

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 1 --

Acta de la reunión n.º03-25, 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 marzo 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.

Marco Vargas Aguilar. BN Vital OPC.

Sergio Quevedo Aguilar. BN Vital OPC.

Ausentes:

Carlos Gerardo Arias Alvarado. JUPEMA

Roger Porras Rojas. OPC del Banco Popular.

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.

MBA. Douglas Montero Arguedas, Gerente General BCR SAFI, Lic. José Alberto Rodríguez Sánchez, Gerente Operativo BCR SASFI, Lic. Freddy Salazar Jiménez, Asesor Legal BCR SAFI.

Agenda de la sesión:

1. Seguimiento al cumplimiento de la resolución de la SUGEVAL que ordena la restitución del valor del PEP al FII.
2. Monto y uso de la reserva, correspondiente a la disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario.
3. Informe actualizado de los gastos de mantenimiento y reparación de los inmuebles del fondo inmobiliario, corte a fecha más reciente.
4. Actualización de los procesos legales pendientes:
5. Plan de negocios para el 2025. Específicamente, el impacto del incremento de ocupación sobre el rendimiento.
6. Actualización de porcentaje de ocupación con y sin considerar el PEP y la meta de ocupación con y sin considerar el PEP.
7. Análisis del rendimiento de cada inmueble en el último año; favor indicar ingresos y gastos para el análisis.
8. Asuntos varios.

Seguimiento:

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

De acuerdo a lo sugerido por los miembros del comité, el señor **Douglas Montero Arguedas** introduce diciendo: "Espero que todos estén muy bien". Con relación al Hecho Relevante HR-6369 BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado-1224, a nosotros como administración, también nos preocupa. El tema con la baja en la calificación tiene que ver con el tema de la ocupación, la ocupación es un punto que nos preocupa y estamos haciendo administrativamente todos los esfuerzos que podemos para elevar esa ocupación. Tenemos algunas limitantes, más adelante José les va a comentar el tema de la ocupación con y sin el Parque Empresarial del Pacífico, no obstante, estamos en un proceso de revisión de todos los inmuebles para ir analizando cómo están. Les comento en términos generales, de los cuatro Fondos Inmobiliarios que administra BCR SAFI, Fondo Inmobiliario Progreso, Fondo del Comercio y la Industria y Fondo Rentas Mixtas, todos están con ocupaciones por arriba de la industria y tenemos a dos de esos fondos con rendimientos por encima de la industria. Sé, que el fondo que a ustedes les interesa es el Fondo Inmobiliario, pero les comento esto porque la administración está comprometida con elevar los niveles de ocupación, hemos logrado incrementar la ocupación en casi todos los inmuebles. Uno de los temas del Fondo Inmobiliario

es que tenemos algunos espacios que son relativamente grandes, como por ejemplo Forum y la Uruca, estamos haciendo esfuerzos porque esos son inmuebles grandes, son terrenos grandes y no es fácil colocar en este momento posiciones grandes. Hemos logrado bajar sustancialmente la morosidad, hemos mejorado el cobro a los inquilinos, estamos trabajando en los inmuebles que son más susceptibles de poder arrendar para esos inmuebles poderlos mejorar, no podemos mejorarlos al 100% porque hay algunos que requieren intervenciones más grandes pero por lo menos que al momento de mostrarlo al cliente vea que hay un inmueble que está atendido, especialmente en Forum donde es muy probable que podamos comenzar con incrementos en la ocupación y les digo que es muy probable porque estamos viendo un repunte en el mercado de oficinas. El fondo ya está en los niveles de endeudamiento que pide la normativa, que son del 35%, hemos controlado enormemente los gastos de ese fondo para generar eficiencia, sabemos los problemas que tiene el fondo, sin embargo, nosotros dentro de lo que podemos hacer hemos generado una mayor eficiencia. Hemos bajado la morosidad, hemos aumentado el cobro, hemos establecido como ustedes lo saben, procesos judiciales, para que por lo menos si no nos están pagando que no estén usando el activo, sabemos el tema que tiene este fondo con el Parque Empresarial del Pacífico, estamos trabajando junto con el Banco y seguimos evaluando opciones para ver qué puede hacerse con este inmueble, no hemos dejado de estar monitoreándolo y de cara al futuro seguimos evaluando opciones de atención al PEP

