

Acta de la Sesión Ordinaria n.º08-2020, celebrada por la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., en la ciudad de San José, el miércoles quince de abril de dos mil veinte, a las nueve horas con cinco minutos, con el siguiente

**CUÓRUM:**

\*Licda. Maryleana Méndez Jiménez, Presidenta

\*Licda. Mahity Flores Flores, Vicepresidenta

\*MEE. Ana Laura Castillo Barahona, Secretaria

\*MSc. Julio César Espinoza Rodríguez, Tesorero

\*MBA Olivier Castro Pérez, Vocal

\*Lic. Jorge Bonilla Benavides, asiste en su condición de Fiscal.

**Además asisten:**

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

\*Lic. Rosnie Díaz Méndez, Gerente a.i. de la Sociedad; \*Lic. Roberto Quesada Campos, Auditor Interno.

**Por Banco de Costa Rica**

\*Lic. Álvaro Camacho de la O, Subgerente a.i; \*Lic. Juan Carlos Castro Loria, Asesor Jurídico de Junta Directiva; \*Sr. José Manuel Rodríguez Guzmán, Auditor General Corporativo; \*Lic. Manfred Sáenz Montero, Gerente Corporativo Jurídico; \*MBA Pablo Villegas Fonseca Secretario General Junta Directiva; \*Srta. María José Araya Álvarez, Transcritora de Actas.

\*Participa de la sesión mediante el método de tele presencia, de conformidad con el criterio GCJ-MSM-071-2020, de fecha 17 de marzo del 2020, emitido por la Gerencia Corporativa Jurídica, y conocido por la Junta Directiva General, en la sesión n.º 11-2020, artículo III, del 17 de marzo del 2020.

**ARTÍCULO I**

La señora **Maryleana Méndez Jiménez** somete a consideración del Directorio el orden del día propuesto para la sesión n. °08-2020, que se transcribe a continuación:

- A. APROBACION DEL ORDEN DEL DIA**
- B. APROBACIÓN DE ACTAS**
  - B.1** *Acta de la sesión ordinaria n. °07-2020, celebrada el 20 de marzo del 2020.*
- C. ASUNTOS PARA APROBACION**
  - C.1** *Metodología para la evaluación de riesgo estratégico. (INFORMACION CONFIDENCIAL, por contener información comercial del negocio en competencia)*
  - C.2** *Metodología evaluación de riesgo legal. (INFORMACION CONFIDENCIAL, por contener información comercial del negocio en competencia).*
  - C.3** *Metodología de evaluación riesgo reputacional. (INFORMACION CONFIDENCIAL, por contener información comercial del negocio en competencia).*
  - C.4** *Metodología evaluación riesgo operativo. (INFORMACION CONFIDENCIAL, por contener información comercial del negocio en competencia).*
  - C.5** *Metodología para el cálculo de la pérdida crediticia esperada para la cartera de inversiones asociada a la norma contable NIIF 9 del Conglomerado Financiero BCR. (INFORMACION CONFIDENCIAL, por contener información comercial del negocio en competencia).*
- D. CORRESPONDENCIA**
- E. ASUNTOS PARA INFORMACION**
  - E.1** *CMI 2019 BCR SAFI (IV Trimestre). (Información Pública)*
  - E.2** *Estados Financieros BCR SAFI al cierre de febrero 2020. (Información Pública)*
  - E.3** *Informe Gestión de Portafolios Administrados ante situación provocada por el Covid 19. (INFORMACION CONFIDENCIAL, por contener información comercial del negocio en competencia).*
- F. ASUNTOS VARIOS**

Después de considerar el asunto,

**LA JUNTA ACUERDA:**

Aprobar el orden del día de la sesión n.° 08-2020, conforme se consigna en la parte expositiva de este acuerdo.

**ACUERDO FIRME**

**ARTÍCULO II**

La señora **Maryleana Méndez Jiménez** somete a la aprobación de la Junta Directiva el acta de la sesión ordinaria n.º 07-2020, celebrada el veinte de marzo de dos mil veinte.

Después de considerar el asunto,

**LA JUNTA ACUERDA:**

Aprobar el acta de la sesión ordinaria n.º 07-2020, celebrada el veinte de marzo de dos mil veinte.

**ACUERDO FIRME**

**ARTÍCULO III**

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*.

**ARTÍCULO IV**

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*.

**ARTÍCULO V**

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*.

**ARTÍCULO VI**

Declarar PRIVILEGIADO Y CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema se relaciona con 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”.

### **ARTÍCULO VII**

Declarar PRIVILEGIADO Y CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema se relaciona con 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”.

