

**Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI**

-- 1 --

Acta de la reunión n.º02-25, realizada de manera virtual mediante la plataforma Webex Meetings por el Comité de Vigilancia del Fondo Inmobiliario y BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el miércoles 12 de febrero del dos mil veinticinco, a las catorce horas, con los siguientes participantes:

Luis Paulino Gutiérrez. JUPEMA.

Allan Vargas Hernández. OPC del Banco Popular.

Fernando Mayorga Castro. Representante de los inversionistas individuales.

Sergio Quevedo Aguilar. BN Vital OPC.

**Ausentes:**

Carlos Gerardo Arias Alvarado. JUPEMA

Roger Porras Rojas. OPC del Banco Popular.

Marco Vargas Aguilar. BN Vital OPC.

Carolina Elizondo Ugalde. Representante de los inversionistas individuales.  
(justificación por complicaciones de salud)

Amadeo Gaggion. Asesor de los representantes de los inversionistas independientes.

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

Lic. José Alberto Rodríguez Sánchez, Gerente Operativo BCR SASFI, Lic. Freddy Salazar Jiménez, asesor legal BCR SAFI.

**Agenda de la sesión:**

1. Actualización del proceso de capitalización del BCR SAFI y compra del PEP. Dictamen de la Procuraduría General de la República y la resolución de SUGEVAL.
2. Monto y uso de la reserva, correspondiente a la disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario.
3. Actualización de los procesos legales pendientes:
4. Plan de negocios del fondo para el 2025.
5. Análisis de la industria de fondos inmobiliarios.
6. Análisis del rendimiento de cada inmueble en el último año; favor indicar ingresos y gastos para el análisis.
7. Asuntos varios.

**Seguimiento:**

A continuación, se transcriben los comentarios realizados sobre cada tema.

El señor **José Alberto Rodríguez** dice: "Espero que todos estén muy bien". Antes de dar inicio por el primer punto de agenda, quisiera referirme al tema de los estados de conservación de los inmuebles (comentado en el comité anterior), el cual todavía no está finalizado al 100%. Comentarles que hemos tenido una demora principalmente porque el estado de conservación no es solamente para el Fondo Inmobiliario, sino para todos los fondos que administramos y se ha tratado de trabajar por sectores geográficos para que la gestión sea más eficiente. El área de ingeniería continúa trabajando en el mismo.

Para dar inicio con los temas de agenda, en el primero punto "Actualización del proceso de capitalización del BCR SAFI y compra del PEP. Dictamen de la Procuraduría General de la República y la resolución de SUGEVAL". He de comentarles que el tema de la capitalización de los ¢22.000.000 está finalizado a nivel de Registro Público y a nivel de contabilidad, quedó registrado a finales del mes de enero, por lo tanto, en los estados financieros de enero ya aparece registrado como capital social, tanto el aporte de los ¢22.000.000 como los ¢1.118.000.000 de utilidades de periodos anteriores. Una vez se cumpla con el requisito formal de hacer la sustitución del certificado accionario en el custodio, documento que está en proceso de firma de los señores directores, el presidente y el secretario, se procederá a publicar el Comunicado de Hecho Relevante.

En lo que respecta al otro proceso, que hace referencia a la salida del Parque Empresarial del Pacífico de forma completa del Fondo Inmobiliario, seguimos a la espera de los recursos que se presentaron a CONASSIF.

Sobre lo comentado don **Allan Vargas** pregunta: Entonces, ¿prácticamente este tema está resuelto? serían temas menores lo que hace falta.

Don **José Rodríguez** responde respecto a la capitalización, es correcto, sería solamente eso, es un tema muy formal por llamarlo de alguna manera.

Al no recibirse más consultas o comentarios, se continúa con el siguiente punto de agenda, “Monto y uso de la reserva, correspondiente a la disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario.

Al respecto refiere el señor **José Rodríguez**: Indicarles que la misma sigue sin ser utilizada, este tema está muy relacionado con la priorización que se le vaya a dar al uso de estos recursos. Lo que les muestro a continuación es el crecimiento que ha tenido la reserva de diciembre 2024 a enero 2025. En promedio crece de \$43.000 a \$44.000 por mes y pasó del cierre de diciembre de los \$979.592 a \$1.022.992.

Fondo	Fecha de Inicio	Diciembre	Enero
FI	19/6/2023	\$979.592	\$1.022.992

Al no recibirse observaciones o consultas, continúa en señor José Rodríguez con el siguiente punto de agenda “Actualización de los procesos legales pendientes”.

Para detallar el tema, toma la palabra el señor **Freddy Salazar Jiménez**, asesor legal de BCR SAFI y dice: Buenas tardes a todos, en el primer caso, comentarles que se mantiene en el mismo estado que les indicamos en la sesión anterior.

El Juzgado nos notificó el rechazo de las impugnaciones que en su momento había presentado la parte demandada y está pendiente de resolverse lo que corresponde a la apelación. De parte de BCR SAFI presentamos un escrito tratando de hacer la gestión con el Juez para que se excluya de esa suspensión lo que corresponde al giro de los montos depositados previamente y nos mantenemos a la espera de la respuesta.