Al respecto don **Fernando Mayorga** expresa: Yo tengo el temor don Douglas con el Parque Empresarial del Pacífico, todo el esfuerzo que ustedes puedan hacer para bajar morosidad, para mejorar el cobro, para ser más eficientes, todo lo que puedan hacer e intenten hacer va a ser casi insuficiente mientras no se resuelva ese problema de fondo, que es el que, como han dicho otros inversionistas, lastra este fondo hacia ese terreno negativo, por eso yo espero que tanto la BCR SAFI como el Banco de Costa Rica asuman su responsabilidad conforme a lo que resolvió la Sugeval y que confío CONASSIF ratifique, para que este problema del Parque Empresarial del Pacífico pueda encontrar una solución definitiva y que ese esfuerzo que hace usted y el personal de BCR SAFI por recuperar este fondo pueda tener efecto, porque de lo contrario va a ser como un paliativo a una situación que desborda a todos. Mientras esté el PEP, no va haber esfuerzo humano suficiente para sacar a flote este Fondo, porque lo que nos genera por todos lados son más costos y más problemas, no se puede arrendar mientras no se le haga una inversión multimillonaria, pero eso implicaría volver a niveles de endeudamiento que no es posible enfrentar, entonces, estamos cargando con costes y sin ingresos por un inmueble por el que se pagó un altísimo valor pero que no ha resultado como se nos dijo a los inversionistas en su momento.

Sobre lo manifestado don **Douglas Montero** dice: Don Fernando, usted sabe que de las intervenciones que he tenido en este comité yo siempre he sido transparente, entiendo la posición, a mí, a la administración y a BCR SAFI le tocó la peor parte, porque nos dejaron este tema y a pesar de ello, le puedo decir que nosotros como administración estamos enfocados en tratar de solventar el problema, mal haríamos, si no hiciéramos las otras cosas que estamos haciendo, que puede ser que sí sean paliativos, pero hay que hacerlo, el esfuerzo hay que hacerlo para que en el momento que se tome la decisión que sea por los reguladores, los

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 4 --

tribunales u otra entidad, nosotros estemos preparados para que ese fondo pueda volver a crecer como era antes, por eso seguimos buscando la eficiencia, reduciendo costos, cobrando, concededores del problema que tenemos, pero sí le garantizo que estamos trabajando fuerte para tratar de solventar esa situación. Hay cosas que se salen de nuestras manos, no dependen de nosotros, pero lo que de nosotros depende, seguimos esforzándonos con todo el empeño para que sea lo mejor dadas las circunstancias que tenemos.

Al no darse alguna otra consulta o comentario, continúa don **Douglas Montero** con el siguiente punto en agenda, “Seguimiento al cumplimiento de la resolución de la SUGEVAL que ordena la restitución del valor del PEP al FII”

Sobre el particular don **Douglas Montero** dice: Les comunico que precisamente hace pocos minutos firmamos el hecho relevante donde se comunica al medio la conclusión de la capitalización de BCR SAFI, ya se cumplió con todos los requisitos legales, normativos, y finalmente se cumplió, se cumplió exitosamente con la capitalización de BCR SAFI. El otro tema, respecto al PEP y la resolución, hasta el momento no sabemos absolutamente nada, estamos a la espera de lo que determine el CONASSIF. Como ustedes saben, el CONASSIF en diciembre tuvo varias renunciaciones, creo que fue la semana pasada o hace dos o tres semanas que se nombró el presidente nuevo del Conassif y se terminó de nombrar el último miembro que ocupaban, entonces, estamos a la espera de lo que resuelva, esta no es una decisión solamente de BCR SAFI, es una decisión que involucra al Banco también, porque la orden de Sugeval no viene solo para BCR SAFI, sino que viene también para el Banco de Costa Rica. En este momento, no tenemos mayor información para compartirles porque no hay ningún comunicado oficial con relación al tema.

Al respecto pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Si la resolución es negativa, ustedes tendrían que trasladar los recursos de BCR SAFI hacia el fondo pero antes de hacerlo como que existía dentro del proceso legal, la posibilidad de ir a los tribunales y demás. ¿Ustedes han estudiado ese escenario? O hablado al menos de ese escenario.

En respuesta manifiesta don **Douglas Montero**: No me puedo referir mucho al tema, pero la dirección jurídica del Banco y nosotros como BCR SAFI sí hemos visto el tema de los posibles escenarios, eso es lo más prudente de hacer en una situación como ésta, qué pasaría si el curso de acción es “a”, qué pasaría si el curso de acción es “b” y así sucesivamente; la decisión final no la tengo yo, tampoco creo que todavía esté, sin embargo, sí se han analizado todos los posibles escenarios.

Posteriormente consulta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Y dentro de esos escenarios, el tema de ir a los tribunales, ¿Qué probabilidad tiene?

Responde el señor **Douglas Montero**: No sabría decirle qué probabilidad tiene, si se han analizado los escenarios, pero no podría decirle con qué probabilidad.

