Acta de la sesión ordinaria 04-25, celebrada virtualmente por la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el lunes veinticuatro de febrero del dos mil veinticinco, a las trece horas con treinta y nueve minutos, con el siguiente cuórum**:**

Dr. Luis Emilio Cuenca Botey, presidente; MBA. Eduardo Rodríguez del Paso, vicepresidente; MBA. Allan Enrique Castro Tasara, tesorero; Licda. Sonia Mora Jiménez, secretaria; MBA Fernando Víquez Salazar, vocal.

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

Además, asisten como invitados:

Por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A

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

Por Banco de Costa Rica:

Licda. Rossy Durán Monge subgerente de Negocios a.i.; (1) 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.

(1) En cumplimiento a lo dispuesto por esta Junta Directiva, en las sesiones 31-24, artículo IV, punto 3), del 14 de octubre del 2024 y 34-24, artículo XIII, punto 3, del 6 de noviembre del 2024, y en acatamiento la resolución de la Superintendencia General de Valores, SGV-R-167-2024, se finaliza la telepresencia según se indica en el artículo XVI.

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

El señor **Luis Emilio Cuenca Botey** somete a consideración del directorio, el orden del día propuesto para la sesión ordinaria 04-25, que se transcribe a continuación:

A. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA

B. ACUERDO ASAMBLEA ACCIONISTAS BCR SAFI 01-25

C. APROBACIÓN DE ACTAS

C.1 *Acta de la sesión ordinaria 03-25, celebrada el 11 de febrero del 2025.*

D. SIG CORPORATIVO

Gerencia de la sociedad:

D.1 *Estados financieros auditados de la sociedad, al 31 de diciembre del 2024. (INFORMATIVO-PÚBLICO)*

D.2 *Estados financieros auditados de los fondos administrados por BCR SAFI, al 31 de diciembre del 2024. (RESOLUTIVO-PÚBLICO)*

D.3 *Carta a la gerencia sobre revisión estados financieros, a diciembre 2024, emitida por la firma de auditores externos. (INFORMATIVO-CONFIDENCIAL)*

Gerencia Corporativa de Operaciones / Gerencia Corporativa TI:

D.4 *Reporte de avance trimestral planes de acción auditoría externa Acuerdo Conassif 5-24 (CFBCR), corte a diciembre 2024. Atiende SIG-39 (CONFIDENCIAL-RESOLUTIVO)*

D.5 *Planes para atención de la modificación reglamentaria acuerdo Conassif 5-24. (CONFIDENCIAL-RESOLUTIVO)*

E. ASUNTOS RESOLUTIVOS

Jefatura de Riesgo y Control Normativo:

E.1 *Propuesta de actualización del Plan de Continuidad del Negocio del Conglomerado Financiero (B-74-15) y del Plan de Comunicación en Crisis del Conglomerado Financiero BCR (B-38-15). (CONFIDENCIAL)*

Gerencia de la sociedad:

E.2 *Informe del avance Plan Estratégico, con corte a diciembre 2024. Atiende SIG-17 (CONFIDENCIAL)*

F. ASUNTOS INFORMATIVOS

Jefatura de Estrategia y Gobierno Corporativo BCR:

F.1 *Resultado del desempeño individual gerente general (CONFIDENCIAL).*

Gerencia de la sociedad:

F.2 *Análisis de la situación financiera, con corte a enero, 2025. Atiende SIG-03. (CONFIDENCIAL)*

F.3 *Informe situación financiera, con corte a enero, 2025. Atiende SIG-03. (PÚBLICO)*

F.4 *Informe del análisis de la competencia, a diciembre 2024. (PÚBLICO)*

F.5 *Informe trimestral de la gestión de portafolios y cartera propia de BCR SAFI, con corte a diciembre del 2024. Atiende SIG-11. (CONFIDENCIAL)*

F.6 *Resumen de acuerdos tomados por el Comité de Inversiones BCR SAFI, en reuniones 11-24 a la 20-24. Atiende SIG-19. (CONFIDENCIAL)*

G. ASUNTOS DE LA JUNTA DIRECTIVA

G.1 *Informe sobre denuncia Beemuk (CONFIDENCIAL)*

H. CORRESPONDENCIA

H.1 *Oficio Sugeval G41/0/285 remitido por la Superintendencia General de Valores y nota de respuesta AUD-SAFI-005-2025 (CONFIDENCIAL)*

I. ASUNTOS VARIOS

Así las cosas, el señor **Cuenca Botey** dice: “Buenas tardes, al ser las 03:38 de la tarde, hoy 24 de febrero del 2025 estaríamos comenzando la sesión ordinaria número cuatro de este año, con la aprobación del orden del día. ¿Tienen alguna observación al orden del día?”.

De seguido, el señor **Douglas Montero Arguedas** agrega: "Sí, señor. Básicamente, en *Asuntos Vario*s comentarles sobre la resolución que recibimos del CFIA (Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica) el viernes pasado".

Añade el señor **José Alberto Rodríguez Sánchez**: "Sí, don Luis, también en *Asuntos Varios* agregar una mención que se requiere hacer sobre la presentación del modelo de efectividad y por qué no se está realizando en esta sesión".

En ese sentido, el señor **Luis Emilio Cuenca** dice: "Muy bien. Entonces con esos dos cambios, si están de acuerdo, queda aprobado el orden del día".

