Acta de la sesión extraordinaria 14-23, celebrada virtualmente por la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el lunes doce de junio del dos mil veintitrés, a las quince horas con treinta y un minutos, con el siguiente cuórum:

Licda. Mahity Flores Flores, presidenta; MBA Eduardo Rodríguez del Paso, vicepresidente; Dr. Luis Emilio Cuenca Botey, tesorero; MBA Liana Noguera Ruíz, secretaria; MBA Fernando Víquez Salazar, vocal.

MBA Marco Montero Jiménez, en su condición de fiscal.

Además, asisten como invitados:

Por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Lic. Rosnnie Díaz Méndez, gerente a.i.; Lic. Roberto Quesada Campos, auditor interno; Licda. Natalia Garro Acuña, gerente de negocios y proyectos a.i.; Licda. Nidya Monge Aguilar, gerente financiera administrativo; Lic. Gonzalo Umaña Vega, jefe de riesgo y control normativo de la sociedad.

Por Banco de Costa Rica:

MBA Douglas Soto Leitón, gerente general; Lic. Manfred Sáenz Montero, gerente corporativo jurídico; Licda. María Eugenia Zeledón Porras, subauditora; Lic. Juan Carlos Castro Loría, asesor jurídico junta directiva; Licda. María José Araya Álvarez, asistente a.i. Secretaría Junta Directiva; Srta. Priscilla Rodríguez Quiros, transcriptora de actas.

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 el criterio GCJ-MSM-071-2020, de fecha 17 de marzo del 2020, de la Gerencia Corporativa Jurídica.

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 14-23, que se transcribe a continuación:

A. ***APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA***

B. ***Acuerdo Asamblea General Ordinaria de Accionistas de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A (Designación de miembros en Directorio de la Sociedad).***

C. ***APROBACIÓN DE ACTAS***

C.1 *Actas de las sesiones ordinaria 12-23 y extraordinaria 13-23, celebrada el 29 y 31 de mayo del 2023, respectivamente.*

D. ASUNTOS COMITÉ CORPORATIVO DE AUDITORÍA

D.1 *Resumen de asuntos conocidos en la reunión 07-23CCA, celebrada el 20 de abril del 2023.*

E. ASUNTOS RESOLUTIVOS

F. ASUNTOS INFORMATIVOS

Jefatura de Tecnología

F.1 *Seguimiento Plan Estratégico de Tecnología, con corte a marzo 2023. Atiende SIG-24 (CONFIDENCIAL)*

Gerencia de la Sociedad

F.2 *Procesos de capital humano en BCR SAFI. Atiende acuerdo de la sesión 29-22, art. V, pto. 3. (CONFIDENCIAL*

F.3 *Resumen de indicadores de la Estrategia de Gestión Inmobiliaria y Parque Empresarial Pacífico, con corte abril 2023. (CONFIDENCIAL)*

F.4 *Informe trimestral del Fondo de Desarrollo de Proyectos, Parque Empresarial Lindora, avance XII. (CONFIDENCIAL)*

Jefatura de Riesgo y Control Normativo

F.5 *Informe de atención de la norma externa e interna aplicada a BCR SAFI y los Fondos de Inversión Administrados, al primer trimestre del 2023. (CONFIDENCIAL)*

F.6 *Perfil de riesgo de los fondos de inversión inmobiliarios administrados por BCR SAFI, al primer trimestre del 2023. Atiende SIG-10. (CONFIDENCIAL) 10 minutos. (CONFIDENCIAL)*

Auditoría Interna

F.7 *Oficio AUD-SAFI-024-2023. Seguimiento al Plan de Acción sobre informe de Sugeval I40-0-1656. (CONFIDENCIAL).*

G. CORRESPONDENCIA

G.1 *Oficio H00/0-1090 remitido por la Sugeval (CONFIDENCIAL).*

G.2 *Nota de respuesta Sugeval 969*

H. ASUNTOS VARIOS

I. ASUNTOS JUNTA DIRECTIVA

Seguidamente, la señora **Mahity Flores Flores** indica: “Vamos a dar inicio a la sesión ordinaria 14-23, de hoy lunes 12 de junio. Como primer punto tenemos la aprobación del orden del día”.