También, informarles que la parte demandada hizo el depósito judicial correspondiente al mes de febrero, lo realizó el 3 de febrero exactamente, por un monto de \$87.279, en este aspecto, ellos han estado cumpliendo. A la fecha se han depositado \$939.723 en las cuentas del juzgado.

Al respecto, don **Allan Vargas** consulta: En este caso, ellos están utilizando las instalaciones, están realizando los pagos en el Juzgado, si se llegara a normalizar. ¿Cuál sería la posición de BCR SAFI en función del inquilino?

Ha sido un inquilino que ha generado una gran cantidad de inconvenientes y demás, inclusive, procesos legales, mi consulta va en el sentido de ¿si ustedes esperan que el cliente se regularice y todo parta sin novedad hacia el futuro o si se llegara a finalizar el proceso legal procederían con algún proceso de desahucio o algún tema en particular? ¿Cómo lo están visualizando?

En seguida, responde el señor **Freddy Salazar**: Tenemos que partir de que este proceso se inicia porque ya existía una deuda considerable por parte de este inquilino, la pretensión principal es el desalojo y una vez que a ellos se les notifica, el Juez previene que los alquileres futuros los deberá seguir depositando en la cuenta del Juzgado, ellos han cumplido esa parte, pero respecto a la deuda original por la cual incluimos el proceso, no hemos tenido la viabilidad por parte de ellos para el pago. La línea ahora es que hasta que no se pueda llegar a algún tipo de acuerdo de pago con ellos sobre esa primera deuda, la Administración seguiría con la posición de continuar con este desalojo, si en el interín durante todo este proceso se lograra o recibiéramos una propuesta seria por parte de ellos se podría valorar el finiquitar el contrato o el acuerdo de pago y continuar con qué el inquilino permanezca ahí en el inmueble, pero sí depende de lo que pase sobre el monto original de la deuda.

Al respecto, pregunta don **Fernando Mayorga**: ¿Eran aproximadamente \$700.000?

Responde el señor **Freddy Salazar**: Al momento que se presentó la demanda las rentas morosas eran de aproximadamente \$600.000.

Sobre el particular, pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Si ellos pagan esos \$600.000 y regularizan el pago de la mensualidad, ¿ustedes no van a quitar todas las acciones legales y lo van a dejar ahí como inquilino otra vez?

En respuesta don **Freddy Salazar** refiere: Depende de lo que llegue a decidir la administración, porque hay que tener claro que a la hora que se presentó la demanda, el incumplimiento en el pago de la renta es patente y por ende ya se faculta al fondo a continuar y solicitar la terminación del contrato, entonces, ya sería un tema de negociación, dependiendo de los términos en que se llegue a esa negociación donde la Administración pueda decidir si continúan con el arrendamiento del inmueble, o bien, si se llega al desalojo y valorar comercializarlo nuevamente.

Al respecto pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿La Administración no ha visto aún ese panorama?

Para brindar respuesta toma la palabra el señor **José Rodríguez** y explica: Si la pregunta es a hoy, probablemente la respuesta sería que buscaríamos otro inquilino, tendría que ser que llegáramos a algún tipo de punto donde efectivamente nos sintamos a gusto para poder dejarlos a ellos.

Al no presentarse más consultas, continúa el señor **Freddy Salazar** diciendo: Respecto al segundo caso, he de informarles que el 24 de enero ya se procedió con las retenciones, con el inventario de bienes que se solicita en las demandas, el cual es aplicar el derecho de retención

sobre el mobiliario que se tiene dentro de las instalaciones arrendadas. Actualmente, estamos en el proceso de notificar al inquilino formalmente de la demanda, una vez notificado, tendrá 5 días hábiles para cumplir con lo que dice la resolución, que es el desalojo del inmueble o presentar las oposiciones que por ley tiene derecho.

Al respecto consulta don **Fernando Mayorga**: ¿Del inventario se tiene una noción de qué tanto permitiría cubrir en caso de tener que liquidarlo?

Responde el señor **Freddy Salazar**: Don Fernando, el inventario lo hace un ejecutor quien no es un experto valuador, pero de lo que se retuvo en el inmueble, hay una maquinaria importante.

En seguida pregunta do **Allan Vargas**: En ese caso, si existiera un remanente sobre la deuda ¿Qué procede adicional?

En respuesta el señor **Freddy Salazar** explica: En ese caso, depende de los efectos a que se llegue en el remate, porque si en el remate hay un tercer interesado que se adjudica esos bienes, al Fondo se le da el valor de la deuda actualizada a ese momento, incluyendo gastos legales, intereses, etc, y el remanente sí le sería devuelto al inquilino. Ahora, si dentro del remate nadie se lo adjudica, es ahí donde el Fondo tiene que solicitar la adjudicación de ese inmueble como abono a la deuda del inquilino y en ese caso el Fondo asumiría la totalidad de la propiedad, porque a pesar del valor, no se puede garantizar que lo vaya a vender en esa suma, le tocará al Fondo ver cómo dispone de ese bien, entonces, se estaría adjudicando el bien como pago de lo adeudado por el inquilino.

Al respecto pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Cuándo esperan hacer la notificación?

