INFORME ANUAL LABORES 2025

Auditoría Interna
BCR SAFI S.A.

Roberto Quesada Campos, Auditor Interno

Correo electrónico:

roquesada@bancobcr.com

BCR FONDOS DE INVERSION

Auditoría Interna

TABLA DE CONTENIDO

SOBRE LA GESTIÓN 2025 3

Datos estratégicos relevantes 3

Datos financieros relevantes 4

Datos operativos relevantes 4

Nuevos retos de la Auditoría Interna 5

RESUMEN DE ATENCIÓN DE PLANES 6

Plan de Labores 6

Utilización de los recursos. 6

Atención de denuncias. 7

Atención plan de capacitación. 8

Auto evaluación anual de Calidad 2025. 8

Plan Estratégico y Plan Operativo 8

Detalle Evaluación del Desempeño - Nivel Gerencial 2025 10

RESUMEN DE INFORMES Y COMPROMISOS 11

Informes emitidos de los estudios del plan de labores 2025 11

Evaluaciones y opiniones sobre el diseño y efectividad del gobierno de los riesgos y control interno. 12

Resultados de la evaluación del cumplimiento de la Ley 7786 14

Compromisos atendidos y en proceso de atención al 31/12/2025 17

Estado de las recomendaciones de SUGEVAL, auditores externos y Contraloría General de la República. 19

SOBRE LA GESTIÓN 2025

Datos estratégicos relevantes

El 2025 fue un año para continuar transformando el desarrollo de la función de la auditoría interna, por medio del Plan Estratégico 2024-2026 con un enfoque de Auditoría Continua Digital, documento presentado al Comité de Auditoría Corporativo y a la Junta Directiva de BCR SAFI S.A., pero con el reto para 2026 de la contratación de un Auditor de T.I. que venga a reforzar nuestra labor.

La forma de interacción con las partes interesadas y los clientes internos de la Auditoría Interna BCR SAFI S.A., ha provocado la revisión de las metodologías de trabajo, de los enfoques y alcances de las evaluaciones, dando mayor énfasis a los Servicios Preventivos[1], que nos ha permitido a mediano y largo plazo, provocar un cambio en el esquema de trabajo de cara a ofrecer un mejor servicio al cliente.

En el 2025, se ejecutaron **22** estudios de auditoría, enfocados principalmente en las áreas de mayor riesgo y de contribución estratégica institucional, con un logro del **100%**, del plan anual de labores, esto con base en la metodología interna. En cuanto a la cobertura de nuestro Universo Auditable (procesos de la Sociedad y sus Fondos de Inversión administrados, principalmente), para el plan de labores del 2025, **se evaluó el 100% de las unidades auditables,** siendo importante mencionar que las 15 unidades de alto riesgo fueron evaluadas de un total de 91.

En materia de servicios preventivos, se brindó servicios de asesoría a la Junta Directiva de la Sociedad en temas específicos solicitados por dicho órgano, así como la atención se servicios de asesoría requeridos por titulares subordinados, en materias de competencia de la Auditoría Interna BCR SAFI S.A. Además de la revisión de 22 normativas para los cuales se emitieron 14 oficios de opinión sobre los cambios o emisiones de políticas, reglamentos y lineamientos, 3 criterios relacionados con informes de fin de gestión, 4 notas de verificación cifras de los

[1] Los servicios preventivos corresponden a Asesorías, Advertencias y Legalización de Libros.

Estados Financieros Intermedios BCR SAFI S.A. y 10 servicios de legalización de libros (5 aperturas (4 de Junta Directiva y 1 de Asamblea de Accionistas), y 5 cierres (4 de Junta Directiva y 1 de Asamblea de Accionistas).

Datos financieros relevantes

Como parte de la labor de la Auditoría, se han emitido recomendaciones en el año 2025, si bien las recomendaciones no poseen un impacto financiero, si mejoran cada uno de los procesos que se ejecutan en la Sociedad.

(*Ver Anexo N.° 01 - Ahorros y beneficios generados*)

Datos operativos relevantes

En relación con el Plan Anual Operativo de la Auditoría Interna, procedemos a referirnos a los siguientes temas:

Respecto a Mantener la metodología de auditoría ágil para una entrega rápida y adaptativa de los trabajos de auditoría, se logró un avance del 100%.

En el tema de Actualizar conocimientos de los auditores que estén acordes con las últimas tendencias, se logró un avance del 88% de lo planteado para el 2024-2025.

Con el cambio de administración, se cumplió el objetivo de Mejorar la colaboración y la comunicación con las partes clave interesadas durante todo el proceso de auditoría, ya que hay una buena comunicación entre las partes y apertura hacia la labor de la Auditoría Interna.

En relación con el proceso de **implementación hacia la auditoría digital continua**, se logró el 50% de lo planeado. Respecto a **explorar las posibles herramientas a utilizar relacionadas con RPA y analítica de datos** no se ha podido avanzar con ese tema. Para estos 2 objetivos del Plan Operativo, se explicó a la Junta Directiva de BCR SAFI S.A. en sesión 27-25 del 30 de octubre del 2025 (Revisión del Plan Estratégico, Plan Operativo y Plan de Labores de la Auditoría Interna de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., período 2026), en el tema de las oportunidades y debilidades del FODA, la **necesidad de contratar un Auditor de T.I.** que además de ayudar con los 2 objetivos mencionados, también **ayude con la determinación del universo auditable de T.I. y la verificación del Acuerdo Conassif 05-24**, por lo que hasta que se realice dicha contratación, se estarían dejando estos temas en **stand by**.