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Aprobar el orden del día de la sesión ordinaria 04-25, con la inclusión de dos temas en el capítulo denominado *Asuntos Varios*, según se consigna en la parte expositiva de este acuerdo.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO II

El señor **Luis Emilio Cuenca Botey** presenta a esta Junta Directiva y a la administración de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, sesión 01-25, artículo II, celebrada el 12 de febrero del 2025, referente al nombramiento como tesorero de la Junta Directiva de BCR SAFI al señor Allan Castro Tasara, por el plazo que comprende del 12 de febrero del 2025 y hasta el 30 de mayo del 2025.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. El señor **Luis Emilio Cuenca Botey** dice: "Pasamos al punto B, que es para que conozcamos el acuerdo de la Asamblea de Accionistas de BCR SAFI 01-25, en donde se designó como tesorero de la Junta Directiva al señor Allan Enrique Castro Tasara a partir del 12 de febrero del 2025 y hasta el 30 de mayo del mismo año.

En ese sentido, don Allan le agradecemos mucho por estar acá con nosotros, asumir esta gran tarea y le deseamos una cordial bienvenida. Nos alegra mucho que una persona con su perfil se una a este equipo y quedamos, creo, todos a su disposición para lo que podamos ayudarle y mejorar esa integración al equipo de Junta Directiva. Bienvenido don Allan".

Sobre el particular, acota el señor **Allan Castro Tasara:** "Muchas gracias, muy amables".

Finaliza diciendo don **Luis Emilio Cuenca:** "Entonces, en esto acordamos tomar nota de este acuerdo y por supuesto, que quede en actas esta cordial bienvenida don Allan y bueno, esperamos sea… no esperamos, estamos seguros que va a hacer usted un gran aporte a este equipo. Muchísimas gracias".

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

1.- Tomar nota de la designación del señor Allan Castro Tasara, como tesorero de la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, por el plazo que comprende del 12 de febrero del 2025 y hasta el 30 de mayo del 2025. Lo anterior, según acuerdo tomado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad, sesión 01-25, artículo II, celebrada el 12 de febrero del 2025, conforme al documento conocido en esta oportunidad, cuya copia se conserva en el expediente digital de esta sesión.

2.- Dejar constando una cordial bienvenida al señor Allan Castro Tasara por su integración a la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

ARTÍCULO III

El señor **Luis Emilio Cuenca Botey** somete a la aprobación de la Junta Directiva, el acta de la sesión ordinaria 03-25, celebrada el once de febrero del dos mil veinticinco.

Al respecto, el señor **Cuenca Botey** dice: "Seguimos entonces con la aprobación de actas, el acta de la sesión ordinaria número 03-25, que se hace la salvedad de que don Allan no participaría en esta aprobación puesto que no estuvo en las sesiones anteriores y en ese sentido, pregunto si tienen observaciones o si hubo observaciones".

Seguidamente, la señora **María José Araya Álvarez** señala lo siguiente: "Don Luis, si me permite. Informarles que, en esta oportunidad, una vez remitida el acta no se recibieron observaciones ni de los señores directores ni de la administración, por lo que el acta se encuentra para su aprobación, si lo tienen a bien.

Es importante destacar que el acta no incluye los artículos VI, XI y XIII, dado que don Manfred se excusó del conocimiento de los temas. El acta completa fue circulada únicamente a los señores directores. Y además, como usted lo indica, hacer la salvedad que don Allan no participa en la aprobación de esta acta dada su reciente incorporación a este órgano colegiado".

Así las cosas, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** señala: "Muy bien, tomando nota de todo lo mencionado por doña María José, estaríamos entonces aprobando el acta, excepto por parte de don Allan".

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo con la aprobación del acta.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Aprobar el acta de la sesión ordinaria 03-25, celebrada el once de febrero del dos mil veinticinco, con la salvedad de que el señor Allan Castro Tasara no participa en la aprobación del acta, debido a su incorporación a este órgano colegiado a partir del 12 de febrero del 2025.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO IV

En el capítulo de agenda denominado *SIG Corporativo*, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** presenta el documento fechado 14 de febrero del 2025, que contiene el dictamen emitido por la firma de auditores externos, *Crowe Horwath CR S.A.*, sobre los estados financieros auditados de la sociedad BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. al 31 de diciembre del 2024.

Dicho documento se conoció y discutió ampliamente en la reunión ordinaria 02-25CCA, celebrada por el Comité Corporativo de Auditoría, el día 19 de febrero del 2025, donde representantes de la Auditoría Externa de la firma *Crowe Horwath*, realizaron una pormenorizada explicación de tema.

Adicionalmente, se contó con la participación, en calidad de invitados, por medio de la modalidad de telepresencia, de los miembros de las juntas directivas, gerencias y auditorías internas de las sociedades del Conglomerado Financiero BCR, a saber: Junta Directiva General, BCR Pensión Operadora Planes de Pensiones Complementarias S.A. (BCR Pensiones), BCR Corredora de Seguros S.A, BCR Valores S.A, BCR Leasing Premium Plus S.A. Banprocesa S.R.L. y BCR Logística (Almacén Fiscal Agrícola de Cartago S.A y Depósito Agrícola de Cartago S.A.), ello, debido a que el tema forma parte del SIG Corporativo aprobado en la Junta Directiva General, sesión 06-25, artículo IX, del 3 de febrero del 2025.