Al no darse más consulta, toma la palabra el señor **José Alberto Rodríguez** y dice: Siguiendo con el tema de la agenda, respecto al punto “Monto y uso de la reserva, correspondiente a la

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 5 --

disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario”, nos han consultado varias veces.

Fondo	Fecha de Inicio	Enero	Febrero
FI	19/6/2023	\$1.022.992	\$1.062.192

De momento, y a como lo hemos visto en los últimos comités, lo que les hemos reportado es el crecimiento de ésta a partir de la acumulación, pasamos de enero a febrero de \$1.022.992 a \$1.062.192 y de ella no hemos utilizado aún ningún recurso, los mantenimientos que se han dado han sido cargados al gasto de mantenimiento normal, no se ha sacado de esta reserva. Esta reserva, está prevista para generar algunas mejoras, principalmente, a aquellos inmuebles que pudiésemos rentabilizar de alguna manera más rápida o que haya que hacerle alguna intervención para que queden listos para ser alquilados, por lo tanto, y como les hemos dicho, no la hemos utilizado aun y éste es el monto al mes de febrero.

En lo que respecta al punto número tres de agenda “Informe actualizado de los gastos de mantenimiento y reparación de los inmuebles del fondo inmobiliario, corte a fecha más reciente”. He de indicarles que entre enero y febrero lo que se ha aplicado como gasto de mantenimiento es lo que ustedes ven en pantalla.

Inmueble	Descripción	Monto sin IVA	Moneda
Forum I	Mantenimiento A/C	4.460	Dólar
Forum I	Mantenimiento sistema detección	109 000	Dólar
Forum I	Mantenimiento sistema detección	694 300	Colón

Se ha aplicado específicamente en el inmueble Forum porque esto tiene que ver con algunos compromisos adquiridos con algunos inquilinos, principalmente, en los temas de aires acondicionados y detección que ocupaban algún grado de mantenimiento y como parte de mantener estos inquilinos dentro del inmueble.

Seguidamente consulta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Con el tema de mantenimientos, decías que ya estaban acordados con los inquilinos. ¿Hay algunos mantenimientos que igual estén acordados con los inquilinos que puedan hacer uso de esa reserva?

En respuesta dice don **José Rodríguez**: No señor, la reserva que tenemos, como bien les indicaba, nació principalmente para fortalecer el rubro de mantenimiento y en la búsqueda de rentabilizar los inmuebles que teníamos o que estaban desocupados, eso es lo que hemos estado trabajando para tratar de priorizarlos, principalmente, en algún inmueble en el que tengamos la certeza de que con alguna mejora podría convertirse en algo más fácil de colocar, pero nosotros

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 6 --

manejamos reservas de mantenimiento específicas aparte de ésta que son las que vamos utilizando y vamos creando para cubrir esas necesidades que ya están contractualmente con los inquilinos y no necesariamente que salga de esa reserva.

Por su parte pregunta don **Allan Vargas**: ¿Algún mantenimiento extraordinario que tenga que presentarse en los próximos meses?

Toma la palabra don **Douglas Montero** y responde: Un gasto extraordinario, no tenemos programado en este momento, desconozco si mañana me salen con que se reventó alguna cosa pero al día de hoy no tenemos nada grande que se tenga que hacer.

Al no recibirse consultas sobre el tema. Toma la palabra el señor **Freddy Salazar** para brindar detalle del siguiente punto de agenda “Actualización de los procesos legales pendientes”.

De seguido don **Freddy Salazar** dice: “Buenas tardes a todos”. En el primer caso, he de comentarles que no tenemos algún avance respecto a lo informado en el comité anterior, está pendiente la resolución del recurso de apelación que presentó en su momento el demandado, de nuestra parte, hemos estado solicitando que nos trasladen el giro de dinero, pero todo aparenta que será una vez se resuelva en firme. Sí, he de informarles que el inquilino ya depositó judicialmente por el monto del mes de marzo, entonces, tenemos una cantidad considerable depositada en las cuentas del Juzgado. Con el segundo caso, les informo que ya fueron notificados de la demanda, se revisó el expediente y presentaron las oposiciones dentro del plazo establecido, de nuestra parte estamos trabajando en las manifestaciones respecto a esas oposiciones, sin embargo, el Juez aún no nos ha dado el traslado para brindar esas manifestaciones.

Al respecto don **Fernando Mayorga** pregunta: Recuerdo que ADN Empresarial tenía locales no solamente en este fondo, sino en varios fondos. ¿Están en igual situación de morosidad o solamente con éste?

En repuesta detalla el señor **Freddy Salazar**: Sí tiene en otro fondo, pero lo que tenía es una bodega pequeña arrendada en un centro comercial, es un monto que está dentro del proceso, está demandado, pero es un monto relativamente pequeño, el monto grueso lo estamos llevando aquí en el Fondo Inmobiliario.