Responde el señor **Freddy Salazar**: Ya fue solicitada en las oficinas de comunicación judicial, entonces, debería estar en trámite en el transcurso de esta semana o la próxima. También existen otras alternativas, como hacerlo por medio de un notario y demás, pero decidimos primero por esta vía que no tiene ningún costo, porque la notificación por notario lleva el costo del pago honorarios.

De seguido pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿No es más eficiente eso? Ya hemos perdido dos semanas y vamos para tres.

En respuesta el señor **Freddy Salazar** dice: Eso depende, porque ahora lo importante de nuestro lado era el hacer la retención.

Toma la palabra don **Fernando Mayorga** y comenta: Creo que, por un lado, tampoco logramos nada adelantando tiempos, en todo caso, los honorarios de algún notario tampoco es que sean muy altos.

Retoma la palabra don **Freddy Salazar** y acota: No, eso está bien, está como en ¢1200.000, pero sí tenemos que partir de que son varios contratos los que tenía el inquilino.

En uno de los contratos en el momento en que se hizo la retención, pusieron al día la renta, donde tenían una renta menor, de igual forma, el proceso continúa porque ya está el incumplimiento, salvo que se puede llegar a algún tipo de acuerdo, de momento el proceso continúa.

Al no presentarse comentarios adicionales, continúa el señor Freddy Salazar con el siguiente punto, correspondiente a Inversiones Beemuk S.A.

A nivel del proceso concursal, estamos en la misma situación, no hemos recibido la resolución final por parte del Juzgado Concursal, si he de informarles que ya procedimos con el ingreso al inmueble y ya está en proceso la valoración al inmueble.

Para ampliar sobre el tema toma la palabra don **José Alberto Rodríguez**: Comentarles que el lunes 03 de febrero se realizó la visita con el perito en todo el inmueble, y estamos a la espera de que nos emitan el informe, nosotros esperaríamos tener este avalúo a finales de la próxima semana, porque sí estamos presionando fuertemente, sobre el tema los mantendremos informados.

Al respecto pregunta don **Fernando Mayorga**: ¿Qué empresa está haciendo este avalúo?

Responde el señor **José Alberto Rodríguez**: Grupo Tecno.

De inmediato pregunta don **Fernando Mayorga**: Y una vez que entregue el avalúo, tiene que pasar por Comité de Inversiones y después a la Junta Directiva.

En respuesta indica el señor **José Alberto Rodríguez**: Por un tema de Gobierno Corporativo esperamos hacerlo así

Al no darse más consultas, retoma la palabra don **Freddy Salazar** continuando con el siguiente punto correspondiente a los demás procesos judiciales.

Respecto a BC Uruca 02, al momento de la demanda se tenía un saldo de \$16.716,77, ya se realizó la retención de los bienes y estamos con el trámite de la notificación de la demanda. Sí hemos tenido un acercamiento por parte del inquilino en donde está ofreciendo un acuerdo de pago y se encuentra en análisis.

El otro caso de Forum, con un saldo de \$33.218,74, estamos solicitando el nombramiento del ejecutor, ya que en la resolución que le da curso a la demanda el Juez no incluyó ese nombramiento.

Al respecto pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿La retención de bienes de las bodegas en la Uruca, si paga esos \$16.000?

Responde el señor **Freddy Salazar**: Tenían materiales y activos importantes, hay que aclarar que cuando se hace la retención preventiva de bienes no se tiene pleno conocimiento de que los

## Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 7 --

bienes sean propiedad del inquilino directo o que incluso respondan por algún crédito, al final la carga de la prueba le corresponde al inquilino o a cualquier interesado que quiera disponer de sus bienes. Entonces, dentro del proceso podríamos llegar a darnos cuenta de que hay algún reclamo sobre bienes que existan en el lugar pero a final de cuentas, la retención se hizo por todo lo que estaba en el lugar, podríamos estar cubiertos, al menos, que todo lo que esté ahí no sea del inquilino.

Concluye don **José Rodríguez** expresando: Con eso cerraríamos este tema, hemos hecho esfuerzos bastante importantes en lo que respecta al tema de la tolerancia en el atraso de los alquileres.

Al respecto don **Fernando Mayorga** comenta: Quisiera reconocer que estoy sintiendo precisamente eso con los últimos informes, que hay una actitud más proactiva y menos riesgosa, porque dejar que se acumule una suma grande después es mucho más difícil la recuperación.

Así las cosas, el señor **José Rodríguez** agrega: El esfuerzo se ha hecho de forma generalizada, se ha aplicado en todos los fondos que administramos, hemos venido tratando de generar un cambio más allá del Fondo Inmobiliario, un cambio de gestión como administración.

Al no recibirse comentarios adicionales, continua don **José Rodríguez** con el siguiente punto de agenda, correspondiente al tema “Plan de negocios para el 2025”

De seguido el señor Rodríguez detalla: Sobre este tema, quisiera empezar con los temas de la ocupación, hoy en día tenemos una ocupación de este fondo del 42.7% y la meta que tiene el fondo es cerrarlo con una ocupación del 60% en este año 2025, es decir, crecer un 20% en su ocupación. Esto teniendo claro, que mucho de este porcentaje de desocupación lo da el Parque Empresarial del Pacífico, eso quiere decir, que nos estaríamos enfocando fuertemente en los otros inmuebles, los que manejamos en mayor desocupación aparte del Parque Empresarial del Pacífico, en Fórum y Torre Mercedes, teniendo claro que son edificios de oficinas y que el mercado, si bien es cierto, sigue un poco contraído, se espera que siga reactivándose. Ahorita trabajamos alrededor de 70 corredores de bienes raíces, de los cuales, los más importantes que tenemos en lista que les muestro a continuación.