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

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Fundamento de la opinión

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

conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

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

Párrafos de énfasis que no califica la opinión

Llamamos la atención a lo indicado en la nota 23, en relación a los efectos de la Resolución SGVR-179-2024 del 29 de octubre de 2024, mediante la cual la SUGEVAL ordenó a la Junta Directiva del BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y a la Junta Directiva del Banco de Costa Rica como controladora, entregar en el plazo de 30 días hábiles a la SUGEVAL un plan de acción, que permita la normalización del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, entendida esa normalización, como el restablecimiento del Fondo de Inversión de su situación funcional y financiera de previo a la adquisición del Parque Empresarial del Pacífico. BCR SAFI interpuso incidente de nulidad absoluta y recurso de revocatoria con apelación en subsidio, SUGEVAL rechazó el recurso de revocatoria e incidente de nulidad interpuestos por BCR SAFI y trasladó el asunto al CONASSIF para que resuelva el recurso de apelación pendiente. SUGEVAL suspendió la ejecución de la orden administrativa hasta que el recurso de apelación sea conocido por CONASSIF. En caso de que la orden de SUGEVAL deba ser ejecutada, la afectación para BCR SAFI es significativa por cuanto el valor del Parque Empresarial del Pacífico es superior al patrimonio de BCR SAFI.

Cuestiones clave de auditoría

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

a) Cumplimiento de las disposiciones normativas

Asunto clave de auditoría	***Respuesta de auditoría***
La Sociedad debe mantener un cumplimiento de las disposiciones normativas, como parte de sus procedimientos de control interno y normativo.	*Entre otros procedimientos, aplicamos los siguientes:* *- Obtuvimos evidencia de auditoría del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que, de forma generalmente admitida, tienen un efecto directo en la determinación de cantidades e información materiales a revelar en los estados financieros.* *- Aplicamos procedimientos de auditoría en la identificación de posibles casos de incumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias que puedan tener un efecto material sobre los estados financieros.*

-Indagamos y obtuvimos respuesta por parte de la administración y los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad sobre el cumplimiento de dichas disposiciones legales y reglamentarias.

- Inspeccionamos las comunicaciones escritas emitidas por el regulador, así como las respuestas por parte de la Sociedad y su respectivo seguimiento.

b) Portafolio de inversiones

Asunto clave de auditoría

El principal activo de la Sociedad es el portafolio de inversiones, el cual representa el 94% de los activos totales.

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

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

Respuesta de auditoría

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

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

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

c) Medición de contingencias y provisiones

Asunto clave de auditoría

Una provisión es reconocida en el balance general, cuando la Compañía adquiere una obligación legal o contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación.

El 24 de julio del 2024, se recibió por parte de la SUGEVAL la resolución SGV-R-128- 2024, mediante la cual ordena a BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A… Requerir a BCR SAFI realizar el registro oportuno de las provisiones por pagar en el momento en que se presentan las condiciones requeridas en la normativa vigente para su registro.

El 29 de octubre del 2024, se recibió por parte de la SUGEVAL, la resolución SGV-R-179- 2024, mediante la cual ordena a la Junta Directiva del BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y a la Junta Directiva del Banco de Costa Rica como controladora, el entregar en el plazo de 30 días hábiles un plan de acción, que permita la normalización del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado.

Ante esta resolución, el 01 de noviembre 2024, BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. planteó recurso de revocatoria con apelación en subsidio e incidente de nulidad absoluta contra la resolución. SUGEVAL rechazo el recurso de revocatoria y suspendió la ejecución de la orden administrativa y elevo el expediente al CONASSIF.

Respuesta de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en relación con este asunto fueron los siguientes:

-Revisión de documentación referente a las contingencias.

- Evaluación de las políticas para la medición de contingencias y provisiones de acuerdo con NIC 37.

- Consultas a los abogados internos y externos, para validar su criterio técnico y legal.

Las revelaciones relacionadas a las contingencias y provisiones se encuentran en la nota 10 y 23.

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

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

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

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

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

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

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

- *Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorreción material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.*

- *Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.*

- *Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.*

- *Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una entidad en funcionamiento.*

- *Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.*

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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones

clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2024 se extiende hasta el 12 de febrero de 2025. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. Al respecto, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** dice: "Y continuamos con el SIG Corporativo, con un punto ligado a los estados financieros auditados de la sociedad al 31 de diciembre (2024). Esos estados se conocieron y se discutieron ampliamente en la reunión ordinaria número 02-25 del Comité Corporativo de Auditoría, que fue celebrada el 19 de febrero, donde los representantes de la Auditoría Externa de la firma *Crowe Horwath* realizaron una pormenorizada explicación del tema.

Adicionalmente, se contó con la participación en calidad de invitados por medio de la modalidad de telepresencia de los miembros de las juntas directivas, gerencias, auditorías internas de las sociedades del Conglomerado Financiero BCR a saber, Junta Directiva General, BCR Valores Puesto de Bolsa, BCR Pensiones, BCR Corredora de Seguros, BCR Leasing Premium Plus, Banprocesa y BCR Logística; ello debido a que el tema forma parte del SIG Corporativo aprobado por la Junta Directiva General, en la sesión 06-25, en su artículo X, del 3 de febrero del 2025.