Al no recibirse consultas, indica don **Freddy Salazar**: En el caso de Beemuk S.A., les comento que se realizó la inspección por parte de los valuadores externos, nos encontramos a la espera del informe de esa valuación, en su momento se solicitó que se aplicará conforme a la normativa como los inmuebles propiedad de los fondos.

Por su parte pregunta don **Fernando Mayorga**: ¿Cuándo se podrá tener acceso a la información del avalúo?

Responde el señor **José Alberto Rodríguez**: Posiblemente lo estaríamos recibiendo el lunes de la próxima semana, ya lo conversamos con los señores de Grupo Tecno, que son quienes lo están llevando a cabo.

Prosigue don **Freddy Salazar**: Con los dos últimos casos que se han incluido en procesos judiciales, con BC Uruca 02 existía una propuesta de un acuerdo extrajudicial, nos encontramos en ese estudio de ver qué tan viable puede ser, todavía no se ha aceptado el mismo. En el caso de Forum I, ya realizamos la retención preventiva de bienes embargables, estamos en el proceso de notificación al demandado para que tenga el plazo de 5 días para desalojar o presentar las oposiciones que por ley tiene derecho. Respecto a otros procesos judiciales, al día de hoy, no existen procesos judiciales activos que se hayan presentado este mes diferentes a los ya indicados.

Posteriormente pregunta el señor **Luis Paulino Gutiérrez**: Cuando salga lo de Beemuk, usted nos puede compartir el dato, cuánto es la cuenta por cobrar y cuánto cubren los bienes de ellos, para ver si hay algún descalce. Por favor.

Toma la palabra don **José Rodríguez** y responde: La cuenta por cobrar está revelada en los estados financieros y lo cruzaríamos con el valor del avalúo.

Continúa don José y manifiesta: Con el punto que sigue, “Plan de negocios para el 2025. Específicamente, el impacto del incremento de ocupación sobre el rendimiento”, quisiéramos comentarles dos puntos. El primero es que nos preocupa un poco el tema de presentar un rendimiento proyectado porque estaría muy ligado a las premisas de ocupación que se puedan tener en los momentos en los que entre la ocupación y también de las restricciones que tenemos con la SGVA-170, de poder dar un rendimiento proyectado que se pueda generar como algún tipo de promesa. Con toda la transparencia del caso y sin que ustedes nos malinterpreten, lo que más nos preocupa es que, si bien es cierto, con ustedes nos ha sido bastante sencillo explicar la situación al ser públicas las actas podría ser que alguien las tome como una promesa, aclarando que no es algo que no se quiera dar, es para evitar que se pueda malinterpretar.

Prosigue don José Rodríguez con el siguiente punto de agenda “Actualización de porcentaje de ocupación con y sin considerar el PEP y la meta de ocupación con y sin considerar el PEP”

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 8 --

CODIGO SUGEVAL	NOMBRE INMUEBLES	AREA DE INMUEBLE	%	AREA ARRENDADA	Ocup. Actual	Ocup. Proyectada
27	PARQUE EMPRESARIAL FORUM I	23 574,77	5%	11 149,32	47,29%	15 323,60
184	CN Uruca 01.	4 057,34	1%	2 301,67	56,73%	2 301,73
189	Torre Mercedes	23 929,40	5%	16 784,78	70,14%	17 947,05
222	Centro Com.Terramall, Local	365,79	0%	365,79	100,00%	365,79
251	PARQUE EMPRESARIAL FORUM II	33 911,62	7%	21 456,08	63,27%	23 738,13
258	Condominio Meridiano	3 477,36	1%	2 000,67	57,53%	3 477,36
283	FORUM Torre J	9 201,07	2%	7 737,94	84,10%	8 280,96
545	ZONA FRANCA COYOL	74 803,56	16%	74 803,56	100,00%	74 803,56
585	NI URUCA 01	13 230,76	3%	13 230,76	100,00%	13 230,76
613	BCURUCA 02	53 903,00	12%	26 840,38	49,79%	26 840,38
618	Centro Comercial Paseo Metropoli	19 252,66	4%	18 693,72	97,10%	19 252,66
650	Parque Empresarial del Pacífico	201 433,22	44%	2 107,00	1,05%	2 107,00
Total áreas		461 140,55	100%	197 471,67	42,82%	207 668,99
Sin PEP		259 707,33		195 364,67	75,22%	205 561,99

