomando como garantía el edificio que está ubicado en Heredia y que en su momento se adjudicó al 100 % de las acciones, tanto el Fondo Inmobiliario como el fondo FCI recogía todo lo que era el saldo de la deuda de cuentas por cobrar y las cuentas de orden del Fondo de Inversión Inmobiliario de ahí es que entonces se hace la reversión de ese saldo y se traslada específicamente todo a lo que es el fideicomiso de garantía".

Por su parte doña **Mahity** dice: "Muchas gracias, me queda claro".

Asimismo, el señor **Roberto Quesada Campos** dice: "Sí, yo tengo un comentario con respecto a esto que indica don Mario. Y es que vamos a ver, ¿lo que se adjudicaron los fondos fueron las acciones de inversiones Bemuk, verdad? Ese edificio se adjudicó como en US$7.0 millones y algo, pero las deudas llegan casi a US$13.0 millones.

Entonces, me queda la duda, cómo es que cancelamos una deuda que es mayor al monto por el cual está en teoría valorado el edificio. El edificio está valorado en US$9.0 (millones) y algo, o se adjudicó por US$7.0 (millones) y algo y no sabemos en cuánto se va a vender y si se va a poder vender. Entonces, ahí me queda esa duda, creo que es un tema que la administración debería revisar.

Y luego tengo dos dudas, una para don Henry, en el sentido de si los fondos financieros hay alguno que esté por debajo del límite en cuanto a monto administrado o cantidad de inversionistas. No sé si me la responde de una vez o hago la otra".

Posteriormente, don **Henry** dice: "OK. Si quiere le respondo de una vez. Los están un poco en el límite, es el Fondo Mediano Plazo Colones que está no en el límite, pero está un poco cercano al límite en la cantidad mínima de inversionistas que son 50 inversionistas. De hecho ya hemos solicitado al área comercial para poder buscar la forma de incrementar la cantidad de inversionistas, porque a nivel de límite de inversión, que también es un requisito por parte Sugeval (Superintendencia General de Valores) sí estamos bien, pero en la cantidad del límite de la cantidad de inversionistas que son 50 inversionistas, estamos un poco cercanos al límite.

Y como, le repito, ya hemos estado en comunicación bastante directa con la parte comercial de nosotros para tratar de incrementar la cantidad de clientes, aunque sea en clientes *retail* que eso nos ayudaría a sumar a la cantidad mínima que define la normativa".

Así las cosas, expresa don **Roberto**: "De acuerdo, gracias. Y la otra (pregunta) es para don Mario. Se han analizado el comportamiento del precio de la participación en los fondos inmobiliarios, el valor en libros, versus el del mercado y se visualiza en el tiempo alguna posible subida de ese valor de mercado ¿Cómo ven las condiciones actuales? Gracias".

Para brindar respuesta, el señor **Laitano Rodríguez** comenta: "Sí, con todo gusto. Tal vez, inicio con el último comentario que hizo don Roberto. La tendencia creciente que ha tenido tanto el Fondo FCI, como el Fondo Inmobiliario, pero principalmente más el Fondo Inmobiliario, donde ya vemos que el mercado secundario anda cercano a los US$600.0 por participación se debe específicamente a un tema de metodología del valor, en este caso de precios o el proveedor de precios.

Donde al no existir una bursatilidad o negociaciones propias de lo que corresponde a las participaciones en mercado secundario, entonces la metodología lo que va haciendo es arrastrándolo paulatinamente a su valor en libros. No vemos en este caso un crecimiento relacionado a un desempeño positivo de los fondos más que todo, principalmente la parte de rentabilidad, sino que lo vemos más bien arrastrado por un tema de metodología del proveedor de precios.

Para efectos de posibles colocaciones en mercados secundarios, sí o sí, tenemos que llevar los fondos a ser competitivos en términos de rentabilidad, y no solo a nivel de su industria en cual se comportan o se desempeñan, sino que también contra otros competidores del mercado de valores. Y con eso evidentemente tenemos que ser más competitivos contra inclusive instrumentos de la curva soberana de Costa Rica.

