

Comité de Vigilancia FIIND

-- 1 --

Minuta de la reunión n.º07-24, realizada de manera presencial por el Comité de Vigilancia del Fondo Inmobiliario BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el jueves 20 de junio del dos mil veinticuatro, a las catorce horas, con los siguientes participantes:

Fernando Mayorga Castro - Representante inversionistas individuales

Carolina Elizondo Ugalde - Representante inversionistas individuales

Carlos Gerardo Arias Alvarado. JUPEMA.

Luis Paulino Gutiérrez Sandí. JUPEMA.

Roger Porras Rojas. Banco Popular OPC.

Ausente:

Marco Vargas Aguilar. BN Vital.

Además, asisten por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A

Lic. Douglas Montero Arguedas, gerente general BCR SAFI, Lic. Freddy Salazar Jiménez, Asesor Legal BCR SAFI, Lic. José Alberto Rodríguez Sánchez, Gerente de operaciones BCR SAFI.

Agenda de la sesión:

1. Presentación del Señor Douglas Montero, nuevo Gerente de BCR SAFI, S.A.
2. Nota de prensa del 28 de mayo del 2024, publicada en el medio digital crhoy.com titulada “BCR SAFI vendería propiedades para recuperar millones perdidos con el Parque del Pacífico”, según información obtenida de acta del comité de vigilancia.
3. Uso de información pública.
4. Propuesta para cambio de fecha para realizar el comité de vigilancia

Toma la Palabra el Sr. Douglas Montero, procediendo a presentarse y haciendo del conocimiento de los señores miembros del comité, los planteamientos generales de la forma en que se espera llevar la gestión del fondo y la SAFI en general, entre los cuales privará la transparencia, la celeridad en la toma de decisiones, en un ambiente muy complejo que atraviesan los fondos en general.

Los señores miembros del comité intercambian criterios sobre lo expuesto, dejando ver su descontento por el desempeño del fondo y sobre temas que aún continúan siendo investigados, dejando claro su posición de que se espera una solución sobre estos.

Comité de Vigilancia FIIND

-- 2 --

El Sr. Montero vuelve a tomar la palabra para hacer referencia a la nota recibida el 5 de junio de parte de la SUGEVAL, mediante la cual dicha nota consulta sobre el accionar de este comité y el uso de la información conocida en éste.



5 de junio de 2024
HDD/D
Ref: 971

Señor
Douglas Montero Arguedas
Gerente General
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Estimado señor:

En la Asamblea de Inversionistas del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario ND celebrada el pasado 11 de diciembre de 2023, se aprobó por parte de los inversionistas la creación de un Comité de Vigilancia, conformado por inversionistas de dicho fondo. En seguimiento a este elemento, en oficio BCR SAFI 212-2024 del 23 de abril, BCR SAFI remitió a la Superintendencia una copia de los "Lineamientos Generales de Organización y Funcionamiento del Comité de Vigilancia BCR Fondo de Inversión Inmobiliario ND", que recoge las reglas de actuación de ese órgano.

Sobre las actuaciones de este Comité, se observa que en fecha 28 de mayo del 2024, en el medio digital crhoy.com, se publicó una nota de prensa titulada "BCR SAFI vendería propiedades para recuperar millones perdidos con el Parque del Pacífico" que revelan aspectos relacionados con la gestión del fondo antes indicado, y sobre los cuales la nota indica que se trata de información que "consta en una minuta de la reunión del Comité de Vigilancia del BCR, facilitada a representantes de inversionistas". Se menciona en la nota que en esa sesión "se abordaron al menos 10 temas importantes".

Respecto de lo anterior, se requiere que en un plazo de 10 días hábiles se refiera a los siguiente:

- a) De acuerdo con los Lineamientos citados "Ninguna información de carácter confidencial o privilegiado será presentada o conocida durante las sesiones de Comité de Vigilancia y será responsabilidad de los funcionarios y/o representantes de la SAFI la salvaguarda de dicha información durante las sesiones de este Comité.", por lo que se solicita confirmar si los temas mencionados en la nota de prensa constan efectivamente en el acta de la minuta del comité.