Siendo así, yo les consulto a ustedes, miembros de la Junta Directiva de BCR SAFI, si tienen alguna consulta u observación sobre dicho informe y de no ser así, tomaríamos entonces el acuerdo de darlos por conocidos, ¿no sé si tienen alguna observación?"

Al no haber observaciones, señala el señor **Cuenca Botey:** "No hay observaciones, entonces estaríamos dando por conocidos estos estados financieros auditados correspondiente al período 2024, y se encarga a la Gerencia de la sociedad para girar instrucciones para lo que proceda conforme corresponda.

Y además, en un punto dos, solicitamos a la Junta Directiva General del Banco de Costa Rica que convoque a una Asamblea Ordinaria de Accionistas de esta sociedad para que se proceda conforme corresponda, según el ritual jurídico administrativo que tiene que ver con el conocimiento de estos estados financieros. Muy bien, esto lo aprobaríamos en firme para que procedamos cuanto antes y que no se ocupe la elaboración y aprobación del acta".

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

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Considerando:

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

Segundo. Que, el acuerdo Conassif 4-16, *Reglamento sobre Gobierno Corporativo*, en su artículo 7, indica que la Junta Directiva debe actuar atendiendo los deberes de cuidado y lealtad, cumpliendo la legislación y la normativa aplicable. Esto incluye la participación activa en los principales asuntos de la entidad.

Tercero. Que esta información fue conocida y ampliamente discutida en la reunión ordinaria 02-25CCA, celebrada por el Comité Corporativo de Auditoría, el 19 de febrero del 2025 y recomendó elevar a este seno para su aprobación.

Se dispone:

1.- Dar por conocidos los estados financieros de la sociedad BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., correspondientes al período del 2024 auditados por la firma *Crowe Horwath CR S.A.*, para los efectos establecidos en el artículo 20, del *Reglamento de Auditores Externos y Medidas de Gobierno Corporativo* aplicable a los sujetos fiscalizados por la Superintendencia General de Entidades Financieras, Superintendencia General de Valores, Superintendencia de Pensiones y Superintendencia General de Seguros, conforme al documento conocido en esta oportunidad, que forma parte de este acuerdo y copia del cual se conserva en el expediente digital de esta sesión.

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

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

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO V

En el capítulo de agenda denominado *SIG Corporativo*, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** presenta a consideración el documento que contiene el dictamen emitido por la firma de auditores externos *Crowe Horwath CR.*, acerca de los estados financieros auditados

al 31 de diciembre del 2024 de cada uno de los fondos administrados por la sociedad BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., denominados:

- *BCR Corto Plazo Colones N.D.*
- *BCR Liquidez Dólares N.D.*
- *BCR Mixto Colones*
- *BCR Mixto Dólares*
- *BCR Portafolio Colones N.D.*
- *BCR Portafolio Dólares N.D.*
- *Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones N.D.*
- *Fondo de Inversión Crecimiento Flexible No Diversificado.*
- *BCR Rentas Mixtas N.D.*
- *BCR Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) N.D.*
- *BCR Fondo Inmobiliario Dólares*
- *BCR Progreso Inmobiliario Dólares*
- *Fondo Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora*

Dicho documento se conoció y discutió ampliamente en la reunión ordinaria 02-25CCA, celebrada por el Comité Corporativo de Auditoría, el día 19 de febrero del 2025, donde representantes de la Auditoría Externa de la firma *Crowe Horwath*, realizaron una pormenorizada explicación de tema.

Adicionalmente, se contó con la participación, en calidad de invitados, por medio de la modalidad de telepresencia, de los miembros de las juntas directivas, gerencias y auditorías internas de las sociedades del Conglomerado Financiero BCR, a saber: Junta Directiva General, BCR Pensión Operadora Planes de Pensiones Complementarias S.A. (BCR Pensiones), BCR Valores S.A, BCR Leasing Premium Plus S.A. Banprocesa S.R.L. y BCR Logística (Almacén Fiscal Agrícola de Cartago S.A y Depósito Agrícola de Cartago S.A.), ello, debido a que el tema forma parte del SIG Corporativo aprobado en la Junta Directiva General, sesión 06-25, artículo IX, del 3 de febrero del 2025.

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

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

Opinión de estados financieros al 31 de diciembre de 2024

Fondos financieros

BCR Corto Plazo Colones

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión BCR Corto Plazo Colones No Diversificado (el Fondo) administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2024, los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo correspondientes al

ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados, cambios en el activo neto y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

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

Fondo Mixto dólares

Párrafo de énfasis – Inversiones segregadas

Llamamos la atención sobre la Nota 12 de los estados financieros, que describe la segregación de las inversiones que se mantenían en Financiera Desyfin S.A. al momento de su intervención. La recuperación de los saldos dependerá de los resultados finales del proceso de resolución de Financiera Desyfin SA.