Al respecto, el señor **Rosnnie Díaz Méndez** comenta: “Doña Mahity, quisiera ver si nos permiten agregar en *Correspondencia*, un hecho relevante que fue la venta de uno de los inmuebles del Fondo de Renta y Plusvalía, que se realizó la semana anterior, de conformidad con lo que se había comentado a Comité de Inversiones, aquí en Junta Directiva y también en Asamblea de Inversionistas, para que ustedes lo tengan a mano de una vez la información, entonces si nos permiten poderlo agregar en *Correspondencia* el hecho relevante”.

Al respecto, la señora **Mahity Flores** expresa: “Muy bien. También en *Asuntos de Directores*, un tema ahí de un informe que recibimos el domingo y quisiera comentarle y consultarle a la administración. Bien, con esas modificaciones si están de acuerdo estaríamos aprobando el orden del día”.

Los señores directores se muestran de acuerdo con lo propuesto.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Aprobar el orden del día de la sesión ordinaria 14-23, con la inclusión de temas en los capítulos de *Correspondencia* y *Asuntos de la Junta Directiva*, conforme se consigna en la parte expositiva de este acuerdo.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO II

La señora **Mahity Flores Flores** informa que en Asamblea de Accionistas de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., celebrada el 29 de mayo del 2023, acordó la conformación del directorio de la sociedad, para el periodo que comprende del 31 de mayo del 2023 y hasta el 30 de mayo del 2025 y la designación del fiscal por el periodo de un año.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. Al respecto, la señora **Mahity Flores Flores** expresa: “Tenemos el acuerdo que tomó la Asamblea Ordinaria de Accionistas del BCR el pasado 29 de mayo, donde se hizo una designación de los miembros del directorio de la sociedad. La conformación de este directorio es a partir del 31 de mayo del 2023 y es hasta el 30 de mayo del 2025 y tuvimos una modificación básicamente, la salida de doña Gina Carvajal (Vega) de la vocalía y el ingreso de don Fernando Víquez (Salazar), lo demás se mantiene igual.

Quedaría de la siguiente manera: don Eduardo Rodríguez Del Paso en la vicepresidencia, don Luis Emilio Cuenca Botey en la tesorería, doña Liana Noguera Ruíz en la secretaría, don Fernando Víquez Salazar, como decía, la vocalía; don Marco Antonio Montero Jiménez es el fiscal y yo me mantendría en la presidencia. En este caso, la idea es dejar constando en el acta dicho cambio y además, agradecerle a doña Gina, por la gestión que realizó en la Sociedad de Fondos de Inversión durante este tiempo. De Acuerdo, ¿doña María José, no sé si me faltó algo?”.

La señora **María Jose Araya Alvarez** dice: “No señora, eso sería”.

Los miembros de esta Junta Directiva se muestran de acuerdo.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

1.- Tomar nota de la información presentada acerca de la conformación de la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., por el período que comprende del 31 de mayo del 2023 hasta el 30 de mayo del 2025; así como la designación del señor Marco Antonio Montero Jiménez como fiscal, por el período de un año que va del 31 de mayo del 2023 y hasta el 30 de mayo del 2024, quedando conformado el directorio de la siguiente manera:

Mahity Flores Flores	Presidencia
Eduardo Rodríguez del Paso	Vicepresidencia
Luis Emilio Cuenca Botey	Tesorería
Liana Noguera Ruiz	Secretaría
Fernando Víquez Salazar	Vocalía
Marco Antonio Montero Jiménez	Fiscalía

2.- Dejar constando en actas un agradecimiento a la señora Gina Carvajal Vega por los aportes realizadas durante su gestión.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO III

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 la sesión ordinaria 12-23 y extraordinaria 13-23, celebrada el 29 y 31 de mayo del 2023, respectivamente.

Sobre el particular, la señora **Mahity Flores** señala: "En el punto c, que es la aprobación del acta, en este caso particular lo que tenemos es el acta ordinaria 12-23, ¿es así, verdad, doña María José?".

Acto seguido, la señora **María José Araya Álvarez** señala: "Sí, señora, la 12-23. En este caso, una vez circulada el acta en referencia, no se recibieron observaciones. En el caso del (acta extraordinaria) 13-23, solicitaría la anuencia del directorio para que dicho documento se apruebe en la sesión siguiente. Dado que, por un tema de capacidad instalada, no pudimos sacar esta última acta".