Meta de ocupación para 2025 60% (actual 42.7%)

### 1. Actualización de Disponibilidad Mensual

- Se trabaja con cerca 70 corredores, siendo los más importantes:
  - Cushman
  - Colliers
  - Newmark
  - CBRE
  - Park Land
  - Century 21
  - Brisa
  - Nativu.

Estos los pusimos como referencia por ser las firmas más grandes con las que estamos trabajando y con las que hemos reactivado para este 2025 relación y también un poco más de

presión y de requerir resultados. Estamos muy enfocados en trabajar con esta parte externa, más el equipo interno de forma tal, de que reactivemos el tema de la colocación.

Al respecto comenta don **Fernando Mayorga**: Don José como usted lo dice, el Parque Empresarial del Pacífico, distorsiona completamente los porcentajes de ocupación, por el área que tiene y que supuestamente es arrendable. Para efectos de Sugeval tendrá que quedar así, pero a mí me gustaría que paralelamente para efectos nuestros hagamos un índice sin el Parque, para tener una idea más clara, porque al final de cuentas, podríamos estar en un porcentaje que nos parezca bajísimo, pero en realidad los edificios como Forum, Torre Mercedes y los que realmente importan, están en un porcentaje aceptable, pero como uno no tiene totalmente claro ese impacto del Parque Empresarial del Pacífico, menos con las últimas ventas de inmuebles, no se refleja una idea clara, entonces, sería muy útil para mis efectos, ese índice paralelo de cómo anda la ocupación y tal vez, algún otro indicador sin el Parque Empresarial del Pacífico.

En respuesta el señor **José Rodríguez** dice: Con gusto don Fernando tomo nota de su solicitud. De seguido retoma la presentación de los planes de negocio y dice: Dentro de lo que se está planteando y lo que estamos retomando para los temas de colocación es el uso de todas las herramientas tecnológicas.

#### **2. Actualización del Catálogo en WhatsApp (trabajándose)**

- El catálogo de WhatsApp Business está en proceso de actualización
- Incluir descripciones completas con características detalladas, fotos de calidad y precios actualizados.
- Categorización de los inmuebles (locales comerciales, oficinas, bodegas, etc.).
- Compartir el catálogo con clientes potenciales y corredores de bienes raíces para facilitar la consulta.

Durante bastantes años, BCR SAFI por toda la situación mediática, había estado un poco ausente de todos los temas de colocación por redes sociales, página web y algunas herramientas tecnológicas. Uno de los temas que don Douglas Montero ha venido promoviendo es que el BCR SAFI nuevamente esté visible, hoy en día las redes sociales venden, colocan, son herramientas importantes de comercialización.

Se está trabajando para publicitar todos los fondos, específicamente en LinkedIn, Facebook, e Instagram, publicitar todos los espacios disponibles del fondo, de forma tal de que esto, también nos ayude.

#### **3. Publicidad en Redes Sociales (6 meses)**

- Campañas publicitarias dirigidas a segmentos específicos de mercado.
- Publicar videos, recorridos virtuales y testimonios de clientes.

En lo que corresponde a la página web, se están trabajando cambios importantes, toda esta parte se está reestructurando.



**4. Mejora de la Página Web (6 meses)**

Para facilitar el acceso a la información y mejorar la experiencia del usuario, se está trabajando en la optimización de la página web para incluir:

- Un sistema de búsqueda y filtrado de inmuebles por ubicación, precio y características.
- Fotografías actualizadas y descripciones detalladas de cada propiedad.
- Integración con plataformas de mensajería para contacto directo.
- Actualizaciones constantes sobre disponibilidad en tiempo real.

Se está trabajando con la base de datos interna, de los inquilinos actuales, también en el ofrecimiento y en la prospectación de los mismos inquilinos internos que tenemos para temas de crecimiento y de sus operaciones, eso principalmente por lo que les mencionaba hace un rato, del eventual regreso a las oficinas, la idea es poder buscar la manera de ofrecer mayor cantidad de metros a los inquilinos que ya tenemos. Se está revisando la rotulación de los inmuebles que tenemos desocupados, así como rotular lo que vaya quedando disponible. Estas son las herramientas que estamos gestionando en este momento para poder pasar de 42% al 60%, meta que puso la Gerencia General para todo el equipo comercial de colocación a la mayor brevedad posible.

Al respecto pregunta don **Allan Vargas**: ¿Todos estos procesos de colocación son internos? Eso no presenta comisiones si se colocar un espacio y demás.