Asuntos clave de auditoría

a) Cumplimiento de las disposiciones normativas

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

b) Portafolio de inversiones

Materialidad de la cuenta

Cumplimiento de la política de inversión del prospecto

Opinión de estados financieros al 31 de diciembre de 2024

Fondos inmobiliarios

Opinión sin salvedad

- *BCR Comercio e Industria*
- *BCR Progreso Inmobiliario*
- *Rentas Mixtas*
- *Parque Empresarial Lindora*

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) no diversificado administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (el Fondo), que comprenden el estado de activo neto al 31 de diciembre de 2024, los estados de resultados integrales, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados, cambios en el activo neto y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado

en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

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

Otros asuntos

BCR Comercio e Industria -BCR Progreso Inmobiliario -Rentas Mixtas

La Junta Directiva aprobó en 2023 planes de acción de corto, mediano y largo plazo para el mejoramiento de la rentabilidad del Fondo.

El valor razonable de los inmuebles se determinó en diferentes momentos del año 2024, por lo que podrían existir condiciones que inciden en el valor razonable de los inmuebles y que no se hayan considerado en la determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2024. El valor razonable de las propiedades de inversión lo determina un experto independiente de la sociedad administradora mediante la aplicación de la NIIF 13 y las Normas Internacionales de Valoración, con la aplicación de un modelo de valoración de nivel 3. Este ejercicio está sujeto a la aplicación de la metodología y criterio profesional del valuador, lo cual origina la aplicación de diversas metodologías con incidencia en la comparabilidad del valor razonable de los inmuebles.

Otros asuntos

Parque Empresarial Lindora

El valor razonable de los inmuebles se determinó en diferentes momentos del año 2024, por lo que podrían existir condiciones que inciden en el valor razonable de los inmuebles y que no se hayan considerado en la determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2024. El valor razonable de las propiedades de inversión lo determina un experto independiente de la sociedad administradora mediante la aplicación de la NIIF 13 y las Normas Internacionales de Valoración, con la aplicación de un modelo de valoración de nivel 3. Este ejercicio está sujeto a la aplicación de la metodología y criterio profesional del valuador, lo cual origina la aplicación de diversas metodologías con incidencia en la comparabilidad del valor razonable de los inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo presenta una ocupación del 19.27% como se detalla en la nota 13 y una disponibilidad por colocar de 35,572 metros cuadrados como se detalla en la nota 9. El Fondo tiene financiamiento con vencimiento en el corto y mediano plazo como se detalla en la nota 10.

Asuntos clave de auditoría

a) Cumplimiento de las disposiciones normativas

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

b) Propiedades de inversiones

Asunto clave de auditoría

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

Las normas que regulan el proceso de valoración de propiedades de inversión se encuentran contenidas en el artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión el cual requiere que los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF; y en el acuerdo del Superintendente General de Valores Nº SGV-A-170 (Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión) el cual requiere que el alcance de la valoración y la emisión del informe deben ejecutarse en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.

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

Respuesta de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos:

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

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

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

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Dólares

Opinión con salvedad

En nuestra opinión, excepto por lo indicado en la sección fundamentos de la opinión con salvedad, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados, cambios en el activo neto y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Fundamento de la opinión con salvedad

El Fondo mantiene cuentas por cobrar por US$1,912,444 como se detalla en la nota 6, relacionadas con las rentas garantizadas en la adquisición del Parque Empresarial del Pacifico. En garantía de este saldo el 31 de marzo de 2022 se constituyó el Fideicomiso de garantía "FIDEICOMISO DE GARANTÍA CELEBRADO ENTRE 3-102-812938 S.R.L./ BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO Y BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA FCI/ FIDELEX LTDA. El 19 de octubre de 2023 se dió la adjudicación del patrimonio del Fideicomiso, por medio del endoso de las acciones de Inversiones Beemuk S.A., correspondiendo un 93.77% al BCR Fondo de Inversión Inmobiliario. El Fondo se adjudicó las acciones de Inversiones Beemuk S.A. en pago de la cuenta por cobrar referida, Inversiones Beemuk S.A es propietaria a las fincas filiales que integran el Condominio Ceprohe. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 no reflejan de manera adecuada la naturaleza de la contraprestación recibida. No se ha determinado el valor razonable de Inversiones Beemuk S.A. para valuar adecuadamente la cuenta por cobrar y para incorporarla en los estados financieros del Fondo mediante el proceso de consolidación de estados financieros, en cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera. Además del saldo de la cuenta por cobrar el Fondo mantiene en las cuentas de orden alquileres no reconocidos en resultados por US$11,313,148 que se detallan en la nota 19.

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

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

Otros asuntos

La Junta Directiva aprobó en 2023 planes de acción de corto, mediano y largo plazo para el mejoramiento de la rentabilidad del Fondo.

El valor razonable de los inmuebles se determinó en diferentes momentos del año 2024, por lo que podrían existir condiciones que inciden en el valor razonable de los inmuebles y que no se hayan considerado en la determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2024. El valor razonable de las propiedades de inversión lo determina un experto independiente de la sociedad administradora mediante la aplicación de la NIIF 13 y las Normas Internacionales de Valoración, con la aplicación de un modelo de valoración de nivel 3. Este ejercicio está sujeto a la aplicación de la metodología y criterio profesional del valuador, lo cual origina la aplicación de diversas metodologías con incidencia en la comparabilidad del valor razonable de los inmuebles.