Así las cosas, la señora **Flores** dice: "Si los señores directores están de acuerdo, entonces estaríamos aprobando el acta de la sesión 12-23 y estaríamos autorizando para que el acta extraordinaria 13-23 se apruebe en la siguiente sesión de BCR SAFI".

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

1.- Aprobar el acta de la sesión ordinaria 12-23, celebrada el 29 de mayo del 2023.

2.- Dejar constando en actas que en la agenda de la próxima sesión ordinaria se incluirá la aprobación del acta de la sesión extraordinaria 13-23, celebrada el 31 de mayo del 2023.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO IV

Se presenta para conocimiento de la Junta Directiva, informe de asuntos tratados por el Comité Corporativo de Auditoría, correspondiente a la reunión 07-23CCA del 20 de abril del 2023, 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 42, del *Reglamento General de los Comités de Apoyo a la Junta Directiva General y Administración.*

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

A continuación, se transcriben los comentarios efectuados durante el conocimiento del asunto, para lo cual, la señora **Mahity Flores Flores** dice: "Tenemos en el punto D de los asuntos del Comité Corporativo de Auditoría. No sé si alguien tiene algún comentario específico sobre lo visto en ese Comité. De lo contrario estaríamos entonces recibiendo el informe".

Los directores externan estar de acuerdo con lo propuesto.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Dar por conocido el informe de los asuntos tratados por el Comité Corporativo de Auditoría, correspondiente a la reunión 07-23CCA del 20 de abril del 2023, 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 42, del *Reglamento General de los Comités de Apoyo a la Junta Directiva General y Administración.*

ARTÍCULO V

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos 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 (7975, del 4 de enero del 2000).

ARTÍCULO VI

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos 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 (7975, del 4 de enero del 2000).

ARTÍCULO VII

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos 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 (7975, del 4 de enero del 2000).

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

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

ARTÍCULO X

Declarar 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 uso restringido, de conformidad con lo establecido en el artículo 273 de la Ley General de la Administración Pública.

ARTÍCULO XI

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 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 XII

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos 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 (7975, del 4 de enero del 2000).

ARTÍCULO XIII

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

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con 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 XV

En el capítulo de la agenda denominado *Correspondencia*, el señor **Rosnnie Díaz Méndez** presenta, según lo dispuesto en el orden del día, el comunicado de hecho relevante CHR-1491, fechado 9 de junio del 2023, suscrito por la Gerencia de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A, dirigido al mercado de valores y público en general, por medio del cual se informa sobre la venta del inmueble Ofibodegas La Valencia del Fondo de Inversión Inmobiliario Renta y Plusvalía.

De seguido, se transcribe, el hecho relevante CHR-1491 en conocimiento:

Comunicado de Hecho Relevante

Características, condiciones y colocación de la emisión o fondo

De conformidad con las disposiciones de información que señala la "Ley Reguladora del Mercado de Valores", el "Reglamento sobre el Suministro de Información Periódica, Hechos Relevantes y otras Obligaciones de Información" y en el Acuerdo SGV-A-61 "Acuerdo sobre Hechos Relevantes" y sus posteriores reformas, presento a su conocimiento y por su medio al Mercado de Valores y Público en General el siguiente comunicado:

Asunto: Comunicado sobre la venta de los siguientes inmuebles del Fondo de Inversión Inmobiliario denominado "FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO RENTA Y PLUSVALIA".

Fecha de venta: jueves 08 de junio del 2023.

Inmueble: OFIBODEGAS LA VALENCIA.
DETALLES:

Identificación de los inmuebles:

Nombre	OFIBODEGAS LA VALENCIA
Código SUGEVAL	207
Fecha de venta	08/06/2023
Peso del activo en la cartera	3,18%
Ubicación	Santo Domingo, Heredia
Tipo de inmueble	Bodegas
Tipo de venta	Totalidad del inmueble
Fincas	4-00158910-000
Área Registro	6.161,00 m2
Valor de venta	**$1.900.000,00**
Ganancia/Perdida	**-$184.511,74**

Antecedentes:

Julio 2007 – El día 12 de julio del 2007, el Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía, administrado por Aldesa SAFI, adquirió el inmueble Ofibodegas La Valencia, por un monto de $1.950.000,00.