### **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”.

### **ARTÍCULO IX**

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos para Información*, el señor **Rosnie Díaz Méndez** presenta informe fechado 13 de abril del 2020, referente a la situación financiera de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con corte al mes de febrero del 2020, copia del cual se remitió, oportunamente, a los miembros del Directorio y copia se conserva en el expediente digital de esta sesión

#### ***BCR SAFI***

#### ***INFORME FINANCIERO FEBRERO 2020***

#### ***RESUMEN EJECUTIVO***

#### ***1. Balance de Situación***

##### ***1.1 Análisis mismo mes año anterior (Febrero 20 vs Febrero 19)***

*Los activos totales presentaron una variación de +26.90%, donde las principales cuentas que presentaron variaciones fueron la de Inversiones en Títulos y Valores, Gastos pagados por anticipado y Activo por Derecho de Uso.*

*El pasivo presenta una variación de +41.20%, en comparación al año anterior, principalmente por el incremento de la partida Obligaciones por derecho de uso y la disminución del impuesto sobre la renta.*

*Con respecto al Patrimonio este presenta variación de +24.00%, en comparación al año anterior, la cual obedece a la no distribución de dividendos en el período 2019.*

##### ***1.2 Análisis Mensual (Febrero 2020 vs Enero 2020)***

*Los activos totales incrementaron durante el mes de febrero 2020 en +1.70% con respecto al mes de enero de 2020. La partida que representa la variación más significativa es la de Inversiones en Títulos y Valores.*

El pasivo presentó una variación de +1.20% en comparación con el mes de enero 2020, producto del aumento de la cuenta impuesto sobre la renta.

Con respecto al Patrimonio, presenta un aumento del +1.80%, en comparación al mes anterior.

## **2. Estado de Resultados**

### **2.1 Análisis Interanual de resultados (Febrero 20 vs Febrero 19)**

#### **2.1.1 Ingresos Financieros**

Estos presentan una variación de -28.50% con respecto al año anterior.

#### **2.1.2 Ingresos Operativos,**

Estos presentan un aumento de +4.70 % con respecto al año anterior, en este rubro la cuenta que presenta una mayor variación son las comisiones de administración.

Con referencia al comportamiento de los ingresos por comisiones, los siguientes fondos presentaron las variaciones más importantes, en relación con el año anterior:

<b>Fondo</b>	<b>%</b>	<b>Fondo</b>	<b>%</b>
Portafolio Colones	+64%	Rentas Mixtas	+13%
Corto Plazo Colones	+37%	Liquidez Dólares	+14%
Evolución	+16%	Portafolio Dólares	+9%

#### **2.1.3 Gastos de Operación.**

Estos presentan una variación de +2.3 millones, en comparación al año anterior.

#### **2.1.4 Gastos Financieros**

Producto de la implementación de la NIIF 16 a partir del 01 de enero del 2020, se registró €63 millones de colones por concepto de estimación por deterioro de inversiones.

#### **2.1.5 Resultado Operacional Neto.**

La Utilidad Operacional neta a Febrero 2020 presenta una variación de +1.20% en comparación con el año anterior.

### **2.2 Análisis mensual de resultados (Febrero 2020 vs Enero 2020)**

#### **2.2.1 Ingresos Financieros.**

Estos presentan una variación de -40.50% con respecto al mes anterior, producto de las ganancias en la venta de títulos realizadas en Enero 2020.

#### **2.2.2 Gastos Operativos.**

Estos presentan una variación de -1.8% millones en relación con el mes anterior.

#### **2.2.3 Gastos con partes relacionadas.**

Estos presentan una variación de -5.90% respecto al mes anterior, por la disminución en las comisiones de agente colocador.

#### 2.2.4 Gastos Administrativos.

Estos presentan una variación de -11.00% respecto al mes anterior, principalmente por la disminución de la facturación de servicios administrativos.

#### 2.2.5 Resultado Operacional Neto.

Al finalizar el mes la utilidad operacional neta presentó una variación de -3.20% en comparación con el mes anterior.

### 3. Indicadores Financieros:

Objetivo	Indicadores Financieros	Meta		Resultado obtenido a:		Resultado
				FEB. 20	Alcance	anualizado a
					DIC. 20	
ROE	$\frac{\text{Rentabilidad Total Neta 2020}}{\text{Patrimonio Promedio (últimos 12 meses)}}$	> 30 %		2.02%	6.72%	40.33%
NEGOCIO	$\frac{\text{Comisiones de Administración 2020}}{\text{Comisiones de Administración 2019}}$	> 5 %	9,003	1478	16.42%	98.53%
EFICIENCIA OPERATIVA	$\frac{\text{Gastos Administrativos Acum. Mes Interanual}}{\text{Utilidad Operacional Bruta Acum. Mes Actual + Utilidad Operacional Bruta Acum. Dic Anterior - Utilidad Operacional Bruta Acum. Mes Interanual}}$	< 48 %		49.45%	49.45%	49.45%

Después de considerar el asunto,

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

Dar por conocido el informe de la situación financiera de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con corte al mes de febrero del 2020.

#### **ARTÍCULO X**

Declarar PRIVILEGIADO Y CONFIDENCIAL este acuerdo, 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".