Otros asuntos

El inmueble Parque Empresarial del Pacífico ha sido valorado por diferentes peritos independientes bajo diferentes enfoques desde el año 2020, en el año 2024 se reconoció un ajuste al valor razonable por US$42,162,969 como se detalla en el comunicado de hecho relevante CHR 4605 del 16 de febrero de 2024. Al 31 de diciembre de 2024 el inmueble está 98% desocupado y en proceso de atención de requerimientos de instituciones gubernamentales relacionados con su operación, los cuales requieren inversiones por parte del Fondo. Estas condiciones evidencian dudas de la capacidad de generación de flujos del inmueble, condición requerida para generar

rendimientos a los inversionistas. En la nota 26 de describen las gestiones de la administración en el Parque Empresarial del Pacífico.

Como se detalla en la nota 24, existe una denuncia interpuesta por inversionistas ante la Superintendencia General de Valores; además existe una denuncia ante la Fiscalía de Probidad por la adquisición de un inmueble por parte del Fondo, las cuales se encuentran en investigación.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. Al respecto, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** expresa: "En el punto D.2 que refiere a los estados financieros auditados de los fondos administrados por BCR SAFI, porque como ustedes saben, son estados financieros separados. Aquí, al igual que en el anterior, tenemos los estados financieros auditados de los fondos administrados por BCR SAFI al 31 de diciembre del 2024. El tema es resolutivo y público.

Estos estados financieros auditados de los fondos al 31 de diciembre del 2024 se conocieron y se discutieron también ampliamente en la misma reunión del Comité Corporativo de Auditoría (02-25CCA, del 19 de febrero del 2025), donde se contó con los mismos invitados para los estados financieros de la sociedad. Y siendo así, yo les consulto, si ustedes tienen alguna consulta u observación sobre dicho informe".

Al no haber consultas, señala don **Luis Emilio Cuenca:** "No veo manos, por consiguiente, en este caso estaríamos aprobando los estados financieros auditados de los fondos administrados, al 31 de diciembre de los fondos administrados por BCR SAFI por supuesto, y encargaríamos al gerente de la sociedad para que gire instrucciones y que se proceda conforme corresponda. El acuerdo estaría en firme".

Para lo cual, el señor **Eduardo Rodríguez del Paso** señala lo siguiente: "Muy brevemente. Yo estoy de acuerdo en aprobar estos estados financieros auditados, pero yo quería hacer un brevísimo comentario con respecto a la valoración de los fondos inmobiliarios, basado en lo que dijo el señor auditor externo, en su comparecencia ante la Junta Directiva (General, en sesión 10-25, del 19 de febrero del 2025) que él consideraba que habían formas más actualizadas, metodologías más actualizadas de valorar esos fondos inmobiliarios en vez de una metodología que lo que hace es converger a su valor en libros. Entonces yo quería mencionarlo nada más brevemente y posteriormente, lo podemos conversar con más detalle. Muchas gracias".

De seguido, don **Luis Emilio Cuenca** acota: "Muy bien, que se tome nota del comentario de don Eduardo que efectivamente, dada la iliquidez del mercado, existen otras formas de valoración y por consiguiente, que se tome nota de ese comentario que hizo el señor auditor externo y de la recepción que hace esta Junta Directiva al respecto. Si no hay otros comentarios, queda entonces acordado en firme".

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

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

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

Segundo. Que, el acuerdo Conassif 4-16, *Reglamento sobre Gobierno Corporativo*, en su artículo 7, indica que la Junta Directiva debe actuar atendiendo los deberes de cuidado y lealtad, cumpliendo la legislación y la normativa aplicable. Esto incluye la participación activa en los principales asuntos de la entidad.

Tercero. Que esta información fue conocida y ampliamente discutida en la reunión ordinaria 02-25CCA, celebrada por el Comité Corporativo de Auditoría, el 19 de febrero del 2025 y recomendó elevar a este seno para su aprobación.

Se dispone:

1.- Aprobar los estados financieros de los siguientes fondos de inversión que administra BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., al 31 de diciembre del 2024, auditados por la firma *Crowe Horwath CR, S.A.*, conforme a los documentos conocidos en esta oportunidad:

- BCR Corto Plazo Colones N.D.
- BCR Liquidez Dólares N.D.
- BCR Mixto Colones
- BCR Mixto Dólares
- BCR Portafolio Colones N.D.
- BCR Portafolio Dólares N.D.
- Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones N.D.
- Fondo de Inversión Crecimiento Flexible No Diversificado.
- BCR Rentas Mixtas N.D.
- BCR Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) N.D.
- BCR Fondo Inmobiliario Dólares
- BCR Progreso Inmobiliario Dólares
- Fondo Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora

2.- Tomar nota de los comentarios externados en esta oportunidad por el señor Eduardo Rodríguez del Paso, con respecto a la existencia de metodologías y herramientas actualizadas para la valoración de los fondos inmobiliarios; lo anterior, dada la iliquidez del mercado.

3.- Encargar a la Gerencia de la sociedad girar instrucciones, para que se proceda conforme corresponda.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO VI

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos, la gestión de riesgo y es 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 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* (n.°7975, del 04 de enero del 2000).

ARTÍCULO VIII

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 IX

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

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

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos, gestión de riesgo y es 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 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* (n.°7975, del 04 de enero del 2000).