Como se indicó anteriormente, el Plan de Labores se logró al 100%.

Nuevos retos de la Auditoría Interna

Los estudios que conforman el Plan de Labores se relacionan prácticamente con todas las actividades relevantes de la Sociedad y sus Fondos de Inversión administrados, siendo necesario brindar un monitoreo permanente a los temas vistos por la Junta Directiva, analizando la gestión institucional desde una perspectiva o enfoque global en acatamiento a los lineamientos del Reglamento de Gobierno Corporativo y fomentando -a través de los estudios de auditoría que se implementen- adecuados mecanismos de gestión y control del riesgo. **De cara al plan estratégico se incorporó lo relacionado con la Auditoría Digital Continua como un nuevo y monumental reto**.

❖ **Continuar con la implementación de la Auditoría Digital Continua.**

- ✓ **Que permita contar con un Auditor de T.I.** que contribuya en la implementación en el largo plazo, del modelo de Auditoría Digital Continua, por medio de indicadores que ayuden al monitoreo de controles y desarrollo de nuevos controles de alto impacto. También, la implementación de RPA y Analítica de Datos que permita sistematizar pruebas de auditoría que den un mayor cobertura y mejor oportunidad en los hallazgos detectados.

❖ **Consolidar la Auditoría Forense y sus resultados.**

- ✓ Cuyos resultados puedan permitir la determinación del modus operandi, determinación de daño y los presuntos responsables.

❖ **Fortalecer la Autoevaluación Anual de Calidad y la capacitación del personal.**

- ✓ Mediante la investigación y desarrollo de mejores prácticas en Auditoría, así como el cierre de brechas con capacitaciones de alto nivel en ámbitos del universo auditable.

❖ **Continuar fortaleciendo el programa de servicios preventivos.**

- ✓ Fortaleciendo la percepción sobre la función de auditoría y brindando asesorías, advertencias y legalización de libros, con altos estándares de calidad.

"Cada hallazgo es una oportunidad para fortalecer el control interno".

RESUMEN DE ATENCIÓN DE PLANES

Al 31 de diciembre del 2025 se logró una ejecución del plan anual de labores del **100%**, producto de la atención de **24** estudios de auditoría.

01 **Plan Labores.**

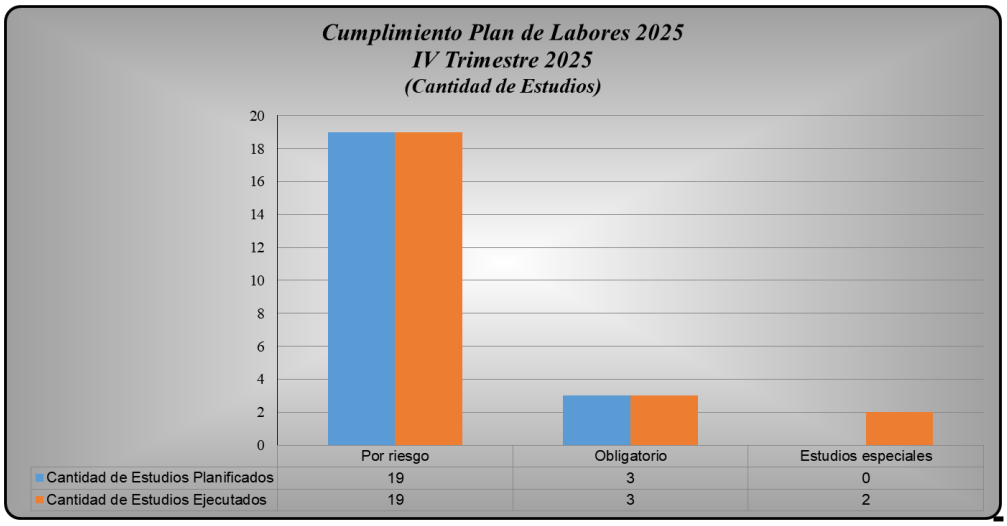
02 **Plan Estratégico y Plan Operativo.**

03 **Indicadores de Desempeño.**

Plan de Labores

Se desarrollaron:

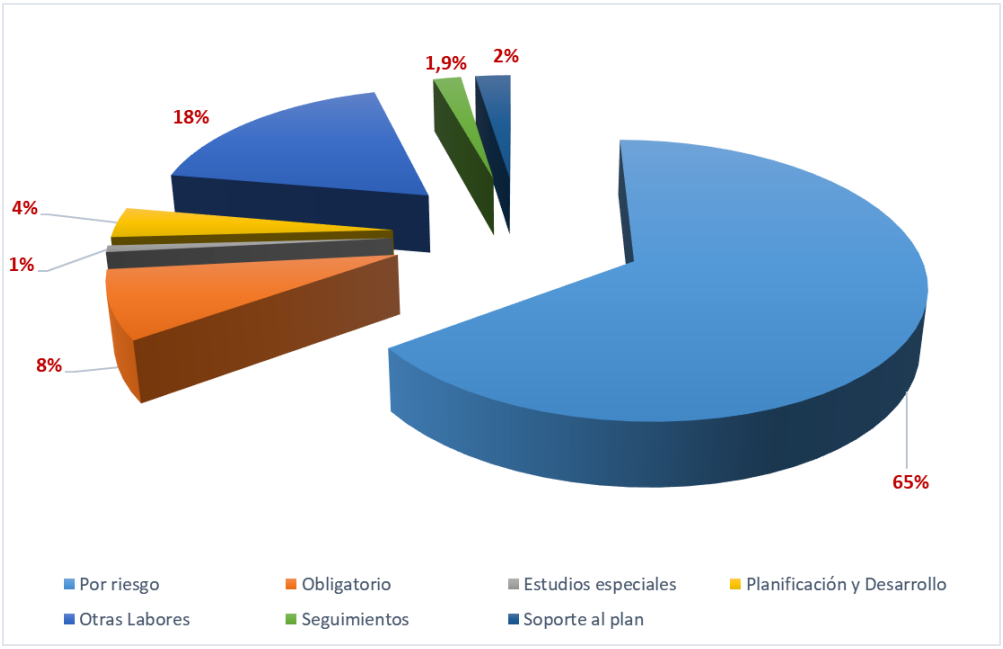
- 24 estudios de servicios de auditoría.