Entonces, para hacerle concreto con la respuesta don Roberto, no vemos en el corto plazo colocaciones, aunque inclusive el fondo tiene que llegar a US$1.000.0 para poder colocar. No vemos en el corto y mediano plazo colocaciones de mercado primario para ninguno de los fondos que hoy día estamos administrando por las condiciones de rentabilidad que tiene la industria general, donde evidentemente no son competitivos contra otros instrumentos.

Y el otro tema, es importante mencionar, que no se ha cancelado la cuenta por cobrar, recordemos que la cuenta por cobrar que tiene el Fondo Inmobiliario es de cerca US$2.3 millones. Entonces, sí voy a ser claro de que si bien se adjudicaron las acciones de la sociedad de Bemuk, como bien indicó don Roberto, la cuenta por cobrar sigue vigente para efectos de poder recuperar los recursos o la deuda una vez que se logre ejecutar o liquidar el activo que hoy día está en garantía".

Entonces, menciona don **Roberto Quesada**: "OK. Pero entonces, eso, lo que indicaría es que la consulta que hizo, doña Mahity, habría que ajustar ahí el monto y sí no podría ser cero o siempre daría cero".

De inmediato, don **Mario** dice: "Es que está lo que es la cuenta por cobrar, que sí está registrada inclusive a nivel de los estados financieros, que yo les mencioné ahorita que eran cerca de US$2.3 millones y lo que se venía acumulando en el tiempo por la cuenta de

orden, lo que se hizo fue reversar la cuenta de orden porque ya la totalidad estaba considerada dentro del monto.

Ahora bien, bien lo indicó don Roberto, lo que se adjudicó fue cerca de US$7.7 millones el valor que se había valorado en ese momento del inmueble y también, habíamos sido claros de que seguramente íbamos a quedar al descubierto porque la deuda en su momento totalizaba cerca de los US$13.0 millones, como indicó, don Roberto.

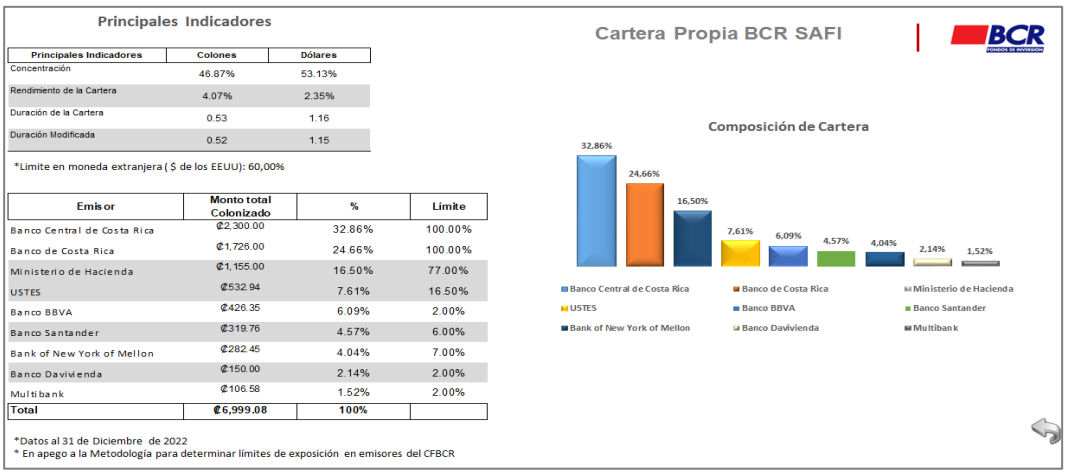
Pero, no quiere decir que se haya cancelado, ni la cuenta por cobrar, ni las cuentas de orden todavía están ahí, pero para los efectos ya están totalizadas dentro del monto que se había considerado entre el fideicomiso garantía".

El señor Quesada Campos agradece las respuestas brindadas en esta ocasión.

Al no presentarse más consultas o comentarios el señor **Henry Meza** retoma la exposición diciendo: "Propiamente, para cerrar con el tema de cartera propia. La cartera propia, básicamente, se apega al objetivo que hemos propuesto para el siguiente año, que era el tema de mantener una gestión bastante conservadora y específicamente, a nivel de la concentración de la cartera tenemos que la carretera con corte a junio se concentraba a un 53 % en US dólares y tenía una concentración de un 46 % en colones.