Agosto 2021 – El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), en su sesión 1683-2021, acordó, con base en la recomendación de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), ordenar la intervención de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A.

Diciembre 2021 – El 9 de diciembre de 2021, el inquilino Electric Vehicles EV2 CR SRL envío una oferta de compra al Interventor titular de la administración del fondo por un monto de $1.900.000,00.

Marzo 2022 – El 3 de marzo de 2022, se firmó una promesa de compraventa entre el comprador y el Interventor titular, donde este último acepta un monto de $1.900.000,00, dándose en el acto $95.000,00 como señal de trato.

Marzo 2022 – El Interventor titular realizó un informe para ser presentado en una asamblea de inversionistas convocada por la interventoría, pero que, finalmente no se pudo realizar. En el informe se indicaba lo siguiente:

> *"En la decisión sobre esta transacción se efectúo un análisis de costo beneficio, ya que, si bien se registraría una pérdida en el corto plazo por la diferencia entre el valor pactado respecto al valor en libros, se obtiene como beneficios una amortización parcial de la deuda que actualmente tiene el Fondo".*

Junio 2022 – El 20 de junio de 2022, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero decidió finalizar la intervención del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado y trasladar la administración de ese fondo a BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (BCR SAFI).

Abril 2023 – El 28 de abril de 2023 se celebró una asamblea de inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado, asamblea donde se sometió a conocimiento de los inversionistas la obligación de venta contraída por el Fondo cuando era administrado por el interventor, manifestándose la asamblea a favor de seguir adelante con la venta al someterse el tema a votación y habiéndose aprobado con un voto positivo del 90,36% de las participaciones acreditadas.

Uso de los recursos obtenidos con la venta:

Los recursos generados por la transacción se utilizaron para la cancelación de pasivos, pasando de un apalancamiento de un 9,3% a un 6,9%, generándose un ahorro en el gasto financiero del fondo.

Se procede a indicar que el valor de la participación presentó una variación pasando de un valor de $1,1641 el día anterior a la venta a un valor de $1,1586 tras la venta, principalmente por la disminución de la ganancia por valoración de propiedades de inversión, producto de la venta del inmueble Ofibodegas La Valencia.

Efectos de la venta:

Se reduce la exposición del fondo al incremento de las tasas de interés en dólares, mediante la disminución del apalancamiento del fondo.

Se eliminan los costos asociados al mantenimiento del inmueble, tales como, pero sin limitarse a, impuestos, seguros, entre otros.

Disminución del gasto financiero para el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía.

ROSNNIE DIAZ MENDEZ

"La veracidad y la oportunidad de este Comunicado de Hecho Relevante es responsabilidad de BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A. y no de la Superintendencia General de Valores"

Este Comunicado no incluye archivos adjuntos.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. De seguido, el señor **Rosnnie Díaz Méndez**: "Ya no hay más correspondencia acá, la que incorporamos nosotros doña Mahity es el hecho relevante, que ya

lo mencioné al inicio de la sesión sobre la venta del inmueble del Fondo (de Inversión Inmobiliario) Renta y Plusvalía, que se vendió tal y como se comentó, tanto en Comité de Inversiones, Junta Directiva y también como se aprobó por parte de los inversionistas en la Asamblea del Fondo de Renta y Plusvalía".

La señora **Mahity Flores Flores** dice: "Bien, entonces con el tema de hecho relevante, estaríamos anexándolo al acta y dándolo por conocido".

A lo cual, señala el señor **Rosnnie Díaz:** "Sí señora".

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Dar por conocido el comunicado del hecho relevante CHR-1491, suscrito por la Gerencia de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A, sobre la venta del inmueble Ofibodegas La Valencia del Fondo de Inversión Inmobiliario Renta y Plusvalía, conforme al documento conocido en esta oportunidad, y que forma parte de este acuerdo, copia del cual se conserva en el expediente digital de esta sesión.

ARTÍCULO XVI

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

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

ARTÍCULO XVIII

Termina la sesión ordinaria 14-23, a las diecisiete horas con cincuenta y cinco minutos.