Responde el señor **José Alberto Rodríguez**: No, con los 70 corredores que tenemos afuera, si ellos traen algo, habrá que negociar la comisión de mercado. A nivel interno y con todas estas herramientas que les mencionamos, es con esfuerzo del capital humano y el recurso que se tiene a nivel interno, de forma tal de que no tengamos que incurrir en algún gasto o comisión; de hecho, la premisa que tiene el equipo es la colocación, principalmente, a nivel interno de forma tal, de que busquemos minimizar el gasto para el Fondo.

A nivel de las ventas, he de comentarles, como lo dije en su momento don Douglas Montero, toda la cartera está en venta, seguimos buscando venta a todos los inmuebles, sin embargo, hoy en día no tenemos ninguna gestión de venta en proceso, ningún interesado formalmente por alguno de los inmuebles que forman parte de la cartera.

Sobre lo comentado pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Para ver el avance de este proceso de llegar a ese 60%, ¿Ustedes nos podrían dar como reportes trimestrales? De cómo ha avanzado y qué impacto ha tenido y además si tiene cuánto significa de este 42% al 60% en rendimiento.

Responde el señor **José Rodríguez**: Con mucho gusto don Luis Paulino, tomo nota.

Continuando con los temas de agenda el señor **José Rodríguez** dice: Con relación al punto del “Análisis del rendimiento por cada uno de los inmuebles para el último año”, incluido en la agenda que nos compartieron hoy en la mañana, no nos fue posible prepararlo, pero sí lo estamos trabajando lo podríamos tener pronto y lo podemos presentar en el próximo Comité.

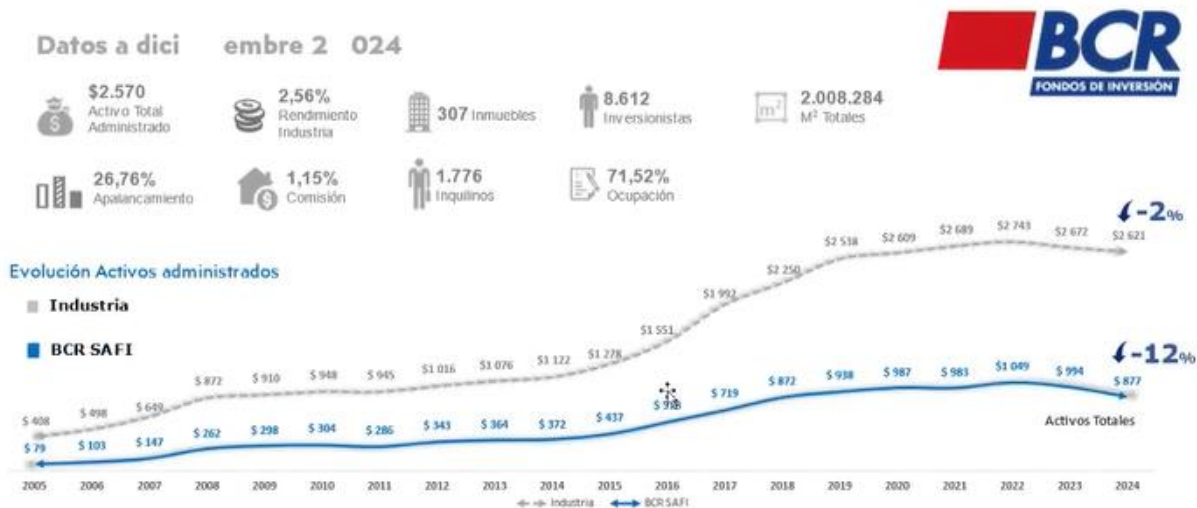
## Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 10 --

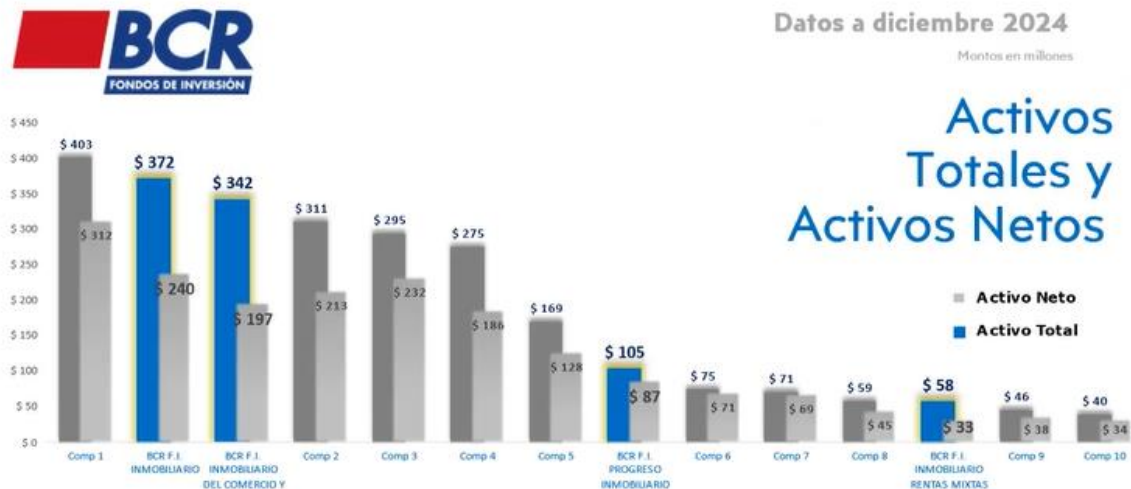
Al respecto pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Si lo tienen antes, y nos lo pueden enviar, mucho mejor.