#### **ARTÍCULO XI**

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos para Información*, el señor **Rosnie Díaz Méndez** expone que ante la emergencia sanitaria acontecida en las últimas semanas, a nivel mundial, provocada por el Covid 19 y ante las medidas que implementaron las autoridades del país para contener y mitigar la propagación del virus en Costa Rica, en BCR SAFI S.A se ha estado gestionando y valorando las implicaciones e impactos que esa situación representará en los resultados de los portafolios administrados, así como en la gestión propia de BCR SAFI.

Don **Rosnie** recuerda que en la sesión n.º 07-2020 se expuso, de manera general, las acciones que se habían tomado en la Sociedad. En esta oportunidad, se presenta para el conocimiento del Directorio, un informe que contiene las medidas que se han tomado en BCR SAFI S.A., ante el Covid 19, las cuales están segregadas en los siguientes aspectos:

1. Medidas Administrativas y Financieras de BCR SAFI
2. Gestión de Fondos Inmobiliarios
3. Gestión de Fondos Financieros
4. Gestión Fondo de Desarrollo y de Proyectos
5. Manejo de Inversionistas BCR SAFI

Copia de la información se remitió, oportunamente, a los miembros del Directorio y una copia se conserva en el expediente digital de esta sesión.

Seguidamente, don **Rosnie** expone, con detalle, las siguientes acciones:

**Administrativas:**

- *Personal alto riesgo 100% en teletrabajo desde el 16 de marzo*
- *90% del personal de BCR SAFI en teletrabajo desde el 19 de marzo*
- *Certeza de funcionabilidad del Plan de Continuidad y Procesos Críticos*
- *Se identificaron labores o puestos no teletrabajables y se buscaron mecanismos de acción para habilitarlos*
- *Se establecieron redes de comunicación a todo nivel*
- *Plan de vacaciones ampliado para el mes de abril*
- *Readecuación de labores hacia áreas con mayores cargas de trabajo (Operaciones e Inmobiliarios)*
- *Entrega de portátiles pendientes al 30% del personal en marzo*
- *Ampliación de cantidad de VDI's para mejorar la eficiencia del teletrabajo*
- *Habilitación del 100% de sistemas de trabajo a las VDI's*

**Financieras:**

- *Utilidades para marzo 2020 cerraron en c305mm, c669mm acumulados*
- *Revisión y seguimiento de Comisiones de Administración*
- *Revisión y seguimiento de saldos de los Fondos Financieros*
- *Proyección de Flujos de caja y Estados Financieros*
- *Aprovechar la moratoria en IVA y Renta (solo declarar no liquidar o adelantar renta)*
- *Control Gastos*
- *Revisión y seguimiento de presupuesto e indicadores definidos para 2020*
- *Habilitación de herramientas de comunicación (Webex, Office Teams, Avaya)*

**Fondos Inmobiliarios**

- *Distribución de Rendimientos con corte al mes de marzo*
- *Plan de Alivio a Inquilinos*
- *Evaluación de Flujo de Caja*
- *Seguimiento Morosidad*
- *Evaluación y revisión de costos (Comisión de Administración, Impuestos, Seguros y Financieros >90%)*

- *Exención IVA en arrendamientos nos afecta en crédito fiscal*
- *IVA y Renta solo declaración no liquidación (según moratoria fiscal)*
- *Evaluación de proyectos en marcha y futuros para definir proceder*
- *Seguimiento y planes de acción en condominios*
- *Documentos simplificados en términos legales y de comunicación*

**Fondos Inmobiliarios**

Retail / Entretenimiento / Restaurantes / Turismo / Servicios  (sin cierre)	Oficina			Educación			Salud		
	Marzo	Abril	Mayo	Marzo	Abril	Mayo	Marzo	Abril	Mayo
	50%	50%	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Adicional se puede negociar un arreglo de pago por la renta mensual de los meses de marzo, abril y mayo; a pagar a partir de junio en cuotas proporcionales a 6 meses	Se puede negociar un arreglo de pago por el 50% de la renta mensual de los meses de marzo, abril y mayo; a pagar a partir de junio en cuotas proporcionales a 3 meses. Si tiene una afectación directa el arreglo puede ser a seis meses			Se puede negociar un arreglo de pago por el 50% de la renta mensual de los meses de marzo, abril y mayo; a pagar a partir de junio en cuotas proporcionales a 3 meses.			Se puede negociar un arreglo de pago por la renta mensual de los meses de marzo, abril y mayo; a pagar a partir de junio en cuotas proporcionales a 6 meses.  (no aplica para farmacias)		

**Fondos Inmobiliarios**

Cines / Gimnasio  (sin cierre)	Anclas Centros Comerciales  Yamuni / Universal / Office Depot / Bebe Mundo			Lagar / El Rey / Ekono			Industrial / Bancos / Cooperativas / Zona Franca / sus similares		
	Marzo	Abril	Mayo	Marzo	Abril	Mayo	Marzo	Abril	Mayo
	50%	50%	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Adicional se puede negociar un arreglo de pago por la renta mensual de los meses de marzo, abril y mayo; a pagar a partir de junio en cuotas proporcionales a 6 meses	Se puede negociar un arreglo de pago por el 50% de la renta mensual de los meses de marzo, abril y mayo; a pagar a partir de junio en cuotas proporcionales a 6 meses.			Se puede negociar un arreglo de pago por el 50% de la renta mensual de los meses de marzo, abril y mayo; a pagar a partir de junio en cuotas proporcionales a 3 meses.			En el caso de los parques se deben de revisar casos particulares		