		Meta	
Ocupacion del fondo	42,82%		45,03%
Sin PEP	75,22%		79,15%

Respecto al tema de la ocupación, yo había comentado un dato de llevar la ocupación del fondo a un 60%, esta era una meta que habíamos revisado antes de que finalizara el año y esto incluía alguna porción del Parque Empresarial del Pacífico, sin embargo, dadas las condiciones que ustedes conocen del inmueble, , sumando la situación conocida a nivel de ocupación del Parque Empresarial del Pacífico en este momento y el tema de las inversiones, se tuvo que revisar más a detalle la ocupación que se tenía previsto para cada uno de los inmuebles a nivel de crecimiento y replantear. Nos habían solicitado que calculáramos la ocupación con el Parque Empresarial del Pacífico y sin éste; al cierre de febrero la ocupación con el parque es de un 42.82% y la ocupación sin tomar en cuenta el parque es de 75.22%. Eso nos deja con una ocupación bastante similar al promedio de la industria sin que eso signifique o sea una justificación, sino simplemente el cálculo que se da. A nivel de crecimiento, lo que se tiene previsto principalmente y lo habíamos comentado, invirtiendo muchos esfuerzos de parte de la administración para que las áreas, principalmente las áreas de oficinas, tengan algún repunte en la ocupación, lo que proponemos de una forma razonable en el sector de oficinas, generar crecimientos tanto en los inmuebles Forum I y Forum II, en el inmueble Mediano y Paseo Metrópoli, enfocando la mayor cantidad de esfuerzo de colocación en el área de oficinas. Quisiéramos ofrecerles un número más alto, pero nos preocuparía que no se pudiera cumplir, entonces, con un crecimiento en la ocupación aplicando principalmente en las áreas de oficina, se pasaría de un 75% a un 80% de ocupación en números cerrados, eso sin tomar en cuenta el Parque Empresarial del Pacífico y tratando de hacer el ejercicio como fue solicitado el comité anterior.

Sobre lo indicado don **Luis Paulino Gutiérrez** pregunta: Entonces, en el entendido sería del actual, pasar de un 42% a un 45% y sin el Parque Empresarial del Pacífico de un 75% a un 79% y en rendimiento, ¿Cuánto significa?

En respuesta el señor **José Alberto** dice: Volvemos al anterior.

Acto seguido don **Luis Paulino Gutiérrez** expresa: Ya usted indicó que esto no es una promesa y lo tenemos claro, incluso, me parece que hasta dentro del acta se puede transcribir en ese sentido, que no es una promesa de rendimiento, es una proyección que tiene por debajo ciertos supuestos y consideraciones para hacer los cálculos igual dentro del prospecto del fondo estaban el tipo de producto, es claro de que no existe una promesa de pago en el mismo. Entonces, ese tipo de consideraciones se pueden dejar en el documento para el respaldo de ustedes. Considerando eso, ¿cuánto sería más o menos?

Responde el señor **José Alberto**: En este momento no tengo la respuesta, sin embargo, permítame evaluar cómo lo podemos mostrar.

De seguido agrega don **Luis Paulino Gutiérrez**: Lo pensaba en el sentido de que si pasamos de un 42% a un 45% habría que ver cuánto significa eso, si se debe de hacer algún tipo de gasto de mantenimiento y demás, si se justifica el tema del incremento en el ingreso, que no vaya a ser que nos erosione gastando el curso si no tiene un impacto real suficiente sobre el rendimiento, ese es el fondo de la consulta.

Seguidamente don **Fernando Mayorga** comenta: Sobre este tema, don José y don Luis Paulino, como abogado tengo que decir que el artículo 71 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores dice que se prohíbe a las SAFIS garantizar al inversionista directa o indirectamente y mediante cualquier tipo de contrato un rendimiento determinado. Esto no es un contrato en sí, pero yo creo que sí, es un poco delicado el asunto por lo que decía antes don José, que hablar de rendimiento de este modo puede generar algún tipo de expectativa, considero que, aunque representemos el interés de los inversionistas por encima de eso está el cumplimiento de la ley, en este aspecto, creo que lo más sano y prudente es que no se hable de rendimiento. Por el otro lado, lo que sí me sorprende sobremanera es, que la vez pasada nos mencionaron un plan de negocios para aumentar de un 42% a un 60% de la ocupación y por lo que veo ahora ese 60% se había proclamado en abstracto sin haber hecho nunca un ejercicio de ver los bienes, porque como lo vemos, sin el Parque Empresarial del Pacífico es casi imposible aumentar mucho más allá de ese 45%, ya que tenemos una buena cantidad de inmuebles en 100, exceptuando a algunos que están más bajos, pero me deja un mal sabor que se nos hayan brindado ese planteamiento sin haber hecho esa valoración de cuánto estaba pesando el Parque Empresarial del Pacífico para la proyección que se quería alcanzar de un 60% de ocupación. Entonces, que quede claro que ésta es una variación a lo que nos dijeron la sesión anterior, que la meta para este año sería pasar la ocupación general del fondo de un 42% a un 45% y no de un 42% a un 60%.