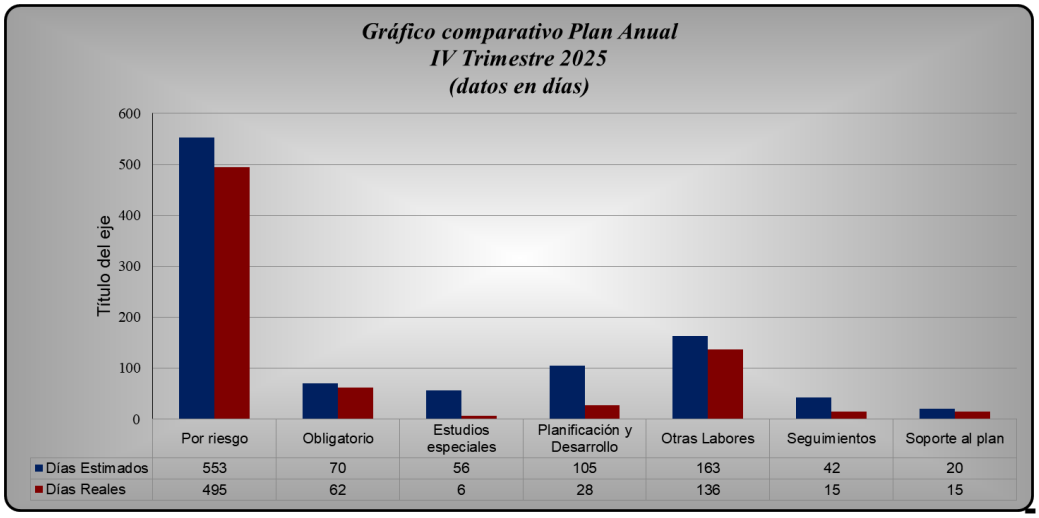
(*Ver Anexo N° 02 -Detalle de estudios realizados en el 2025*)

Utilización de los recursos.

Se empleó el **78%** del tiempo disponible de los servidores para atender servicios de auditoría, servicios preventivos e investigaciones preliminares.



En cuanto a la comparación entre la planificación y la utilización real se tienen los siguientes resultados:



(*Ver Anexo N° 03 - Resumen de labores realizadas en el 2025*)

Atención de denuncias.

En el 2025, **no ingresaron denuncias** por medio de los canales con que cuenta la Auditoría Interna de BCR SAFI S.A.

Por otra parte, existe **1 denuncia en seguimiento**, que fue recibida en el 2024. La denuncia está relacionada con el mismo tema que otras recibidas con anterioridad (compra de un inmueble)

Atención plan de capacitación.

El plan de formación de la Auditoría Interna BCR SAFI S.A. se había planteado para 2 años (2024-2025), se logró un avance del 87.50% para lo relacionado con ambos años.

Auto evaluación anual de Calidad 2025.

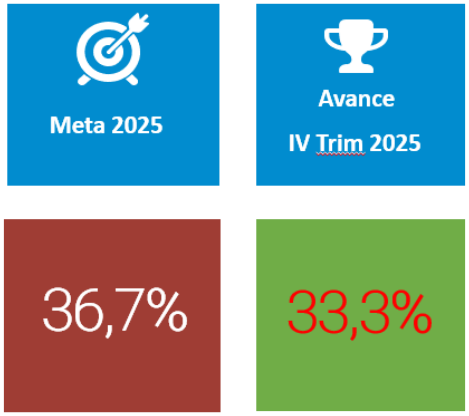
Se aplicaron las Directrices sobre la evaluación Anual de la Calidad de Auditorías Internas, emitidas por la Contraloría General de la República, para el periodo 2024, con un resultado del 99%. Solo hay una oportunidad de mejora tal y como se muestra a continuación, la cual a la fecha de este informe ya fue completada:

02 Plan Estratégico y Plan Operativo 2025.

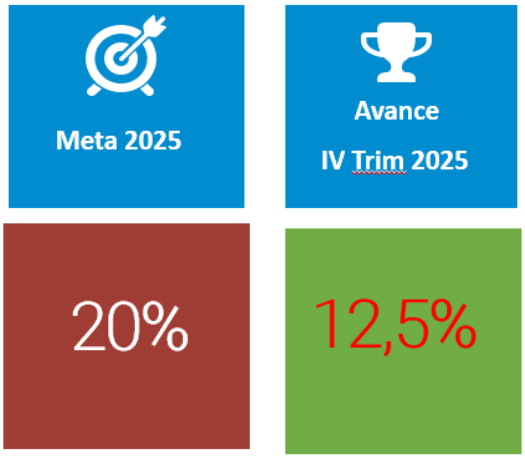
Plan Estratégico y Plan Operativo

Para soportar el logro del plan estratégico 2024-2026 se definió un conjunto de actividades asociadas a cada objetivo estratégico. A continuación, se resume el logro en cada uno de ellos al corte de este informe.