Y esta con un nivel de concentración, es básicamente la naturaleza de la sociedad, donde alrededor del 65 %, 70 % de sus activos administrados son en US dólares, y esto hace que la naturaleza del flujo de caja de la SAFI sea mayoritariamente en US dólares todos los meses. Entonces, esto hace que nuestra posición de cartera propia sea más robusta en el término de US dólares, que de colones y esto por un tema de no salimos todos los meses a vender más que la cantidad de US dólares que necesitamos, tanto para la operación normal como para mantener los indicadores por debajo del límite normativo que habíamos definido.

A nivel de lo que es la concentración de emisores es una cartera que se mantiene tanto en concentración de clientes soberanos, como corporativos con altas calificaciones crediticias y básicamente es un poco la estrategia que hemos tenido o que llevamos apegado a la estrategia que se había definido para la cartera propia de la sociedad (ver imagen n.°16)".



Principales Indicadores	Colones	Dólares
Concentración	46.87%	53.13%
Rendimiento de la Cartera	4.07%	2.35%
Duración de la Cartera	0.53	1.16
Duración Modificada	0.52	1.15

*Limite en moneda extranjera ($ de los EEUU): 60,00%

Emisor	Monto total Colonizado	%	Límite
Banco Central de Costa Rica	₡2,300.00	32.86%	100.00%
Banco de Costa Rica	₡1,726.00	24.66%	100.00%
Ministerio de Hacienda	₡1,155.00	16.50%	77.00%
USTES	₡532.94	7.61%	16.50%
Banco BBVA	₡426.35	6.09%	2.00%
Banco Santander	₡319.76	4.57%	6.00%
Bank of New York of Mellon	₡282.45	4.04%	7.00%
Banco Davivienda	₡150.00	2.14%	2.00%
Multibank	₡106.58	1.52%	2.00%
Total	**₡6,999.08**	**100%**	

*Datos al 31 de Diciembre de 2022
* En apego a la Metodología para determinar límites de exposición en emisores del CFBCR

Imagen n.°16. Cartera Propia BCR SAFI
Fuente: Gerencia de la sociedad

A continuación, el señor **Meza Leandro** presenta la propuesta de acuerdo agregando: "A nivel de considerandos y acuerdos básicamente no hay mayor considerando que los que definimos en la parte de los antecedentes y a nivel de acuerdo dar por conocido el informe sobre la gestión de portafolios y cartera propia de BCR SAFI, con corte el 30 de junio 2024 y dar por atendido el requerimiento de información del SIG-11 informe de gestión de Portafolios y requerimos que el acuerdo sea en firme".

Para concluir el tema el señor **Luis Emilio Cuenca** externa: "Muy bien. Si no hay comentarios tomamos el acuerdo como está en pantalla (ver imagen n.°17)".

CONSIDERANDO Y PROPUESTA DE ACUERDO

CONSIDERANDO QUE:

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

Segundo: Que BCR SAFI en su tarea de salvaguardar los intereses de los inversionistas de los fondos inmobiliarios ha realizado las gestión suficientes y necesarias para realizar las gestiones de cobro de alquileres y controlar los niveles de morosidad de los fondos.

Tercero: En el caso de los fondos financieros se han tomaron medidas al inicio del trimestre para salvaguardar a los inversionistas de este tipo de vehículo, no obstante, estas acciones han venido disminuyendo conforme la situación se ha ido normalizando.

Cuarto: Que para avanzar con las acciones de comercialización y seguimiento del Parque Empresarial Lindora y ocupar los espacios desocupados, se han implementado las estrategias necesarias.

Quinto: El informe de Gestión de Portafolios y Cartera Propia fue visto en Comité Corporativo de Activos y Pasivos N°17-2024 el cual acordó Encargar a la Administración de BCR SAFI elevar a conocimiento de la Junta Directiva de BCR SAFI .