Al respecto manifiesta el señor **Douglas Montero**: Debo asumir que hay un pequeño error de nuestra parte, pero no es que no se hizo una revisión de las ocupaciones, hay algunas locaciones que por el tamaño que se tienen es difícil, por ejemplo, en Fórum I tenemos más de 10.739,53 metros cuadrados y estábamos asumiendo en algún momento dentro de nuestro análisis que podíamos lograr una mayor ocupación en todo eso, sin embargo, Fórum no es un problema solamente para este fondo, sino que también es para otros fondos que tienen participación ahí,

por lo tanto, en aras de ser lo más transparentes posibles, tenemos que ajustar un poco las estimaciones. Con el tema del Parque Empresarial del Pacífico, en algún momento sí pensamos que se podría lograr alguna ocupación, siendo que los posibles inquilinos hicieran algunas inversiones, sin embargo, después de analizar el costo que representaba eso, no consideramos que sea prudente hacer esa inversión y los inversionistas que estaban dispuestos a alquilar estaban dispuestos a poner maquinaria pero que las instalaciones estuvieran bien, entonces, eso no nos sirve por qué la maquinaria la van a poner y nosotros vamos a tener que hacer la inversión, es una inversión que no es justificable en este momento porque no responde a un plan maestro que es lo que debiera de hacerse y no seguir metiéndole de poco a poco, básicamente, está es la aclaración al respecto.

Posteriormente don **Fernando Mayorga** dice: Una pregunta adicional, en el caso del Centro de Negocios Uruca, que la ocupación proyectada queda en 56.73% y de las Bodegas Comerciales Uruca 02 que queda en 49.79% sin cambios, esos dos, ¿Por qué no se percibe posibilidades de aumentarlo.

De seguido responde don **Douglas Montero**: El Centro de Negocios Uruca, ha tenido muchos interesados pero pocos compromisos, ese inmueble tiene muchos años de estar desocupado y estamos en este momento en una negociación más formal, pero estamos de nuevo en un proceso inicial para una posible venta de ese centro de negocios, porque como les reitero, ha tenido muchos interesados pero al ser un inmueble que es un edificio en una calle que ya dejó de ser una calle de edificios, si ustedes pasan por ese lugar de la Uruca, lo que hay ahí son talleres, ventas de carros, bodegas y no es para un edificio, adicional, el tráfico que hay en este momento, ir a hacer un trámite a la Uruca es imposible. Entonces, en aras de la movilidad que se le tiene que dar a los activos de los fondos y en especial de este fondo de cara a una sostenibilidad en el largo plazo, considero que una posible venta podría ser más beneficioso para nosotros como BCR SAFI y como fondo, que tratar de seguir alquilándolo cuando nadie quiere alquilar un edificio de oficinas en el puro centro de la calle más concurrida de la Uruca, por eso no tiene un incremento en este momento en la ocupación.

Al respecto pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Si llegaran a venderlo. ¿A dónde irían el destino de los recursos?

En respuesta el señor **Douglas Montero** dice: Si eso se vendiera, el plan sería el mismo que hemos estado haciendo, se amortizarían deudas en la proporción que se tengan que amortizar, dándole prioridad a las más caras, siempre en el caso hipotético de que se vendiera.

Sobre la misma línea pregunta don **Fernando Mayorga**: En el caso de las Bodegas Comerciales Uruca, que por tamaño y todo son mucho mayores, más de 50.000 metros cuadrados de área, ¿Tampoco aumenta?

Al respecto responde don **Douglas Montero**: En el caso de esas bodegas, en específico, una de las bodegas que ha sido hasta objeto de algunas discusiones con algunos otros inversionistas indicando que esa bodega no tiene paredes, pero esa bodega era así para lo que se ocupaba guardar en ese momento, tiene unos predios o patios de maniobras que estamos analizando si

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 11 --

le podemos dar algún uso porque un patio de maniobras sin que la bodega esté alquilada no tiene sentido, entonces, estamos tratando de ver qué se puede lograr en este lugar. Son muchos inmuebles y hay que ir analizándolos a todos y a los que por eso les comentamos que a los que nosotros consideramos una mayor posibilidad de atender les estamos dando prioridad y estos que requieren un poquito más de pensamiento los dejamos y preferimos decirles que no, y si se da alguna opción se valora pero no podríamos decir que estamos dedicando al 100% el esfuerzo en este momento porque es un área muy grande, nos estamos enfocando en los que tienen una posibilidad mayor de arriendo.