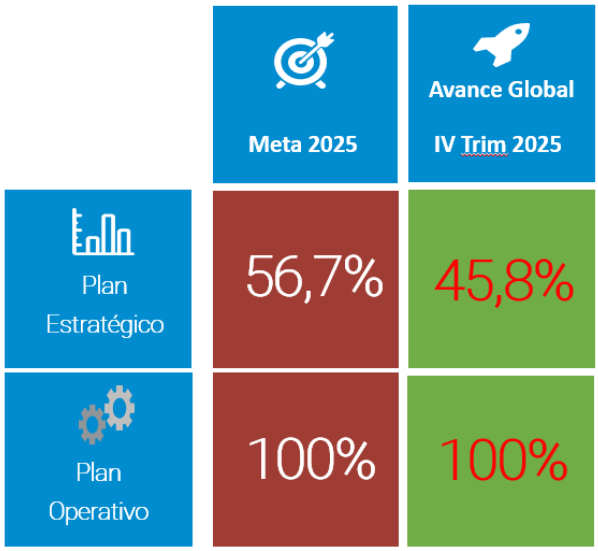
Objetivo estratégico N.° 1: Mantener y mejorar el proceso de Auditoría Ágil.



Objetivo estratégico N.° 2: Continuar el proceso de implementación hacia la Auditoría Digital Continua.



El avance global de la atención de la estrategia 2024-2026 de la Auditoría Interna BCR SAFI S.A. y del plan operativo 2025 se ilustra a continuación:



(*Ver Anexo N° 4 Seguimiento del Plan Estratégico y Plan operativo 2025*)

03 Evaluación del Desempeño 2025.

Detalle Evaluación del Desempeño - Nivel Gerencial 2025

El resultado obtenido en el 2025 fue de 98.22%. La plantilla de indicadores está compuesta por 1 indicador de Alineamiento, 3 indicadores de Responsabilidad, 1 indicador de Cultura y 1 indicador de Evaluación Cualitativa.

(*Ver Anexo 05 Plantilla Indicadores Auditoría SAFI 4T2025-RevCH*)

RESUMEN DE INFORMES Y COMPROMISOS

Informes emitidos de los estudios del plan de labores 2025

- La ejecución de los servicios de auditoría generó 14 informes de auditoría: todos de riesgo medio.
- Todos los informes contenían observaciones y recibieron una respuesta por parte de la Administración. No había notas pendientes de respuesta al 31/12/2025. Ninguno de los informes fue positivos, es decir que no contenían observaciones.

Principales temas comunicados en los informes:

1. Ley 7786 Oficialía Cumplimiento-Proveedores PVFI.
2. Ley 7786-Oficialía de Cumplimiento-Actualización Metodología PVFI
3. **Ley 7786 Unidad de Riesgo - Nuevos indicadores PVFI.**
4. Ley 7786 Gerencia de Operaciones-Proveedores PVFI.
5. Recomendaciones sobre los avances trimestrales del Plan Estratégico de BCR SAFI S.A. 2024-2026 corte al 31/03/2025.
6. Diferencias en los montos de estimación de pago por concepto de Timbres a los Contratos de los Fondos de Inversión Rentas Mixtas e Inmobiliario Dólares
7. Falta de claridad en clausulado de renta del contrato y adendas del inquilino Sporty City Costa Rica S.A., en el Fondo de Inversión Inmobiliario Dólares y Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario.
8. Ley 7786 Gestión Inmobiliaria-Expedientes PVFI.
9. Reclasificar registro contable de la cuenta número 75-20-05-02-01-20 “Prest x pagar BICSA OP LP # 205300858” en el Fondo de Inversión Inmobiliario Dólares.

10. Ley 7786 Gestión Inmobiliaria Actualización Procedimiento elaboración y renovación contratos de alquiler
11. Razonabilidad de la cuenta de provisiones Fondos Inmobiliarios.
12. Mejorar Reporte de Morosidad
13. **Manual de Riesgos Desactualizado.**
14. Trazabilidad en cobertura de seguros inmuebles.

(*Ver Anexo N.° 06 - Listado de informes emitidos y pendientes de respuesta en el 2025*)

Evaluaciones y opiniones sobre el diseño y efectividad del gobierno de los riesgos y control interno.

Para la evaluación del gobierno de riesgos y control interno, se programó en el plan anual de labores la ejecución de un estudio continuo, mediante el cual se fueron revisando los diferentes aspectos a lo largo de todo el 2025.