CONSIDERANDO Y PROPUESTA DE ACUERDO

PROPUESTA DE ACUERDO:

1. Dar por conocido el Informe sobre la Gestión de Portafolios de Terceros y Cartera Propia de BCR SAFI con corte al 30 de Junio de 2024.
2. Dar por atendido el requerimiento de información del SIG-11 Informe Trimestral Gestión de Portafolios
3. ACUERDOS EN FIRME

Imagen n.°17. Considerando y Propuesta de acuerdo
Fuente: Gerencia de la sociedad

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo y finaliza la telepresencia de los señores Henry Meza Leandro y Mario Laitano Rodríguez.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Considerando:

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

Segundo. Que, BCR SAFI en su tarea de salvaguardar los intereses de los inversionistas de los fondos inmobiliarios ha realizado las gestión suficientes y necesarias para realizar las gestiones de cobro de alquileres y controlar los niveles de morosidad de los fondos.

Tercero. Que, en el caso de los fondos financieros se han tomado medidas al inicio del trimestre para salvaguardar a los inversionistas de este tipo de vehículo, no obstante, estas acciones han venido disminuyendo conforme la situación se ha ido normalizando.

Cuarto. Que, para avanzar con las acciones de comercialización y seguimiento del Parque Empresarial Lindora y ocupar los espacios desocupados, se han implementado las estrategias necesarias.

Quinto. Que, el informe de gestión de portafolios y cartera propia fue conocido en el Comité Corporativo de Activos y Pasivos, en la reunión 17-2024, el cual acordó encargar a la administración de BCR SAFI elevar a conocimiento de esta Junta Directiva de BCR SAFI.

Se dispone:

Dar por conocido el informe trimestral sobre la gestión de portafolios a terceros y cartera propia de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con corte a junio, 2024, conforme al documento conocido en esta oportunidad, cuya copia se conserva en el expediente digital de esta sesión. Lo anterior atiende el SIG-11.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO X

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Informativos*, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** 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 una próxima sesión:

F. ASUNTOS INFORMATIVOS

F.4 *Resumen acuerdos tomados en el Comité de Inversiones, de las reuniones 01-24CI a la 10-24CI. Atiende SIG-19.*

G. CORRESPONDENCIA

G.1 *Resultados evaluación de desempeño individual miembros Junta Directiva 2023, en atención al Acuerdo Conassif 15-22.*

G.2 *Criterios informe fin de gestión Sr. Marco Montero Jiménez.*

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. El señor **Luis Emilio Cuenca Botey** expresa: “Y en este momento dado que ya son las 3:27 (de la tarde) le propongo a la Junta Directiva que el punto F.4 se traslade para una siguiente sesión, así como en *Correspondencia* el punto G.1 y el G.2 para que tengamos unos cinco o 10 minutos para poder ver el G.3 y el G.4, que sí son urgentes de resolver”.

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo con la propuesta.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

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

F. ASUNTOS INFORMATIVOS

F.4 *Resumen acuerdos tomados en el Comité de Inversiones, de las reuniones 01-24CI a la 10-24CI. Atiende SIG-19.*

G. CORRESPONDENCIA

G.1 *Resultados evaluación de desempeño individual miembros Junta Directiva 2023, en atención al Acuerdo Conassif 15-22.*

G.2 *Criterios informe fin de gestión Sr. Marco Montero Jiménez.*

ARTÍCULO XI

En el capítulo de agenda denominado *Correspondencia*, dado que los temas que continúan en el orden del día están relacionados con asuntos del Parque Empresarial de Pacífico, la señora Mahity Flores Flores se abstiene del conocimiento de dichos asuntos.

Asimismo, el señor Manfred Sáenz Montero, gerente corporativo Jurídico BCR se abstiene del conocimiento del punto *G.3 Carta inversionistas BCR SAFI.*

A continuación, se transcribe los comentarios realizados sobre este asunto. El señor **Luis Emilio Cuenca Botey** dice: "Creo que en G.3 y G.4 ocupamos que doña Mahity (Flores Flores) pase a la salita de espera y creo que en G.3 creo que no hemos sacado a don Manfred (Sáenz)".