ARTÍCULO XIII

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Informativos*, se presenta el informe que contiene los estados financieros de BCR Sociedad Administradora de Fondos de

Inversión S.A., con corte a enero del 2025. Lo anterior, según lo dispuesto en el Sistema de Información Gerencial, SIG-03. 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 detalla el resumen ejecutivo que acompaña los estados financieros de BCR SAFI, con corte a enero del 2025.

BCR SAFI
INFORME FINANCIERO ENERO 2025
RESUMEN EJECUTIVO

1. Balance de Situación

1.1 Análisis interanual (enero 24 vs enero 25)

Los activos totales presentaron una variación de 276.3%, donde la cuenta que presenta mayor variación es "Intereses por cobrar", debido al aumento de inversiones en títulos valores realizadas.

El pasivo presenta una variación de 14.3%, en comparación al año anterior, principalmente por la partida de "Provisiones". El aumento se debe al registro contable del procedimiento administrativo con SUGEVAL del Hecho 1.

Con respecto al Patrimonio este presenta una variación interanual de 322% producto del aumento en el patrimonio debido al registro del aporte recibido del BCR en cumplimiento de la disposición SGV-R-128-2024.

1.2 Análisis Mensual (diciembre 2024 vs enero 2025)

El activo total aumenta durante el mes de enero 2025 en ¢13 millones con respecto al mes de diciembre de 2024, el aumento se da debido al incremento de los intereses por cobrar.

El pasivo varió en -3.9 % en comparación con el mes de diciembre 2024, debido al registro contable del procedimiento administrativo con SUGEVAL del Hecho 1 que se realizó en diciembre 2024.

Con respecto al Patrimonio, presenta una variación del 0.2%, en comparación al mes anterior, la variación se atribuye a la ganancia en la utilidad de enero 2025 cuando en diciembre 2024 se obtuvo una perdida en la utilidad del periodo.

2. Estado de Resultados

2.2 Análisis Interanual (enero 25 vs enero 24)

2.1.1 Ingresos Financieros

Estos presentan una variación de 350% con respecto al año anterior, principalmente por el aumento en Intereses, Descuentos y Dividendos.

2.1.2 Ingresos Operativos

Las comisiones de administración presentan una disminución neta de -18.2% con respecto al año anterior.

Con referencia al comportamiento de los ingresos por comisiones, se detallan las variaciones para los catorce fondos de inversión, en relación con el año anterior:

Fondos Colones	%
Corto Plazo Colones	31%
Mixto Colones	26%
Mediano Plazo Colones	-8%
Portafolio Colones	-20%

¢142 M en 2024 a ¢132 M en 2025
Variación de -7.0%

Fondos Dólares	%
Crecimiento Flexible	22%
Liquidez Dólares	19%
Portafolio Dólares	-21%
Mixto Dólares	-46%

¢97 M en 2024 a ¢72 M en 2025
Variación de -25.8%

Fondos Inmobiliarios	%
Inmobiliario Rentas Mixtas	14%
Progreso Inmobiliario	3%
Inmobiliario FCI	0%
Desarrollo PEL	-14%
Inmobiliario Dólares	-14%
Renta y Plusvalía	-100%

¢189 M en 2024 a ¢146 M en 2025.
Variación de -22.8%

2.1.3 Gastos de Operación.

Los gastos de operación presentan una disminución neta de -66.7% con respecto al año anterior, la variación obedece principalmente a la disminución en la cuenta de "Otros gastos operativos" debido a que en enero 2024 se registró el pago de la multa al Ministerio de Hacienda.

2.1.4 Gastos con partes relacionadas

Los gastos con partes relacionadas presentan una variación de -9.1% en comparación con el año anterior. La variación se debe principalmente a la disminución en el gasto de comisiones por pagar de agente colocador el cual está relacionado directamente en la disminución del ingreso por comisiones de administración.

2.1.5 Resultado del período.

La utilidad del período a enero 2025 presenta una variación de ¢54 millones en comparación con el año anterior, la variación se debe principalmente al aumento en ingresos financieros producto de las inversiones realizadas en títulos valores de los recursos recibos por el BCR para la capitalización.

2.2 Análisis mensual (diciembre 2024 vs enero 2025)

2.2.1 Ingresos Financieros.

Estos presentan una variación de 4.1% con respecto al mes anterior, debido al aumento de la cuenta "Intereses, Descuentos y Dividendos", producto de las inversiones realizadas en títulos valores de los recursos recibos por el BCR para la capitalización.

2.2.2 Ingresos de operación

Estos presentan variación de -16.4% con respecto al mes anterior, debido a la disminución de la cuenta "Otros Ingresos Operativos", debido a que el mes de diciembre se llevó a cabo la reversión de la provisión de contingencia por la CINIIF 23 por ₡66,621,931.93.

2.2.3 Gastos Operativos.

Estos presentan un aumento de 36.2% con respecto al mes anterior, debido al registro del pago de timbres fiscales de los recursos recibos por el BCR para la capitalización, lo que genero un incremento del gasto "Por otros gastos operativos".

2.2.4 Gastos con partes relacionadas.

Estos presentan un leve aumento de ¢1 millón con respecto al mes anterior, debido al pago de comisiones por agente colocador de Puesto de bolsa.

2.2.5 Gastos Administrativos.

Estos presentan variación de -¢471 millones con respecto al mes anterior, la variación se debe al registro contable del procedimiento administrativo con SUGEVAL del "Hecho 1" que se registró en diciembre 2024.