Durante el 2025, se emitieron 2 notas AUD-SAFI-0046-2025 y AUD-SAFI-0063-2025 del 03/octubre/2025 y 05/diciembre/2025 respectivamente, relacionadas con el diseño y efectividad del gobierno de los riesgos y control interno, en la cual se indicaron temas relacionados con:

1. Ley 7786 Unidad de Riesgo - Nuevos indicadores PVFI

Esta auditoría recomienda a la Jefatura de Riesgo y Control Normativo incorporar en la Declaratoria Apetito Riesgo año 2026, el o los indicadores necesarios para evaluar el cumplimiento del artículo 7 de la SGV-A-270, el cual indica en lo que interesa lo siguiente:

Artículo 7. Riesgo de LC/FT/FPADM de las PVFI: El sujeto obligado debe identificar, evaluar y entender los riesgos inherentes de LC/FT/FPADM que generan las PVFI, que contenga al menos[A1]:

a. segmentación por contrapartes (empresas promovidas, inquilinos, vendedores, compradores, propietarios registrales de los bienes, entre otros);
b. transacciones;
c. zonas geográficas;
d. canales de ejecución (gestores especializados, corredores, agentes de bienes raíces o intermediarios por comisión, peritos valuadores, asesores, entre otros);
e. canales de apoyo (servicios tercerizados, de mantenimiento, administración, portales especializados, entre otros);
f. canales de pago (depósitos, cheques, efectivo, transferencias locales o internacionales, entre otros);
g. uso de nuevas tecnologías;
h. nuevas prácticas comerciales.

Adicionalmente, la unidad o función de riesgos debe generar las herramientas para evaluar los riesgos, con el fin de que los usuarios expertos puedan determinar si los controles mantienen el riesgo residual de LC/FT/FPADM de las PVFI dentro de los rangos establecidos en la declaratoria de apetito de riesgo. (Resaltado es nuestro)

2. Manual de Riesgos Desactualizado.

El Manual de Riesgos de BCR SAFI S.A. S-01-23 publicado en DocuBCR se encuentra desactualizado, a manera de ejemplo el organigrama que se indica en el documento no es el organigrama actual, hay procesos de gestión de riesgos que se están ajustando como es el caso de cumplimiento normativo, otro caso es la gestión de continuidad de negocio, la cual se coordina con el BCR siendo ellos los líderes de este proceso, la gestión del riesgo inmobiliario no está descrita en el manual, en resumen los riesgos se gestionan de forma diferente a como se indica en el Manual.

Adicionalmente, el Manual actual no incorpora un título de cómo se gestiona el riesgo inmobiliario, por lo que sería recomendable incorporar un punto donde se describa y explique cómo se gestionará el riesgo inmobiliario en BCR SAFI.

Se recomienda la actualización del Manual de Riesgos de BCR SAFI S.A. y su publicación en DocuBCR a la luz de la realidad actual de la Sociedad y la nueva estructura que se defina.

Resultados de la evaluación del cumplimiento de la Ley 7786

Conforme al plan anual de labores, se realizó una evaluación sobre la efectividad de la aplicación de la Ley 7786 y sus reformas.

A la fecha de este informe, se emitió dos informes:

a. Oficios AUD-SAFI-0040-2025 Ley 7786 Gerencia de Operaciones-Proveedores PVFI del 03/09/2025, AUD-SAFI-0042-2025 Ley 7786 Oficialía Cumplimiento-Proveedores PVFI del 08/09/2025, AUD-SAFI-0058-2025 Ley 7786 Gestión Inmobiliaria-Expedientes PVFI del 07/11/2025, AUD-SAFI-0059-2025 Ley 7786-Oficialía de Cumplimiento-Actualización Metodología PVFI del 07/11/2025, AUD-SAFI-0063-2025 Ley 7786 Unidad de Riesgo - Nuevos indicadores PVFI del 05/12/2025 y AUD-SAFI-0066-2025 Ley 7786 Gestión Inmobiliaria Actualización Procedimiento elaboración y renovación contratos de alquiler del 15/12/2025 que contienen lo siguiente:

Resultado de la Auditoría Ley N.º 7786 para BCR SAFI S.A. 2025				
AUD-SAFI 2025-0040 y AUD-SAFI 2025-0042 **Observación 1 : El Reporte de pagos proveedores que utiliza la Oficialía de Cumplimiento como parte de sus insumos para generar la Matriz de Riesgo PVFI "Proveedores" contiene información de proveedores que no son PVFI.**				
DETALLE DE LAS RECOMENDACION	**FECHA DE LA OBSERVACIÓN Y RECOMENDACIÓN**	**MEDIDA-COMPROMISO**	**FECHA DE COMPROMISO**	**RESPONSABLE**
Las áreas: Gestión Inmobiliaria, Análisis y Gestión de Datos, y Unidad de Infraestructura como responsables de registrar a las personas físicas y jurídicas a nivel de sistema en el reporte de pagos proveedores que tienen alguna relación contractual, operativa o comercial con algún fondo no financiero (en este caso inmobiliario), debe clasificar el proveedor adecuadamente según el tipo de pago.	03/09/2025	En la fecha de compromiso indicada, se tiene previsto que esté finalizado el proceso de modificación a nivel de sistema, de cara a la clasificación adecuada de los PVFI.	27/02/2026	Gerencia de Operaciones
Se le solicita a Oficialía de Cumplimiento lo siguiente: 1.Confirmación de que el reporte de pagos a proveedores contiene únicamente proveedores PFVI, ya que es un insumo para la generación de la matriz de riesgo PVFI "Proveedores". 2. Indicación por escrito sobre las medidas de control que se implementarán con el fin de contar con una matriz de riesgo revisada, filtrada y depurada que contenga únicamente "PVFI Proveedores". Dichas medidas deberán incorporarse en la normativa interna relaciona al proceso.	08/09/2025	Según lo solicitado, una vez que la administración realice las diligencias necesarias para evitar que personas físicas o jurídicas sean clasificadas como proveedores, aun cuando no lo son, la Oficialía de Cumplimiento estará realizando una revisión, para valorar que las personas físicas y /o jurídicas que aparecían en esta condición ya hayan sido excluidas. Se estará valorando trimestralmente la veracidad de la información del reporte de proveedores suministrada. El detalle de esta diligencia será incluido en el procedimiento de Monitoreo de la Oficialía de Cumplimiento.	30/06/2026	Oficialía de Cumplimiento