Al no recibirse más consultas, retoma la palabra don **José Rodríguez** e indica: Con relación al último punto de la agenda “Análisis del rendimiento de cada inmueble en el último año ingresos y gastos” le solicité a Pablo Villegas que nos acompañara porque él nos colabora con esta información.

Se hace constar que para el conocimiento de este punto de la agenda se incluye al señor **Pablo José Villegas Campos**, Jefe de Oficina de Análisis y Gestión de Datos de BCR SAFI.

Año	2024																								2025	
Mes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2												
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C-102)	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	9,27%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%											
ZONA FRANCA EL COYOL	8,60%	8,58%	8,59%	8,61%	8,61%	8,61%	8,66%	8,77%	8,81%	9,17%	9,18%	8,84%	8,88%	8,96%												
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	7,00%	7,09%	7,22%	7,15%	7,14%	7,09%	7,15%	7,20%	7,21%	7,44%	7,41%	7,49%	7,66%	7,51%												
PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	7,39%	7,39%	7,39%	7,53%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,55%	6,55%	6,55%	6,55%	6,55%	6,55%												
FORUM II	6,12%	6,11%	6,17%	6,15%	6,19%	6,18%	6,35%	6,34%	6,33%	6,42%	6,40%	6,43%	6,41%	6,38%												
TORRE MERCEDES	6,84%	6,85%	6,87%	6,86%	6,88%	6,89%	6,96%	6,93%	5,94%	5,95%	5,95%	5,53%	5,49%	5,48%												
EDIFICIO MERIDIANO (2 FF)	5,53%	5,78%	6,30%	4,65%	4,71%	4,79%	4,83%	4,81%	4,79%	4,83%	4,77%	4,80%	4,85%	4,79%												
FORUM I	4,02%	3,92%	3,92%	3,91%	3,83%	3,82%	3,74%	3,82%	3,81%	3,83%	3,81%	3,84%	3,43%	3,52%												
BC URUCA 02	2,18%	2,18%	2,18%	2,18%	2,19%	2,07%	2,07%	2,07%	2,09%	2,87%	2,87%	2,96%	2,96%	2,96%												
CN URUCA 01	1,47%	1,47%	1,47%	1,47%	1,47%	1,47%	1,47%	1,59%	1,59%	1,59%	1,59%	1,67%	1,67%	1,67%												
NI URUCA 01	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%												
PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	0,63%	1,58%	2,44%	2,44%	2,43%	1,57%	1,22%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,00%	0,00%												

De los inmuebles que ustedes pueden ver en pantalla, recordarles que NI Uruca 01 que se muestra con una rentabilidad de cero es el que en este momento se están depositando los alquileres en el Juzgado y en la eventualidad de que se resuelva la parte legal que está de por medio, este inmueble se estaría ubicando prácticamente de segundo con 8.70 de cap bruto.

De seguido el señor **Pablo José Villegas**, agrega: Las variaciones que pueden ver corresponden a ajustes en renta, salidas o ingresos de nuevos inquilinos. NI La Uruca pasaría a ser el tercero con una renta de \$87.000 aproximadamente con 8.78% de cálculo bruto, como lo indica don José, en cuanto se incorporen esos ingresos retenidos en el Juzgado al Fondo, sería un inmueble que aportaría un rendimiento importante.

Posteriormente don **José Rodríguez** indica: El otro detalle que se solicitaba era el cuadro de ingresos y gastos.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 12 --

Inmueble	Ingresos por arrendamiento - IV Trimestre 2024	Total gastos IV Trimestre 2024	Ingresos Por arrendamiento Acumulados I Trimestre 2025 (Ene-Feb)	Gastos Acumulados I Trimestre 2025 (Ene-Feb)
BC Uruca 02	\$182 411,94	\$3 870 773,75	\$124 196,69	\$2 234 174,00
Centro Comercial Paseo Metrópoli	\$675 625,88		\$458 726,46	
Centro Comercial Terramall (Local C-102)	\$28 935,06		\$19 290,19	
CN Uruca 01	\$11 769,48		\$8 103,30	
Edificio Meridiano (2 FF)	\$116 426,35		\$78 018,16	
Forum I	\$478 697,31		\$284 855,36	
Forum II	\$981 516,57		\$652 355,57	
NI Uruca 01	\$0,03		\$0,02	
Parque Empresarial Del Pacifico	\$22 752,63		\$0,03	
Parque Empresarial Forum VI (Torre J)	\$274 379,64		\$182 919,68	
Torre Mercedes	\$547 165,87		\$344 313,38	
Zona Franca El Coyol	\$1 647 522,83		\$1 081 063,31	
Subtotal	\$4 967 203,59		\$3 870 773,75	
Otros Ingresos y Gastos	\$405 264,41	\$ 0,00	\$128 667,95	\$0,00
Total	\$5 372 468,00	\$3 870 773,75	\$3 362 510,10	\$2 234 174,00

Aquí se detallan los ingresos por inmueble, los gastos agrupados de forma general tanto para el último trimestre del período 2024 como para el mes de febrero de 2025. Ahora bien, esta información que está aquí de ingreso y gasto no necesariamente va a ser comparable con el cuadro de arriba porque el de arriba es cap bruto, es el ingreso bruto del fondo.