**Fondos Financieros**

- *Incremento de Liquidez de los fondos*
- *Seguimiento a clientes más representativos de cada fondo*
- *Seguimiento estricto de condiciones de mercado (tasas, liquidez, precios, volumen de negociación, etc.)*
- *Seguimiento a indicadores de liquidez, PPVI y rendimientos*
- *Revisión de Comisiones de Administración*

**Fondo de Desarrollo y Gestión de Proyectos**

- *Proyecto adquirido el 16 de marzo*
- *Obras avanzan según cronograma*
- *Demolición hasta 30 de abril*
- *Construcción 12 meses a partir de 31 de marzo*
- *Constructora tomó todas las medidas recomendadas por las autoridades para seguir la obra*
- *Revisión y seguimiento de proyectos de Mejoras, Remodelaciones y Construcciones en Inmuebles de Fondos Inmobiliarios*
- *No se realizarán compras de inmuebles para los Fondos Inmobiliarios a corto plazo*
- *Inversionistas*

- *Comunicados a inversionistas sobre uso de canales transaccionales para ejecutar movimientos*
- *Abordaje de clientes para llamar a la calma en el entorno*
- *Abordaje de clientes con retiros totales para identificar posibles salidas por situación actual*
- *Seguimiento de saldos de los fondos e industria*

El señor **Rosnie Díaz** expresa que, básicamente, al día de hoy se mantiene alrededor de un 5% del personal en sitio, pues la mayor parte del personal está en el teletrabajo y no se ha tenido ningún inconveniente con el manejo de la información, los cierres diarios, el envío de la información al Ente Regulador, todo se ha estado realizando de manera correcta, en coordinación con las diferentes jefaturas. Los funcionarios tienen habilitados los accesos para los diferentes tipos de sistemas que se requieren, se ha estado coordinando muy bien entre el personal de BCR SAFI S.A. Señala que todo esto da una certeza del funcionamiento del plan de continuidad de la Sociedad.

La señora **Maryleana Méndez Jiménez** dice que por lo informado, entiende que el 90% del personal de la Sociedad se encuentra en teletrabajo y por eso pregunta qué labores está realizando el personal de apoyo (secretarías, asistentes, etc.).

El señor **Díaz Méndez** responde que la Gerencia de la Sociedad cuenta con dos asistentes y se encuentran laborando en la oficina, colaborando con el envío de información a la Superintendencia General de Valores o la actualización de información en los diferentes sistemas. Agrega que la Jefatura Administrativa está laborando, en sitio, con tres personas máximo, y que tienen que atender la recepción de digitación o de retiros, archivos de expedientes. En la Jefatura Inmobiliaria, están laborando en la oficina, un administrador y un oficial. Asimismo, en las Jefaturas Comercial y de Negocios, solamente están laborando en la oficina, tres personas por cada una. El Área de Riesgo está en un cien por ciento en teletrabajo.

Ante lo expuesto, doña **Maryleana** consulta sobre el plan de vacaciones ampliado para el mes de abril, ante lo cual, don **Rosnie** responde que previo a la Semana Santa, en la Sociedad se revisó el tema de las vacaciones para determinar aquellos funcionarios que tuvieran algunos días acumulados y entonces se realizó un plan para que una gran parte del personal disfrutara las vacaciones. Dice que en una próxima sesión se presentaría el detalle actualizado del estado de vacaciones en la Sociedad.

La señora **Méndez Jiménez** dice que en la información se indica que existe una entrega de portátiles pendientes, y por eso pregunta si el personal que se encuentra teletrabajando cuenta con la portátil. Al respecto, el señor **Díaz Méndez** dice que, al día de hoy, todos los funcionarios de la Sociedad cuentan con una portátil, incluyendo aquellos colaboradores que por sus funciones no pueden realizar teletrabajo. No obstante, comenta que previo a Semana Santa, fue necesario desalojar el edificio de Torre Cordillera y ante esa circunstancia todos los colaboradores de la Sociedad realizaron teletrabajo, cada uno con sus portátiles.

Don **Rosnie** continúa refiriéndose al detalle de las medidas a nivel financiero. En la información se detalla que las utilidades del mes de marzo cerraron en ¢105.0 millones. Se está realizando y se continúa realizando una revisión de las comisiones de administración y se ha determinado que es necesario realizar algunos ajustes, dadas las condiciones que se están enfrentando con todos los fondos inmobiliarios.