Resultado de la Auditoría Ley N.º 7786 para BCR SAFI S.A. 2025				
AUD-SAFI 2025-0058 **Observación 2: Plan de Trabajo para la actualización de expedientes de personas vinculadas a los fondos de inversión "PVFI-Inquilinos" que representan el 14.67% del total de inquilinos al 30/09/2025.**				
DETALLE DE LAS RECOMENDACION	**FECHA DE LA OBSERVACIÓN Y RECOMENDACIÓN**	**MEDIDA-COMPROMISO**	**FECHA DE COMPROMISO**	**RESPONSABLE**
Se identificó que los 30 inquilinos de la muestra con riesgo alto que están incluidos en BCR Clientes, no cuentan en su expediente con la política conozca a su cliente (PCC) firmada y documentos de respaldo de información financiera. Si bien los contratos de alquiler de estos 30 inquilinos fueron suscritos antes de la entrada en vigencia del acuerdo SGV-A-270, por lo que en su momento no era legalmente exigible el respaldo de la documentación y Origen de fondos. Estos inquilinos aún mantienen una relación comercial con los fondos inmobiliarios, por lo que es necesario actualizar o realizar las gestiones para obtener la PCC firmada y el Origen de fondos.	07/11/2025	A continuación, se detallan las fechas y avances relacionados con los requerimientos: 1. Avance actual: Con la revisión al 30-09-2025, se mantiene un 14.67% pendiente de actualización. 2. Clasificación de riesgo: Al 30-09-2025, se cuenta con la clasificación de riesgo de las PVFI, elaborada por los compañeros de la Oficialía de Cumplimiento. 3. Identificación de información faltante: Se proyecta completar esta etapa para el 19-12-2025. 4. Entrega final de la información: Se estima cumplir con la gestión y entrega para el 30-11-2026.	30/11/2026	Gerencia General

Resultado de la Auditoría Ley N.º 7786 para BCR SAFI S.A. 2025

AUD-SAFI 2025-0059
Observación 3: La Metodología para la clasificación de riesgo de LC/FT/FPADM/FDO de las personas vinculadas a los fondos de inversión inmobiliarios administrados por BCR SAFI debe ser revisada y actualizada.

DETALLE DE LAS RECOMENDACION	FECHA DE LA OBSERVACIÓN Y RECOMENDACIÓN	MEDIDA-COMPROMISO	FECHA DE COMPROMISO	RESPONSABLE
En la reunión donde se discutió el borrador de la nota AUD-SAFI 2025-0058 se comentó acerca de la necesidad de revisar y actualizar por parte de la Oficialía de Cumplimiento, la Metodología para la clasificación de riesgo de LC/FT/FPADM/FDO de las personas vinculadas a los fondos de inversión inmobiliarios administrados por BCR SAFI con el fin de mejorar lo siguiente: 1. Establecer plazos de actualización de los PVFI Inquilinos según el nivel de riesgo. 2. Valorar la posible segmentación de los PVFI Inquilinos en subriesgos, dentro de cada nivel de riesgo. Lo anterior permitiría la separación, en un segmento aparte de PVFI Inquilinos que no representen un riesgo real de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, con el objetivo de que cuenten con un plazo de actualización diferenciado, según el criterio que deberá ser definido entre el área de Gestión Inmobiliaria y la Oficialía de Cumplimiento.	07/11/2025	Se estará incluyendo en la metodología indicada, los plazos de actualización de los PVFI Inquilinos según el nivel de riesgo. Se estará valorando la viabilidad de establecer una diligencia diferenciada, para aquellos PVFIS que a aparte de ser clasificados por sus características inherentes, cuenten con indicios relacionados al riesgo de LC/FT/FPADM/FDO	30/11/2026	Oficialía de Cumplimiento

Resultado de la Auditoría Ley N.º 7786 para BCR SAFI S.A. 2025

AUD-SAFI 2025-0063
Observación 4: Definición e incorporación de nuevos indicadores en la Declaratoria de Apetito de Riesgo año 2026 para evaluar el cumplimiento del artículo 7 Riesgo de LC/FT/FPADM de las PVFI del Acuerdo SGV-A-270.

DETALLE DE LAS RECOMENDACION	FECHA DE LA OBSERVACIÓN Y RECOMENDACIÓN	MEDIDA-COMPROMISO	FECHA DE COMPROMISO	RESPONSABLE
La Unidad de Riesgo y Control Normativo con el acompañamiento de la Oficialía de Cumplimiento como dueño del proceso y las áreas responsables de la gestión y administración de las Personas Vinculadas a los Fondos de Inversión No Financieros (PVFI) "inquilinos y proveedores de los fondos inmobiliarios" debe definir los indicadores para evaluar los riesgos. Lo anterior, con el fin de que los usuarios expertos (Unidad de Infraestructura, Análisis y Gestión de Datos, Gestión Inmobiliaria y la Oficialía de Cumplimiento) puedan determinar si los controles mantienen el riesgo residual de LC/FT/FPADM de las PVFI dentro de los rangos establecidos en la declaratoria de apetito de riesgo. <u>La Unidad de Riesgo y Control Normativo debe:</u> 1- Diseñar metodologías y herramientas para medir riesgos. 2- Evaluar la efectividad de controles y comparar el riesgo residual con el apetito de riesgo. 3-Dar soporte a la gobernanza del riesgo, asegurando cumplimiento normativo (SGV-A-270)	05/12/2025	Desarrollo de Declaratoria de Apetito de Riesgo para los Fondos de Inversión no Financieros administrados por BCR SAFI	30/06/2026	Gestión Integral de Riesgo