De inmediato responde don **José Rodríguez**: Claro, con mucho gusto.

Continúa don **José Rodríguez**: Respecto al tema del “Análisis de la Industria de Fondos Inmobiliarios”.



Al cierre de diciembre del año 2024, la industria de Fondos Inmobiliarios en general termina con \$2.570.000.000 en activo neto administrado con un rendimiento promedio de la industria del 2.56% compuesta por 307 inmuebles en todos los Fondos Inmobiliarios, 8.612 inversionistas y 2.008.284 de metros totales, apalancamiento promedio del 26,76%, comisión promedio del 1.15%, 1.776 inquilinos y una ocupación promedio del 71.52%. Si nosotros lo vemos desde el punto de vista del crecimiento del activo total de los Fondos Inmobiliarios interanualmente, pensando de punta a punta diciembre 2023, diciembre 2024, hay una disminución del activo total de un 2%, eso a nivel de todo el mercado. A nivel de BCR SAFI, tuvimos una disminución del 12%, hay varios temas que influyen particularmente en el caso de nosotros. Recordar, que nosotros administramos hasta mayo del 2024 el Fondo Inmobiliario Renta y Plusvalía, entonces, tuvimos una disminución de nuestro activo neto total administrado, adicional los temas de valuación mayoritariamente de los inmuebles que también tienen un impacto importante, siendo la valoración del Parque Empresarial del Pacífico un elemento que también termina generando o formando parte de esta disminución en el activo total administrado de BCR SAFI. En lo que respecta a la información comparativa de nuestros fondos, me voy a centrar en esta oportunidad en el Fondo Inmobiliario.

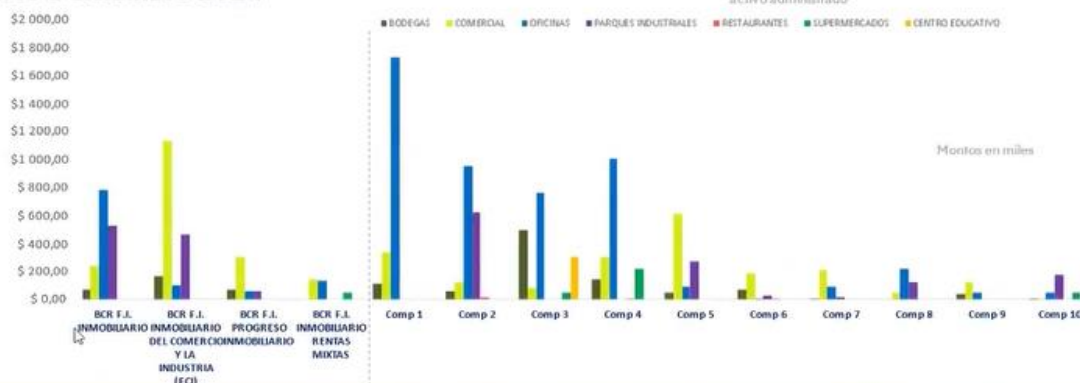


## INDUSTRIA DE FONDOS INMOBILIARIOS

Respecto a los activos totales, es el segundo fondo a nivel de tamaño, con la diferencia en su activo neto, básicamente, por los sistemas de apalancamiento del fondo y el resto de los fondos de la industria que siguen después de BCR SAFI.