También, diariamente se comparte la información de los saldos, proyecciones de los movimientos que se podrían estar presentando en los días próximos. Además, se han efectuado proyecciones de flujo de caja para los fondos inmobiliarios, debido a la situación que se está enfrentando y por afectación de los inquilinos, que han solicitado el no pago de la renta, por los cierres que se han dado en algunos casos, por órdenes sanitarias. Se está aprovechando para los fondos inmobiliarios la moratoria en IVA, y se está controlando lo relacionado con los gastos.

Con respecto a los fondos inmobiliarios, don **Rosnie** indica que para el mes de marzo, básicamente se tuvo una afectación a nivel de ajustes por solicitud de algunos inquilinos, más o menos, de unos 15 días, en algunos casos. Algunos inquilinos ya habían cancelado la renta por anticipado, muchos de ellos posteriormente tuvieron que cerrar los negocios debido al cierre de centros comerciales y demás. Dice que las proyecciones que se están realizando dependen de las medidas restrictivas que impongan las autoridades gubernamentales, pero también se debe valorar si la situación de abril se mantendrá en los meses de mayo y junio, y que las proyecciones no sean tan restringidas en cuanto al rendimiento de los inversionistas.

Don **Rosnie** continúa refiriéndose al plan de alivio a inquilinos y señala que se han agrupado los inquilinos por sectores y cada uno de esos sectores, considerando situaciones como es el cierre por orden sanitaria a nivel del Ministerio de Salud u otros casos que debido al acatamiento de mantenerse en casa, eso ha provocado que en los centros comerciales la visitación se redujo sustancialmente, básicamente la visitación en esos lugares se está dando en los supermercados, farmacias y algunas tiendas de servicios.

Reitera, los inquilinos se agruparon por segmentos, por ejemplo, *retal*, entretenimiento, restaurantes, turismo y se ha estado negociando con cada uno de los inquilinos, valorando la condición particular, de manera que si el negocio está abierto es una medida diferente para el negocio que esté cerrado. Esto se ha conversado a nivel de la Cámara de Fondos de Inversión de Costa Rica, donde se encuentran otras SAFIS con las cuales se tienen inquilinos en común, entonces se ha tratado de llevar a cabo una línea similar para tratar de mitigar el efecto que esto pueda tener sobre los fondos, sobre todo porque los fondos continúan con los compromisos como pago de impuestos a las municipalidades, cuotas de mantenimiento, etcétera, y por eso es difícil considerar que se conceda no pago de renta para todos los inquilinos.

Señala que también se han agrupado los inquilinos por oficinas y zonas francas y en todos los casos se han recibido solicitudes de los inquilinos, las cuales se han estado atendiendo al día y conversando con los inquilinos en forma individual, y en algunos casos se ha acordado el pago de la mitad de la renta, y la diferencia se le traslada para meses siguientes. En otros casos, si existe un cierre definitivo, se ha estimado no cobrar la renta en abril, pero esperando a ver qué pasará en el mes de mayo.

El señor **Jorge Bonilla Benavides** dice que en relación con la información presentada, le gustaría que en una próxima sesión se presentara algún análisis de las consecuencias posteriores que se puedan presentar, con todos los cambios. A manera de ejemplo, don **Jorge** menciona la situación del personal de BCR SAFI, porque eso se repite en otras instituciones, y surge la pregunta qué sucederá con las oficinas, pues se prevé la continuidad del teletrabajo y eso redundará en la desocupación de oficinas, también las consecuencias en los centros comerciales, las salas de cine, porque todo traerá un cambio

profundo en todo el negocio y por eso solicita tener en cuenta todo ese tipo de situaciones para efectos de medir los impactos en los ingresos y en la distribución de utilidades para los inversionistas.

El señor **Rosnie Díaz** responde que el impacto se dará de una u otra manera, de hecho, comenta que a Costa Rica habían ingresado algunas empresas con manejo de *callworking center*, y señala que eso podría facilitar a algunas empresas en la reducción de costos; sin embargo, menciona que muchos Call Centers o zonas francas son inquilinos de BCR SAFI, pero tienen equipo muy sofisticado en los edificios que tiene arrendados la Sociedad y eso es un plus para sostener arrendamientos, pero sí habrán casos en los cuales sí se empezarán a observar reducción en espacios, porque existe mayor eficiencia con el teletrabajo. Don Jorge tiene mucha razón en su comentario y por ese motivo se está revisando, porque hasta hoy todavía no sea tenido un impacto de desocupación a nivel de oficinas, pero se están proyectando escenarios en ese sentido.

El señor **Julio César Espinoza Rodríguez** dice que le parece atinado el comentario de don Jorge Bonilla y de que se debe empezar a medir ese tipo de aspectos, porque le parece que es importantísimo.

Por otro lado, dice que de lo expuesto entiende que la política que está siguiendo BCR SAFI pareciera lógica, porque un inquilino llega a la Sociedad y manifiesta que el negocio está mal, entonces en la Sociedad se valora eximir del pago u otorgar el beneficio del pago de la mitad. Continúa diciendo don **Julio** que pueda ser que en el próximo mes ese inquilino nuevamente llegue a la Sociedad aduciendo que no recibió ingresos y que por eso no pagará el alquiler, así podría suceder al mes siguiente. Entonces, precisamente eso es lo que se está valorando en el Comité.