Resultado de la Auditoría Ley N.º 7786 para BCR SAFI S.A. 2025				
AUD-SAFI 2025-0066 **Observación 5: Actualización del Procedimiento para la elaboración y renovación de los contratos de arrendamiento de los inquilinos de los fondos inversión inmobiliarios y los fondos de desarrollo de proyectos administrados por BCR SAFI.**				
DETALLE DE LAS RECOMENDACION	**FECHA DE LA OBSERVACIÓN Y RECOMENDACIÓN**	**MEDIDA-COMPROMISO**	**FECHA DE COMPROMISO**	**RESPONSABLE**
De acuerdo con lo indicado por el Asesor Legal de BCR SAFI ante consulta de la auditoría interna, respecto al Procedimiento para la elaboración y renovación de los contratos de arrendamiento de los inquilinos de los fondos inversión inmobiliarios y los fondos de desarrollo de proyectos administrados por BCR SAFI, se recomienda actualizar la primera sección de dicho procedimiento de la siguiente manera: Sin embargo, del análisis realizado, como una oportunidad de mejora en la redacción de dicha normativa, se podrían especificar, sin limitarse a adenda de cesión, que en todos los casos donde se negocie un cambio de arrendatario, el estudio respectivo debe solicitarse tanto para el posible inquilino, que para el caso en específico de cesiones sería el cesionario, como para el inquilino existente, que para estos casos sería el cedente. Se recomienda dicha actualización del procedimiento y su publicación en DocuBCR.	15/12/2025	Se actualizará en el procedimiento de atención a inquilinos S-12-24, se revisará en conjunto con el área Legal la redacción.	27/02/2026	Gerencia General

Los objetivos de este estudio de auditoría fueron los siguientes:

Objetivo General:

Evaluar el cumplimiento de la normativa sobre psicotrópicos.

Objetivos Específicos:

1. *Evaluar el cumplimiento del acuerdo CONASSIF 12-21*
2. *Realizar el cumplimiento del acuerdo SUGEVAL SGV-A-270*
3. *Realizar un seguimiento a los planes de acción correctivos relacionados con procesos de revisión ejecutados por entes externos sobre el cumplimiento de la Ley N.° 7786 (Para el año 2025 no hubo planes de acción correctivos por darles seguimiento por parte de esta auditoría, ya que se atendieron en su totalidad desde el año 2024).*

Compromisos atendidos y en proceso de atención al 31/12/2025

- Conforme el seguimiento de nuestras recomendaciones se determinó que en el 2025 la Administración Activa **atendió 8 hallazgos**, mediante la implantación de las recomendaciones comunicadas en su oportunidad.
- Durante el 2025 como parte de los informes de avance del plan de labores, también se remitió al Comité Corporativo de Auditoría información del estado de atención de los compromisos y un detalle de los principales temas.

- La población de hallazgos **en proceso de atención era de 12** al finalizar el 2025, distribuidos de la siguiente forma:

Nivel de Riesgo	Por Vencer	En Análisis	Vencidos
Alto	0	0	0
Medio	12	0	0
Bajo	0	0	0
Total	**12**	**0**	**0**

Principales compromisos atendidos:

1. Control y Registro Manual de los Impuestos que los Fondos de Inversión de BCR SAFI deben declarar y pagar al Ministerio de Hacienda a partir de la reforma a la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas del 01 de julio del 2019.
2. Efectos de riesgo reputacional ante procesos pendientes producto de la compra de Parque Empresarial Pacífico.
3. Criterio de riesgo sobre la venta del inmueble U Latina del Fondo Inmobiliario CFI no se apegó a lo establecido en la normativa interna.
4. Incorporar la valoración de efectividad de controles en el Plan de Trabajo de Control Interno.
5. Informe de Control Interno Parque Empresarial Pacífico (PEP)
6. Mejorar Reporte de Morosidad con Mayor Detalle en los Comentarios
7. Oportunidad de mejora en el proceso de registros de operaciones contables presentes en las conciliaciones bancarias.
8. Gestión de Cobro Inquilinos morosos registrados en cuentas de Orden.

Estos temas fueron implementados según lo recomendado por esta auditoría.