Por su parte pregunta don **Allan Vargas**: En el caso de los gastos. ¿Lo copilaron en uno solo por algo en particular? o es posible determinarlo uno a uno.

De seguido responde don **José Rodríguez**: Podríamos hacer una segregación, nosotros tenemos segregado la mayoría de los gastos que son puntuales para cada uno de los inmuebles, hay un componente grande que es el de la carga financiera y que no necesariamente está separado por inmueble, habría que darle algún peso y demás, por un tema práctico fue que lo agrupamos.

Al respecto consulta don **Fernando Mayorga**: Entonces, ¿Sí contempla la totalidad de gastos? incluido la carga financiera.

Acto seguido responde don **José Rodríguez**: Correcto, son gastos totales.

Posteriormente agrega don **Pablo Villegas**: De los datos que se muestran, los ingresos son por arrendamiento, que si este son los mismos que se toman en el primer cuadro, ahí hay un rubro de otros ingresos, que son ingresos por intereses y otros ingresos por arrendamiento, son tomados de los estados financieros. En los archivos de Sugeval no se establece que los gastos tengan que desglosarse de esa manera, es por eso por lo que de cara a que la información sea la misma que tienen todos los inversionistas, el gasto se tomó del estado financiero a diferencia de los ingresos que en la información de Sugeval sí se pide que venga desglosada, pero incluye

absolutamente todos los gastos, son los gastos que podrán encontrar en los estados financieros que están publicados.

Al respecto don **Luis Paulino Gutiérrez** dice: Les agradezco que nos compartan esta información así como la anterior de ser posible en un cuadro en Excel.

Don **José Rodríguez** responde estar de acuerdo.

Seguidamente manifiesta don **Luis Paulino Gutiérrez**: En el mapa de calor, lo que hicieron fue los ingresos entre el valor de los inmuebles y listo.

Responde el señor **José Rodríguez**: Correcto don Luis Paulino.

Por su parte pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Lo de los gastos será posible dividir?, es para ver un tema de rentabilidad por inmueble y peso, al fin y al cabo, es un tema de analizar si un inmueble me está rentando mucho o poco y si tiene un peso importante o no dentro del portafolio.

Toma la palabra don **Freddy Salazar** y expresa: Sí, ese tema deberíamos revisarlo con base en lo que indica Pablo Villegas, se debería comparar qué información se aporta a Sugeval, de qué forma y si se estuviese presentando de forma diferente aquí, si es una información privilegiada respecto a otros inversionistas.

Al respecto don **Luis Paulino Gutiérrez** indica: Se podría presentar en una de las charlas trimestrales que ustedes imparten, igual para el tema de la ocupación, ahora que le dice don Freddy, con el tema de que no se puede dar una expectativa y demás, yo le entiendo el punto, a don Fernando pero es importante saber cuánto nos va a costar, entonces, igual hacer la acotación en ese sentido porque también a los inversionistas cuando compraron el Fondo Inmobiliario les tuvieron que haber dicho que eso no es una promesa de pago y es una realidad que funciona con todo ese tipo de instrumento.

Sobre el particular responde don **Freddy Salazar**: De acuerdo, vamos a revisar.

Al finalizar con los puntos de agenda, don **José Rodríguez** indica: Si cuentan con alguna consulta o comentario, siendo este el último punto de agenda.

De seguido don **Fernando Mayorga** pregunta: ¿Este año se han realizado nuevos avalúos de inmuebles del fondo?

Acto seguido responde el señor **José Rodríguez**: Sí, ya se han realizado avalúos de inmuebles del fondo, el mes pasado se publicó el hecho relevante con la valoración de Parque Empresarial del Pacífico y la valoración de Forum., próximamente se estarían presentando a fin de mes otros avalúos, ahorita no preciso cuales corresponden a este fondo, sin embargo, les adelanto que de acuerdo al cronograma todos los avalúos están para ser enviados a Sugeval a fin de cada mes.

-- 14 --

Al respecto don **Fernando Mayorga** dice: Para la próxima sesión nos podrían compartir los últimos avalúos actualizados.

El señor **José Rodríguez** indica estar de acuerdo.

Al no haber más temas que tratar, finaliza la sesión n.º 03-25 del Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario del miércoles 12 de marzo del 2025.