A las quince horas con veintinueve minutos la señora Mahity Flores y el señor Manfred Sáenz son trasladados a la sala de espera virtual.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Tomar nota que a partir de este momento se suspende temporalmente la telepresencia de la señora Mahity Flores Flores, tesorera de la Junta Directiva de BCR SAFI y del señor Manfred Sáenz Montero, gerente corporativo Jurídico del Banco de Costa Rica.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO XII

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.°7975, del 04 de enero del 2000).

ARTÍCULO XIII

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.°7975, del 04 de enero del 2000).

ARTÍCULO XIV

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Varios* de conformidad con lo dispuesto en el orden del día, el señor **Douglas Montero Arguedas** propone a esta Junta Directiva, la realización de una sesión extraordinaria presencial para abarcar temas pendientes por conocer relacionados con la sociedad.

A las quince horas con cuarenta y cinco minutos se une nuevamente a la sesión de Junta Directiva la señora Mahity Flores Flores.

A continuación, se transcribe los comentarios realizados sobre este asunto. El señor **Luis Emilio Cuenca Botey** dice: "Pasamos a *Asuntos Varios*, donde de los tres (asuntos) previstos sólo vamos a ver uno, que es la organización de una Junta de Directiva extraordinaria para el día 24 (de setiembre) por la tarde. Adelante, don Douglas (Montero)".

Al respecto, comenta el señor **Douglas Montero Arguedas**: "Sí gracias. Bueno, básicamente para atender el pendiente que tiene esta administración con la Junta sobre el plan de trabajo y una ampliación del diagnóstico inicial yo les solicito, en caso de ser posible, nos reunamos el próximo martes 24 a la hora que ustedes definan.

Sí requiero que la reunión sea presencial y, que el tiempo destinado sea amplio yo diría que entre dos a tres horas para poder hacer comentarios sobre lo que estamos pensando hacer e inclusive llevarles una propuesta sobre lo que veríamos o lo que nosotros consideramos que debiera de hacerse con el PEP (Parque Empresarial del Pacífico)".

Seguidamente, don **Luis Emilio** agrega: "Muy bien. Entonces, procedemos a acordar la organización de esa Junta Directiva, sería presencial y quien tenga una dificultad siempre existe la modalidad híbrida. Lo digo, porque, yo sé que doña Sonia (Mora) no va a estar en Costa Rica, pero siempre existe la posibilidad de que la persona que no pueda asistir presencial se conecte de manera híbrida, pero la mayoría de nosotros estaremos presencial. Doña Mahity (Flores) y don Fernando (Víquez)".

Entonces, dice la señora **Mahity Flores Flores**: "No solo tomar en cuenta que ese día hay sesión extraordinaria de BCR Seguros, también".

Realimenta la señora **Sonia Mora Jiménez** e indica: "Y de Valores, doña Mahity y don Luis también".

En seguida, refiere el señor **Fernando Víquez Salazar**: "Sí, y en la mañana yo tengo Bicsa, Comité de Riesgos que normalmente es una reunión larga de 8:00 am a 10:00 am, más o menos, 10:30 am. Entonces, si pudiera hacerse después de esa hora, agradezco y habría que pensar a qué horas empiezan las otras. Entonces entre 10:30 y el inicio de la otra sería que podríamos tal vez estar ahí presencial".

Así las cosas, don **Luis Emilio** sugiere: "Le vamos a pedir a la Secretaría (de la Junta Directiva) que por favor nos contacte eventualmente va a tener que ser otro día, no sé cómo vamos a hacer, porque efectivamente, sí es un día muy pesado en extraordinarias, no vamos a tener mente y energía para poder discutir en profundidad los temas de SAFI que como sabemos se hizo un encargo muy importante a la gerencia general y es un momento donde necesitamos mucha atención".

Entonces, lo acordamos de esa manera la Secretaría se va a encargar de coordinar agendas".

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo con la propuesta.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Convocar a sesión extraordinaria para el día y la hora que oportunamente se coordinará con la Secretaría de la Junta Directiva, con el propósito de abarcar temas pendientes por conocer.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO XV

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

ARTÍCULO XVI

Termina la sesión ordinaria 27-24, a las quince horas con cuarenta y ocho minutos.