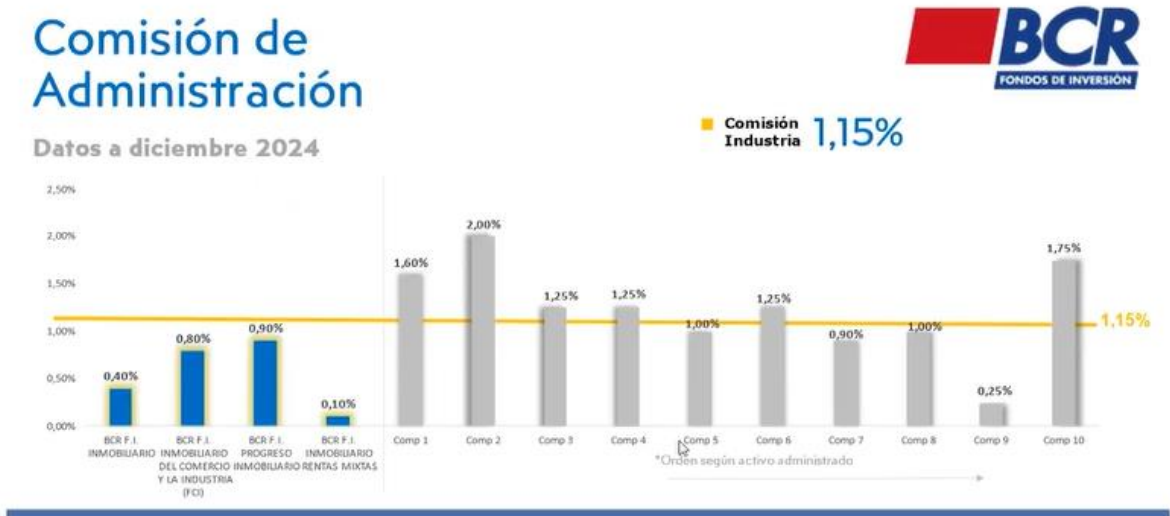
## Ingresos por renta según sector

Datos a diciembre 2024



## INDUSTRIA DE FONDOS INMOBILIARIOS

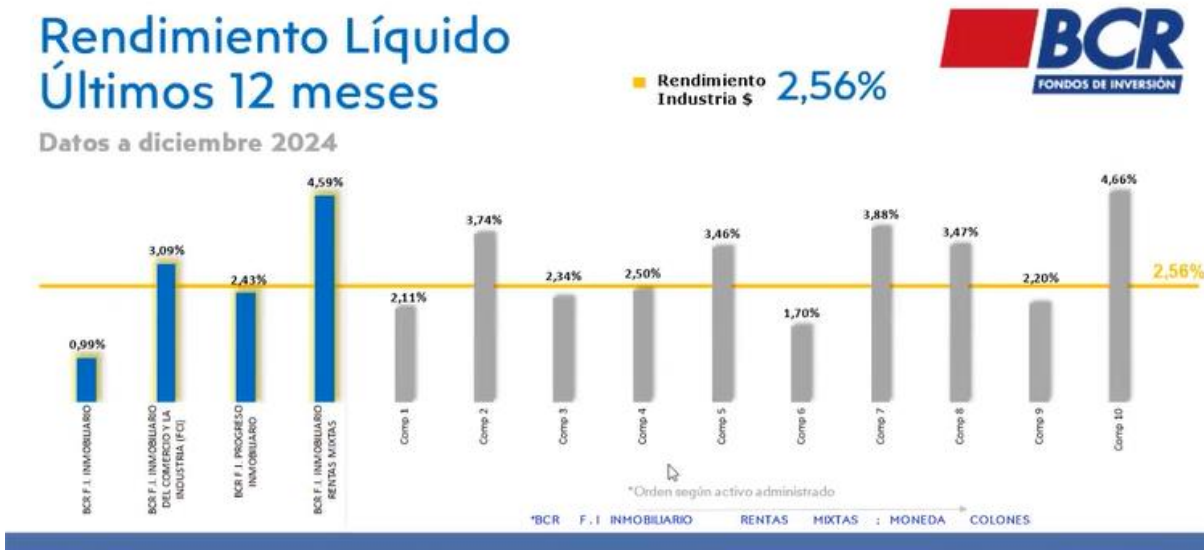
Los ingresos por renta en el caso particular del Fondo Inmobiliario, la mayoría vienen del sector oficinas, seguido por el tema de los parques industriales, que con el peso que tiene el Parque Empresarial del Pacífico, termina siendo un tema relevante para el fondo.



A nivel de la Comisión de Administración, comparativamente hablando, es una comisión promedio del 1.15% a nivel de mercado, siendo los fondos de BCR SAFI los que están por debajo mayoritariamente de ese promedio de la industria, prácticamente todos nuestros fondos están por debajo del 1%, a diferencia de la competencia. Hemos venido notando en mercado en general, una disminución de las comisiones de administración en otros competidores, a finales del mes de enero, uno de los fondos de mercado también tuvo una reducción en su comisión de administración, esto como parte de las herramientas de gestión de rendimiento de cartera de cada uno de los operadores.

En seguida, pregunta el señor **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Han pensado en reducir o equiparar las otras comisiones de los otros fondos inmobiliarios?

Responde don **José Rodríguez**: Con toda la transparencia del caso, no es algo en lo que de momento estemos trabajando.



En lo que corresponde al rendimiento líquido de los últimos 12 meses, Fondo Inmobiliario muestra rentabilidad cercana al 1% y a nivel comparativo con nuestros otros fondos, ya están dos de ellos por arriba del promedio de la industria.

Sin embargo, hay que tener claro que es el de 4.59% F.I. Rentas Mixtas, corresponde a una rentabilidad en colones, lo cual, no es comparativa con las otras y el de Progreso Inmobiliario está quedando en el promedio de la industria.

Seguidamente, consulta el señor **Fernando Mayorga**: De esos otros competidores, ¿También hay fondos en colones?

En respuesta don **José Rodríguez** dice: No señor, el único fondo en colones de mercado es el Fondo de Rentas Mixtas de administrado por BCR SAFI, todos los demás son en dólares.



En lo que respecta al tema de la cantidad de metros y la ocupación, tenemos una ocupación promedio del 71.52% al cierre de diciembre 2024, donde el Fondo Inmobiliario, ya lo dijimos al cierre de diciembre con un 43.20%, y por algunos movimientos y salidas a inicios de este año en un 42.70%.