2.2.6 Resultado del período.

Al finalizar el mes el resultado del período presentó una variación de ¢323 millones en comparación con el mes anterior. La variación se debe principalmente a que en el mes de diciembre se registró el procedimiento administrativo con SUGEVAL del "Hecho 1" por ¢443 millones.

Indicadores Financieros:

Objetivo	Indicadores Financieros	Meta Anual	Resultado obtenido a: Enero 25	Anualizado	Logro a Dic. 25
ROE	Utilidad nominal según estados financieros / Patrimonio ajustado promedio de los últimos 12 meses	> 3.2 %	0.69%	8.34%	260.56%
EFICIENCIA OPERATIVA	Gastos Administrativos / Utilidad Operacional Bruta	< 89.7 %	97.95%		91.58%

Objetivo	Indicadores Financieros (aporte al BCR)	Resultado a Enero 25 Sin SAFI	Con SAFI	Variación
ROE	Utilidad nominal según estados financieros / Patrimonio ajustado promedio de los últimos 12 meses	2.44%	2.45%	0.0125%
Utilidad	Ingresos - Gastos	30,084	30,149	0.22%

Después de considerar el asunto,

<u>LA JUNTA ACUERDA:</u>

Considerando:

Primero. Que, en el Acuerdo Conassif 6-18, *Reglamento de Información Financiera*, en el artículo 30, Responsabilidad de la información financiera, establece lo siguiente:

> *La alta gerencia de cada entidad es responsable de la presentación de su información financiera separada o consolidada, según corresponda, de acuerdo con lo que disponga la regulación pertinente emitida por el CONASSIF y las NIIF.*
>
> *(...)*

Segundo. Que, en el Acuerdo Conassif 4-16, *Reglamento sobre Gobierno Corporativo*, Capítulo I, Disposiciones Generales, Artículo 3: Definiciones, punto o, define órgano de dirección como:

> ***Órgano de Dirección:*** *Máximo órgano colegiado de la entidad responsable de la organización. Corresponde a la Junta Directiva, Consejo de Administración u órgano equivalente.*

Se dispone:

Dar por conocidos los estados financieros de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con corte a enero del 2025, conforme al documento conocido en esta oportunidad, cuya copia se conserva en el expediente digital de esta sesión. Atiende el Sistema de Información Gerencial, SIG-03.

ARTÍCULO XIV

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

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 XVI

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Informativos*, en cumplimiento a lo dispuesto por la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A, en las sesiones 31-24, artículo IV, punto 3), del 14 de octubre del 2024 y 34-24, artículo XIII, punto 3, del 6 de noviembre del 2024, y en acatamiento de la resolución de la Superintendencia General de Valores, SGV-R-167-2024 y G41/0/1836, y dado que el tema que continúa en el orden del día está relacionado con el Parque Empresarial de Pacífico, el señor Manfred Sáenz Montero, gerente Corporativo Jurídico del Banco de Costa Rica se abstiene del conocimiento de dicho asunto.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. Al respecto, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** dice: “A partir de este punto, vamos a liberar a don Manfred (Sáenz Montero), porque los demás puntos que vienen tienen la restricción señalada por Sugeval (Superintendencia General de Valores). Le agradecemos muchísimo a don Manfred, por acompañarnos en esta Junta Directiva”.

Para concluir su telepresencia agrega el señor **Manfred Sáenz Montero**: “A la orden”.

A las diecisiete horas con cuarenta y siete minutos se finaliza la telepresencia del señor Manfred Sáenz Montero, gerente Corporativo Jurídico del Banco de Costa Rica.

TOMAR NOTA

ARTÍCULO XVII

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 XVIII

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 XIX

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 XX

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos referentes a lo dispuesto en la Ley 8422, *Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública*, en su artículo 8.

ARTÍCULO XXI

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Varios*, el señor **José Alberto Rodríguez Sánchez** informa a este órgano colegiado acerca de la presentación del Modelo de Efectividad de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. Al respecto, el señor **Luis Emilio Cuenca Botey** dice: “Muy bien, el último tema es el tema del Modelo de Efectividad. Muy rápido, don José (Rodríguez) adelante”.

Seguidamente, indica el señor **José Alberto Rodríguez Sánchez**: “Sí, buenas tardes. Nada más don Luis que quede constando en actas que el Modelo de Efectividad debíamos de haberlo presentado en el mes de febrero. Sin embargo, revisando este tema con los compañeros de (la Oficina de Estrategia y) Gobierno Corporativo está pendiente el resultado de la autoevaluación de la Junta Directiva.

Entonces, nos sugirieron que se presentarán ambos temas juntos, por lo tanto no va a quedar en el mes de febrero, sino que muy probablemente en el mes de marzo, pero porque falta esta información del resultado de la autoevaluación. Eso es todo básicamente”.

Concluye el señor **Cuenca** expresando: “Perfecto. Muchísimas gracias. Tomamos nota”.

TOMAR NOTA

ARTÍCULO XXII

Se convoca a sesión ordinaria para el lunes diez de marzo del dos mil veinticinco, a las quince horas con treinta minutos.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO XXIII

Termina la sesión ordinaria 04-25, a las dieciocho horas con diecinueve minutos.