Don **Rosnie** expresa que básicamente se está realizando el análisis mes a mes, porque, como se ha escuchado, el señor Ministro de Salud ha externado que podría abrirse poco a poco las restricciones, y que en el mes de mayo se flexibilicen las medidas, y entonces, por ejemplo, pueda ser que las salas de cine puedan empezar con el negocio y a ese inquilino se le puede cobrar un porcentaje de alquiler. Señala que ante las diversas circunstancias no se ha querido otorgar de una vez los tres meses de gracia en el pago del alquiler, y por eso se ha

venido valorando mes a mes, valorando cómo se comporta la situación, y analizando cada caso en particular. Se está realizando el análisis desde dos puntos de vista, flujo de caja y el impacto en el trimestre a nivel de rendimiento para los inversionistas.

Don **Julio** le sugiere a don Rosnnie que exponga a los clientes el procedimiento conforme lo ha explicado, porque algunos clientes no están observando la situación de esa manera y así se lo han externado algunos empresarios.

Por otra parte, el señor **Espinoza Rodríguez** comenta que por algunas observaciones de las que ha tenido conocimiento a nivel del Gobierno de la República, no ve que la flexibilización de medidas se realice muy pronto, y en ese sentido menciona que, en una ocasión, el Ministro de Salud mencionó que se esperaba que el pico alto de contagios se podría estar presentando en el mes de mayo, pero como se ha observado, la curva se ha venido achatando; asimismo, el señor Ministró también expresó que la reducción de casos se podría esperar para el mes de agosto, de hecho, esa situación fue publicada en la prensa. No obstante, don Julio dice que como se ha manifestado el Covid 19 se mantendrá vigente y con riesgo hasta que exista una vacuna y por eso le da la impresión personal de que las restricciones no se flexibilizarán pronto

Don **Julio** retoma el tema del análisis que se realiza mes a mes con cada inquilino, y señala que probablemente eso se tendrá que continuar realizando, y conceder arreglos de pago, hasta que el cliente pueda realizar los pagos, porque es conveniente mantener a los inquilinos. Por eso, indica que le parece muy bien el planteamiento que está realizando la Administración de BCR SAFI.

Don **Rosnnie** expresa que se están simulando varios escenarios y el más pesimista es que la situación que ahora se tiene en abril, se mantenga así en los meses de mayo, junio y que podría ser un poco más, pero dice que obviamente se están sensibilizando los números, para definir cuáles medidas debería tomar cada fondo para sostenerlo.

La señora **Ana Laura Castillo Barahona** dice que tiene dos comentarios al respecto, el primero se refiere a los clientes, y es en cuanto a la negociación que se ha mencionado y don Rosnnie muy bien lo establece de que una cosa es el flujo de caja, y como están haciendo los bancos, que otorgan moratorias, entendiendo la situación de que en este

momento los clientes no tienen ingresos. El otro aspecto es dar una exoneración del pago. Considera que es importante tener un equilibrio en esa negociación, porque le parece que todas estas empresas, siempre han generado utilidades, la rentabilidad es su negocio. Es claro que la situación les está afectando fuertemente, pero son empresas que una vez que vuelven arrancar su negocio, vuelven a generar utilidades.

Doña **Ana Laura** expresa que sí se trata de un tema de sacrificio de entender la situación, pero también entender que el sacrificio es para todos, una cosa es sacrificar un poquito de utilidades sabiendo que se tienen utilidades acumuladas anteriormente y sí ayudar en un flujo de caja, pero que después, cancelen lo que corresponden. Cree que ahí tiene que prevalecer mucho el sentido común y el derecho, o lo que indica la Ley, y sabe que es un equilibrio importante que a veces es difícil y pueda ser que se tenga la premura de la crisis y la urgencia, se siente el pánico y se puede sentir que ya se está en la quiebra y es difícil, no quiere decir que sea fácil, pero sí quiere rescatar que es una situación temporal que nunca se ha vivido, pero que al regresar hay dos situaciones: una que anterior a esta crisis, las empresas estaban generando ingresos y que posterior a esta crisis, las empresas van a volver a recuperar su nivel de rentabilidad y se tienen que reinventar y como dice don Jorge Bonilla, va a tener que haber muchos cambios.

Por lo anterior, estima que debe existir esa ecuanimidad y ese equilibrio en estas negociaciones para buscar soluciones que beneficien a todos, que se ayude a pasar la crisis. Lo expuesto es a manera de reflexión y comentario.

El segundo punto que si quisiera solicitar que ya es un poco a lo interno de BCR SAFI, de la administración, de la organización de la SAFI, y un poco por el comentario que dijo don Jorge, de que el cambio de tele trabajo, ya ustedes están viendo que prácticamente el 90% de su personal está trabajando en sus casas y esa es la pregunta, para el nivel de la Sociedad, de la SAFI, ¿cuánto espacio físico requiere la SAFI, para seguir su operación cuando se retorne?