Seguidamente, manifiesta el señor **Sergio Quevedo**: Cuando yo veo esta información, a mí lo que me genera es tristeza. En realidad, toda la industria está en decadencia por situaciones de mercado, impositivas o históricas etc, nada más que en el caso que nos ocupa, ustedes están dentro de la industria metidos en esa misma situación de rentabilidades bajas, de que no puedo alquilar los activos, de que no puedo venderlos, pero aparte de eso, tienen el Parque Empresarial del Pacífico, verdad que es como un “ancla gigante”. Entonces, en estas reuniones lo que quisiera ver es un poco más de ejecutividad en el tema del Parque Empresarial del Pacífico propiamente, quisiera que tratemos de erradicar esto lo antes posible. Yo le pediría a la administración, que al parecer lo están haciendo, que salga del fondo el Parque Empresarial del Pacífico y quedar como la industria, igual, en decadencia, pero por lo menos se quita ese inmueble de encima. Si ya está de alguna forma previsto el aporte capital y la capitalización de BCR SAFI para este efecto, todavía no he entendido que falta para que se ejecute, entonces, me gustaría ver un cronograma que diga cuáles son los pasos por seguir para porque si no lo hacemos así, eso no va a pasar nunca, indicar cuáles son los pasos, quién es el responsable de que se ejecute y cuál es el tiempo estimado.

Al respecto, menciona don **Fernando Mayorga**: Don Sergio creo que tiene una idea errónea, lamentablemente, porque en una primera resolución, la Sugeval ordenó capitalizar los ¢52.000.000. Esta capitalización ya se hizo, como comenta el señor José al inicio, únicamente

está pendiente unos requisitos más para que quede finalizado, pero lo que pidió Sugeval en esa primera resolución fue capitalizar a BCR SAFI por si en el futuro tiene que responder a responsabilidades legales, que tenga el capital más reforzado en esa primera resolución. En la última resolución, de octubre, fue donde solicitó reforzar y esta última es la que está en apelación ante CONASSIF, entonces, cuando la capitalización quede lista lo van a girar al Fondo para que quede ahí hasta que el Banco y BCR SAFI decidan que van a asumir la responsabilidad por lo que hicieron como instituciones, como entidades con el Parque Empresarial del Pacífico, que es lo que usted está planteando. Las dos resoluciones de Sugeval van en el mismo sentido, la primera era para capitalizar y reforzar a BCR SAFI ante eventuales responsabilidades legales. La segunda, sí es directa, BCR SAFI tiene que indemnizar el Fondo, por lo que le costó el Parque Empresarial del Pacífico y todos los gastos directos, porque se adquirió sin seguir los lineamientos y la normativa vigente. Entonces, no sé si anda por ahí la idea que usted tenía don Sergio, pero me pareció entender eso.

Sobre el particular, don **Sergio Quevedo** dice: En eso estamos claros, te agradezco el comentario, yo lo que quiero es ver cuáles son los pasos por seguir, qué es lo que sigue, aun no tengo claro cuál es la posición del BCR. Lo que tengo claro, es que el BCR va a ejecutar siempre y cuando tenga una orden judicial, eso es lo que yo he entendido, entonces, si eso es así habrá que esperar la orden judicial para que eso pase y que se resuelvan la apelación o las apelaciones que vengan sobre el caso, en cuyo caso, no hay pasos 1, 2 o 3, simplemente es esperar a que esté esa resolución. Sobre el tema de la posible venta, también lo veo complicado, si no podemos vender una oficina de 40 metros menos vamos a poder vender el Parque Empresarial del Pacífico. Yo sí necesito saber qué piensa el Banco de Costa Rica sobre este tema, a qué nos atenemos, qué estamos esperando del BCR sobre este proceso del Parque Empresarial del Pacífico, si lo quieren comprar o no lo quieren comprar, si van a esperar la resolución y si hay una resolución, cuáles son los pasos, qué es lo que hay que hacer, yo quisiera un poco más de claridad.

De seguido comenta don **Fernando Mayorga**: Don José, retomo lo que dice don Sergio, sería muy interesante conocer una posición de BCR SAFI, en cuanto, a si CONASSIF reafirmara lo que resolvió la Sugeval, si está en disposición de darle cumplimiento o no, por lo menos para saber a qué atenemos en un futuro cercano. Entonces, usted puede transmitirle a la Administración o a la Junta Directiva esta consulta porque es lo que todos, absolutamente todos los inversionistas nos preguntamos.

Retoma la palabra el señor **José Rodríguez** y responde: Sí señor, me queda muy clara la consulta de ambos. Nosotros como Administración, siempre vamos a ser respetuosos de lo que la regulación y la ley nos dicte y nos permita, me dejo la tarea de llevar su inquietud puntual, tal y como la han externado tanto don Fernando como don Sergio para que dentro de lo que la legalidad y el proceso nos permita, podamos brindarles una respuesta que cumpla con lo que ustedes están consultando.

Al respecto agrega don **Luis Paulino Gutiérrez**: Pueden incluirlo en un diagrama don José Alberto, porque CONASSIF ya se encuentra integrado, en algún momento me parece que don Freddy había mencionado como un proceso, si no pasa CONASSIF, pasa a tribunales etc, hacer

-- 16 --

el diagrama de acuerdo a los procesos legales que siguen y los tiempos que dependerán de los Juzgados, pero tener diagramado esa parte.

Don **José Rodríguez** responde: Señores. Muchas gracias a todos.

Al no haber más temas que tratar, finaliza la sesión n.º 02-25 del Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario del miércoles 12 de febrero del 2025.