Comité de Vigilancia FIIND

-- 3 --



- b) Confirmar si los temas que fueron difundidos en la nota de prensa en cuestión han sido divulgados por BCR SAFI por medio de los informes periódicos o hechos relevantes que requiere la regulación del mercado de valores. En caso de que se identifiquen temas que no han sido puestos de conocimiento por estos canales, proceder a realizar el o los Comunicados de Hechos Relevantes que correspondan, en procura de no generar asimetrías de información en el público inversionista.
- c) En especial, se solicita informar los medios por los cuales la sociedad ha difundido información sobre los siguientes temas:
- i. Sobre las gestiones realizadas respecto al fideicomiso de garantía y en particular la afirmación que se realiza en la nota de prensa respecto a que "la SAFI tramitará la solicitud de quiebra de la Sociedad Inversiones ~~Beemuk~~".
 - ii. Sobre el acceso del inmueble a suministro del agua y en particular la afirmación que se realiza en la nota de prensa respecto a "Nuevo pozo de agua sigue varado: Dicho proyecto no ha iniciado ..."
 - i. Sobre la gestión de ventas de otras propiedades y en particular la afirmación que se realiza en la nota de prensa respecto a la sociedad administradora "buscará vender activos en los próximos meses para intentar recuperar al menos \$26 millones".
- d) En relación con la difusión de las actas del Comité de Vigilancia, los Lineamientos citados para su funcionamiento solo señalan "Dicha acta deberá ser distribuida a los integrantes de la comisión a más tardar dentro de la semana calendario siguiente a la sesión", lo cual no brinda claridad respecto de si esas actas podrán ser difundidas a terceros, sean estos inversionistas o no del fondo de inversión. Al respecto, se solicita conocer la posición de la sociedad sobre la difusión a terceros de estas actas y conocer si este tema ha sido discutido por el Comité de Vigilancia y cuál fue la decisión a la que llegaron.

Sin otro particular.



Rodrigo Segura Cano
Director de Supervisión

Página 2

Teléfono (506) 2243-4700 Fax (506) 2243-4646
Dirección: Edificio ODM del BCCR, Barrio Tausón, Piso 6
comen@sugeval.fi.cr

Los miembros del comité expresan sus opiniones respecto a la posición de la SUGIVAL, así como la necesidad que los miembros representantes de los inversionistas individuales tienen de hacer llegar lo visto en el comité al resto de inversionistas, esto aún y cuando hasta la fecha de este comité no se había circulado el acta oficial de la sesión del mes de mayo.

Además, comentan, que existe una limitante para controlar la forma en que algunos inversionistas utilizan la información que se comparte con ellos.

Comité de Vigilancia FIIND

-- 4 --

Se desarrolla una conversación de parte de los miembros del comité y la administración sobre el adecuado uso de la información y sobre la necesidad de que en el comité no se discutan temas que sean considerados confidenciales o estratégicos, con el fin de evitar cuestionamientos del manejo y circulación de dicha información.

La administración propone que, para evitar estos temas, una vez que sean aprobadas las actas del comité, las mismas sean publicadas en la página WEB de la sociedad.

Finalizada la deliberación relacionada con el uso de la información, se precede a revisar la posibilidad de cambiar la fecha de los comités, esto debido a que en los últimos meses se han presentado inconvenientes de parte de la SAFI, para realizarlos los segundos jueves de cada mes, según lo estipulado en los *Lineamientos generales de organización y funcionamiento del comité de vigilancia BCR Fondo de inversión inmobiliario no diversificado*.

Se propone de parte de la SAFI, que se realicen los terceros jueves de cada mes, sin embargo, el comité propone que sean realizados los segundos miércoles de cada mes en horas de la tarde.

Además, se solicita, que aprovechando que se debe hacer el cambio del día de reunión en los Lineamientos del comité, también se incorpore la posibilidad de que las sesiones se puedan realizar de forma presencial o virtual. Además, se comenta, que dadas las complicaciones que se han presentado en sesiones anteriores, cuando se han realizado sesiones híbridas (presenciales-virtuales), éstas no se volverán a realizar de esa forma, dejando claro que serían únicamente 100% presenciales o 100% virtuales.

Acuerdos:

1. En las sesiones del comité, no se discutirán asuntos confidenciales, quedando delimitada la información compartida al comité por aquella de carácter público. La responsabilidad de determinar la confidencialidad de la información será de BCR SAFI.
2. En aras de la transparencia y que la información sea del alcance de todos los inversionistas, una vez aprobadas por el comité, las actas serán publicadas por BCR SAFI, S.A., en su página web, a saber <https://www.bcrfondos.com>, específicamente en el apartado “transparencia”.
3. Modificar los *Lineamientos generales de organización y funcionamiento del comité de vigilancia BCR Fondo de inversión inmobiliario no diversificado*, para que se incorporen los siguientes temas.
 - a. Modificar el día de reunión del comité, definiéndose el segundo miércoles de cada mes.
 - b. Incorporar la publicación de las actas del comité según lo indicado en el acuerdo anterior.

Comité de Vigilancia FIIND

-- 5 --

- c. Incorporar la realización de sesiones de forma presencial o virtual.

Termina la reunión ordinaria n.º07-24, a las 16:15 hrs.

SESIÓN: 07-24, del 20 de junio del 2024.