Doña **Ana Laura** dice que indica lo anterior, porque BCR Pensión S.A., la Operadora de Pensiones del Conglomerado, había iniciado el proceso de tele trabajo desde hace más de un año y ya tenía bastante personal, no todo, tenía como 20% o 30% del personal

en teletrabajo y ellos habían podido liberar espacio físico y habían reducido su pago de alquiler. Dice que de hecho ellos habían logrado ceder un espacio en el piso en Torre Cordillera para Banprocesa S.R:L. Señala que ese ajuste implicó ahorros importantes en la estructura de costos de la Operadora de Pensiones. Por lo anterior, considera que sí es ejercicio muy válido a realizar por la Administración de esta Sociedad, de analizar, cuando se retorne, de cómo podrá ser esa funcionalidad de teletrabajo, es decir, cuánto espacio físico se podrá liberar, y pueden haber áreas comunes, de hecho la OPC hizo algo similar, que existe un área común, y cree que en el quinto piso del edificio central del BCR, en el área de Riesgo, existe un área que es común, o sea que ya no es un escritorio de una oficina para cada uno, sino que es una mesa de trabajo donde hay computadoras y la persona llega y conecta, pero no tiene que ir todos los días, entonces eso libera espacio.

Señala que estas son ideas que ha observado y que las está compartiendo, pero no está indicando que eso es lo que tiene que hacer BCR SAFI, pero sí hace ver que hay que reinventarse y si es una oportunidad de ser más eficiente. Tal vez sí es importante que la Administración empiece a hacer un ejercicio de cómo ve la estructura organizativa en temas de teletrabajo y qué beneficios de ahorro puede generar, sobre todo en el espacio físico. Cree que serán ejercicios que en algún haya que realizarlos y en buena hora empezar a hacerlos desde ya, antes de que se reinicien las operaciones normales.

Doña **Ana Laura** dice que es bueno pensar de cuándo se va a reiniciar, y le preocupa que se reinicie, así como se entró a la crisis, en forma repentina, porque de una semana a otra todo fue cambiando y cada semana. Opina que se va a lograr abrir y entonces se tendrá que correr para restablecer todo a la normalidad. Por esto, considera que si es un buen momento de ir pensando, para cuando se reabra, cuando se vuelva, poco a poco, como se va organizando, para aprovechar la oportunidad que ha dado esta crisis de reinventarse.

El señor **Álvaro Camacho de la O** realiza dos comentarios adicionales. Uno es en relación con los clientes y también para que la Junta Directiva conozca que además de las acciones que ha venido tomando la Administración de la Sociedad, siempre se hace un acompañamiento de parte del Conglomerado y en el caso particular de su parte, la coordinación con los señores Rosnie Díaz, Laureano Verzola, Marlon Sequeira Gambo,

siempre se está en contacto permanente, con ellos, viendo la evolución de los indicadores de ellos, inclusive en algunos casos viendo temas particulares con inquilinos para darle la asesoría que corresponda, obviamente, ellos son la Administración y tomarán decisiones.

Don **Álvaro** dice que tanto él como don Juan Carlos Bolaños Loaiza, siempre se está en contacto permanente con ellos y el seguimiento que también se da, mucho más puntual en el Comité de In versiones. Dice que se tomaran las observaciones para incorporarlas en el seguimiento para ver cómo evoluciona la parte del negocio hoy y a futuro qué cambios se requieren.

Continúa diciendo don **Álvaro Camacho** que con respecto al segundo tema que menciona doña Ana Laura, de parte del Conglomerado también se vienen haciendo evaluaciones para el tema de la organización, porque esto impacta a todo el Conglomerado, no solo a BCR SAFI, como bien lo decía doña Ana Laura, en cuanto al teletrabajo y las disponibilidades que pueda tener el Banco como un todo un Conglomerado, en espacio físico. Si se tendrá un cambio significativo y eso se está evaluando a nivel del Conglomerado y ya la Gerencia General del BCR le solicitó a don Rosnnie Díaz que evaluara integralmente, no solo el espacio físico sino las capacidades que como organización tiene BCR SAFI.

Seguidamente, el señor **Roberto Quesada Quirós** solicita el uso de la palabra y dice que tiene dos consultas. La primera consulta es si ya tienen datos de los estados financieros de BCR SAFI y de los fondos de inversión a marzo, porque ya se dio el cierre de ese mes y si en esos estados financieros se visualiza algún impacto.

Don **Rosnnie** responde que básicamente a nivel de los estados a marzo, pues no se ve un impacto con respecto al Covid, ni para los inversionistas, y en la pantalla se está observando los rendimientos que se pagaron a los inversionistas, y los números son positivos, incluso con respecto al cierre de diciembre y a nivel de BCR SAFI están bien. Dice que el impacto se va a empezar a ver a partir del cierre del mes de abril.