Principales compromisos en seguimiento

1. Actividades de la Estrategia SEVRI 2024 que no se cumplieron en tiempo.
2. Planes de Sucesión según acuerdo Conassif 4-16.
3. Recomendaciones sobre los avances trimestrales del Plan Estratégico de BCR SAFI S.A. 2024-2026.
4. Razonabilidad de la cuenta de provisiones.
5. El Reporte de pagos proveedores que utiliza la Oficialía de Cumplimiento como parte de sus insumos para generar la Matriz de Riesgo PVFI "Proveedores" contiene información de proveedores que no son PVFI (Gerencia de Operaciones y Oficialía de Cumplimiento).
6. Manual de Riesgos desactualizado.
7. Trazabilidad en cobertura de seguros inmuebles
8. La Metodología para la clasificación de riesgo de LC/FT/FPADM/FDO de las personas vinculadas a los fondos de inversión inmobiliarios administrados por BCR SAFI debe ser revisada y actualizada.
9. Plan de Trabajo para la actualización de expedientes de personas vinculadas a los fondos de inversión "PVFI-Inquilinos" que representan el 14.67% del total de inquilinos al 30/09/2025.
10. Definición e incorporación de nuevos indicadores en la Declaratoria de Apetito de Riesgo año 2026 para evaluar el cumplimiento del artículo 7 Riesgo de LC/FT/FPADM de las PVFI del Acuerdo SGV-A-270.
11. Actualización del Procedimiento para la elaboración y renovación de los contratos de arrendamiento de los inquilinos de los fondos inversión inmobiliarios y los fondos de desarrollo de proyectos administrados por BCR SAFI.

(Ver Anexo N.° 07 - Listado de compromisos atendidos y en proceso)

ESTADO DE LAS RECOMENDACIONES DE SUGEVAL, AUDITORES EXTERNOS Y CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.

Superintendencia General de Valores (Sugeval)

Durante el periodo 2025, en lo que respecta a los compromisos derivados de oficios emitidos por la Sugeval, al 31 diciembre 2025, no existen observaciones de informes emitidos por el regulador pendientes.

Auditoría Externa

A setiembre 2025, la Administración mantenía los siguientes compromisos en proceso de atención, derivados de las cartas de gerencia emitidas por la firma de auditores, que se detallan en el siguiente archivo. Lo anterior, por cuanto la carta de gerencia con corte a diciembre 2025 salió el 18/marzo/2026.

Fondos de inversión inmobiliario

Carta Junio 2025

1. 4. Flujos asociados al PEP (efectos resolución SGV-R-179-2024)
2. 5.9. Rentas garantizadas del Inmueble PEP (Impuestos y Registro Contable)
3. 7.1. Endeudamiento (Estrategia y apetito riesgo)
4. 7.3.- Endeudamiento (Renegociación de pasivos y flujos de caja)
5. 9.Plan de mejoras y presupuesto
6. 10.Gastos por mantenimiento, mejoras y uso de reservas en los fondos inmobiliarios (Revisión indicadores mantenimiento)
7. 11.Gastos por mantenimiento, mejoras y uso de reservas en el Fondo Comercio y Industria (Política Contable) "
8. 12. Visitas de inspección de inmuebles. (Creación de normativa de activos retenidos)
9. 15. Depósitos en garantía. (seguimiento)
10. 17. Reserva para amortización de créditos. (Política Contable)
11. 18.Conciliación de facturación en los fondos inmobiliarios

Carta Setiembre 2025

12. 2. Revisión selectiva de los fundamentos de las valoraciones de inmuebles" d) Gastos operativos mantenimiento.

13. 2. Revisión selectiva de los fundamentos de las valoraciones de inmuebles" f) Diferencia significativa entre ingresos contractuales actuales y los ingresos proyectados.
14. 2. Revisión selectiva de los fundamentos de las valoraciones de inmuebles" g) Otras observaciones.
15. 5. Gestión y Presupuesto de Mantenimiento de Inmuebles.

Fondo de Desarrollo PEL

Carta Junio 2025

1. 18. Condiciones de la renegociación del pasivo y comercialización del Parque Empresarial Lindora.
2. 19. Dación en pago al BCR.

Fondos Financieros

Carta Setiembre 2025

1. 6. Estado de confirmación de FF abiertos al 30 de setiembre.

BCR SAFI S.A.

Carta Junio 2025

1. 26. Diferencia temporal NIC 12 por diferencial cambiario.
2. 32,1 Actualización de perfiles de puestos (Perfiles)
3. 32,2 Actualización de perfiles de puestos (Estructura)
4. 35 Registros contables manuales
5. 38. Debilitamiento de la primera, segunda y tercera línea de defensa (Sustitución del gestor de portafolios)
6. 38. Debilitamiento de la primera, segunda y tercera línea de defensa (cada línea debe contar con personal competente y suficiente para cumplir sus responsabilidades)
7. 39. Herramientas automatizadas en la gestión de riesgos
8. 40. Cambios en a la estructura organizacional
9. 42. Resolución SGV-R-179-2024 del 29 de octubre del 2024
10. 43. Modelo requerido en la Ley 9699 (exige la designación de un encargado autónomo del modelo (artículo 7) y la implementación de un sistema de

organización, prevención, gestión y control acorde con los riesgos y características de la entidad (artículo 8))

11. 44. Implementación de la NIIF 18 – Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros
12. 45 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) centradas en Sostenibilidad.

Contraloría General de la República

En atención a lo establecido en el artículo 22, inciso g), de la Ley General de Control Interno, y en el punto 2.5.2 de los *Lineamientos generales para el cumplimiento de las disposiciones y recomendaciones emitidas por la Contraloría General de la República*, se consultó el sistema de seguimiento de *Disposiciones y Recomendaciones de la Contraloría General de la República*, y al cierre del 2025 la Entidad no mantenía asuntos por atender ante el Ente Contralor. Al 31 de diciembre del 2025, esta auditoría tampoco tuvo conocimiento de asuntos u observaciones pendientes de atender por BCR SAFI S.A. con el ente contralor.

(Ver Anexo N.° 03 - Resumen Labores Realizadas)

Firmado Digitalmente

_____

Roberto Quesada Campos
Auditor Interno BCR SAFI S.A.