Don **Roberto** realiza la segunda consulta y pregunta cuáles son las áreas de más preocupación respecto a la SAFI y a los fondos de inversión, por ejemplo, morosidad de los inquilinos, posibles salida de los clientes por falta de liquidez, etc.

El señor **Díaz** responde, básicamente la preocupación está más concentrada en el tema de los fondos inmobiliarios, obviamente, en la parte los fondos financieros algunos clientes se han refugiado con mayor liquidez, han habido algunas salidas, pero al cierre de marzo no se tuvo salidas que no estuvieran contempladas y muy de la mano con cierre de trimestre, que es lo que usualmente ocurre. Agrega que a nivel de los fondos mobiliarios, como se ha comentado, se ha estado conversando con inquilinos que han dicho que ya no pueden continuar, pero todavía no se ha recibido llaves de muchos, sino uno o dos casos que han dicho que no podrán continuar, no representativo, con la mayoría se mantiene la relación, han expresado que no podrán pagar en abril, pero no se están retirando.

El ejercicio que está realizando es pensando en cual podría ser la afectación, si los inquilinos, sobre todo en los centros comerciales, se mantienen con esa condición, que no pueden pagar en abril, mayo o junio, cuál podrá ser ese efecto para el rendimiento de los fondos y por ende cuáles medidas deberían tomar respecto a las comisiones de administración, que eso podría afectar la SAFI, etc., entonces, ese ejercicio se está realizando y se espera que en una próxima sesión se puedan ver algunos números, y que de previo se hayan visto con el Comité de Inversiones, se analicen las condiciones que se han solicitado y por donde podría ir la línea de decisión, en materia de ajustes o no, en alquileres o comisiones.

El señor **Julio César Espinoza** interviene y dice que en la presentación se indica que no se realizarán compras de inmuebles para los Fondos Inmobiliarios a corto plazo, pero indica que ya se habían realizado ofertas y recuerda que los fondos de desarrollo estaban realizando compras, y por eso consulta cómo se realizará en esos casos.

El señor **Rosennie Diaz** dice que se tienen varios proyectos en análisis, pero el vendedor no se ha contactado con la Sociedad, ni tampoco la Sociedad ha insistido en la compra, no se están desechando, pero obviamente en las negociaciones previas tampoco se tiene la obligación de comprar, tampoco, se tiene ningún contrato en firme que obligue a comprar. Por eso se puede posponer la decisión eventual de compra, sobre todo porque no se tiene acceso al mercado de valores para poder emitir participaciones, y por eso lo más recomendable es esperar, mientras se logra la estabilización.

- 18 -

La señora **Maryleana Méndez Jiménez** dice que este tema evoluciona a diario, entonces, solicita al Gerente de la Sociedad que informe a este Directorio de cualquier cambio relevante que afecte a la Sociedad.

Después de considerar el asunto,

**LA JUNTA ACUERDA:**

Dar por conocido el informe de las medidas que se han tomado en BCR SAFI S.A., ante el Covid 19; asimismo, solicitar a la Gerencia de la Sociedad considerar los comentarios realizados en esta oportunidad e informar a este Directorio de cualquier aspecto que impacte a la Sociedad.

**ARTÍCULO XII**

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Varios*, la señora **Ana Laura Castillo Barahona** informa que estará ausente durante el periodo comprendido del lunes 20 al jueves 30 de abril del 2020, tanto para las sesiones de Junta Directiva General como de las Subsidiarias del Conglomerado, así como para las reuniones de los Comités de Apoyo en donde participa, lo anterior, con el objetivo de atender asuntos personales.

Por lo anterior, no estará disponible para la sesión que celebre este Directorio en la última sesión de este mes de abril.

Después de considerar el asunto,

**LA JUNTA ACUERDA:**

Tomar nota de la información expuesta por la señora Ana Laura Castillo Barahona, acerca de su ausencia en el período comprendido del lunes 20 al jueves 30 de abril del 2020, con el propósito de atender asuntos personales.

**ARTÍCULO XIII**

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Varios*, la señora **Maryleana Méndez Jiménez** expresa a los miembros de la Administración, que mantengan informado a este Directorio de la evolución de los temas.

Señala que ahora hay que reinventar el futuro, analizar cómo se verá la Sociedad, después de esta crisis, que se continuará, pero definitivamente se tendrá una nueva realidad, es un sí o sí, porque esta coyuntura ha sido demasiado grande y le parece que la

- 19 -

transformación digital se verá muy acelerada con esta situación, y en ese sentido opina que BCR SAFI había dado pasos importantes, y se tiene que seguir en la misma línea.

Finalmente, agradece la participación de los miembros de la Junta Directiva y Administración.

**ARTÍCULO XIV**

Se convoca a sesión ordinaria para el miércoles veintinueve de abril de dos mil veinte, a las once horas.

**ARTÍCULO XV**

Termina la sesión ordinaria n.º08.2020, a las diez horas con treinta minutos.