

**Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI**

-- 1 --

Acta de la reunión n.º04-25, 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 9 de abril del dos mil veinticinco, a las catorce horas, con los siguientes participantes:

Luis Paulino Gutiérrez. JUPEMA.

Carlos Gerardo Arias Alvarado. JUPEMA

Allan Vargas Hernández. OPC del Banco Popular.

Sergio Quevedo Aguilar. BN Vital OPC.

Fernando Mayorga Castro. Representante de los inversionistas individuales.

Carolina Elizondo. Representante de los inversionistas individuales.

**Ausentes:**

Marco Vargas Aguilar. BN Vital OPC.

Roger Porras Rojas. OPC del Banco Popular.

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 SAFI, Lic. Freddy Salazar Jiménez, Asesor Legal BCR SAFI, Pablo José Villegas Campos, Jefatura Análisis de Datos BCR SAFI.

**Agenda de la sesión:**

1. Actualización de la resolución de la SUGEVAL que ordena la restitución del valor del PEP al fondo inmobiliario.
2. Escenario del impacto en el rendimiento del fondo, un incremento de la ocupación en 3 %, pasado del 42% al 45%.
3. Análisis del rendimiento de cada inmueble en el último año. ¿Cómo se gestionará esa información?
4. Avalúos actualizados de cada inmueble del fondo y sus variaciones respecto a los avalúos anteriores.

5. El posible impacto de las medidas arancelarias del Presidente de EE. UU. sobre los inquilinos de los inmuebles del fondo.
6. Monto y uso de la reserva, correspondiente a la disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario.
7. Actualización de los procesos legales pendientes.
  - a. Taller 3R.
  - b. ADN Empresarial.
  - c. Beemuk S.A., especialmente el avalúo de la propiedad, la cuenta por cobrar y su impacto en los estados financieros y la rentabilidad del fondo.
  - d. BCR Uruca 02; avance del proceso extrajudicial.
  - e. Fórum.
  - f. Otros procesos legales de cobro a inquilinos morosos.
8. Asuntos varios.

**Seguimiento:**

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

Para dar inicio con la sesión, el señor José Alberto Rodríguez Sánchez introduce diciendo: Buenas tardes a todos, para dar inicio con el primer tema, “Actualización de la resolución de la SUGEVAL que ordena la restitución del valor del PEP al fondo inmobiliario”, comentarles que continuamos a la espera de que CONASSIF genere una respuesta, a la fecha no hemos recibido ningún tipo de comunicación y tampoco alguna respuesta resolutoria, tampoco de parte de la misma superintendencia.

El segundo punto “Escenario del impacto en el rendimiento del fondo, un incremento de la ocupación en 3%, pasado del 42% al 45%” en la sesión anterior se conversó el tema. Si bien es cierto, en aquel momento dijimos que nos preocupaba el tema principalmente por la imposibilidad regulatoria que tenemos de dar algún tipo de proyección de rendimientos hacia adelante. Para no dejar la pregunta sin respuesta realizamos el ejercicio como una simulación de que hubiese sucedido en el primer trimestre del 2025 con un cambio de ocupación del 3%, que fue lo que conversamos en el comité anterior, entonces, basándonos en un dato real con un supuesto de incorporación de un metraje determinado que nos llevará en crecimiento de ocupación en un 3%, de forma tal de que se viera el efecto en el resultado del fondo para ese periodo en particular, dejando constancia de que esto no representa una promesa de rentabilidad porque igual hay factores relevantes a tomar en cuenta. Nosotros utilizamos un crecimiento en el metraje, principalmente en las áreas de oficinas, suponiendo algunos precios de mercado y suponiendo algunos precios de lista de algunos proveedores o de algunos suplidores de precio de referencia de colocación de renta más los que nosotros manejamos a lo interno. Entonces, siendo así, habiéndoles tratado de dar este preámbulo, estos son los datos reales del primer trimestre del año 2025, tanto a nivel de ingresos, gastos, las utilidades generadas en cada uno de los periodos y la rentabilidad anualizada que está dando el dato con corte a marzo, teniendo elementos actuales, la cantidad de participaciones, el valor nominal y la forma en la que

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 3 --

habitualmente calculamos todos los factores y rendimientos del fondo para poder llegar a este ejercicio de simulación.

Actualidad:

**Detalle de rendimientos mensual FII -2025**

<i>Detalle</i>	<i>Enero</i>	<i>Febrero</i>	<i>Marzo</i>
Ingresos	\$1 647 782,45	\$3 363 171,19	\$5 053 193,92
Gastos	\$1 333 222,11	\$4 783 417,21	\$6 150 682,84
Utilidades distribuidas	\$178 094,96	-\$1 798 267,55	-\$1 597 506,59
Capital pagado	\$0,00	\$0,00	\$0,00
<b>Distribución acumulada</b>	<b>\$136 465,38</b>	<b>\$378 021,53</b>	<b>\$500 017,67</b>
<b>Mensual</b>	<b>\$136 465,38</b>	<b>\$241 556,15</b>	<b>\$121 996,14</b>
<b>Distribución</b>	<b>\$500 017,67</b>		
Participaciones	\$251 852 000,00	\$251 852 000,00	\$251 852 000,00
Nominal	\$1 000,00	\$1 000	\$1 000
Cantidad de participaciones	251 852,00	251 852,00	251 852,00
<b>Monto a distribuir mensual</b>	<b>\$0,54</b>	<b>\$0,96</b>	<b>\$0,48</b>
<b>Monto a distribuir</b>	<b>\$1,99</b>		
Fecha inicio	1/1/2025	1/2/2025	1/3/2025
Fecha fin	31/1/2025	28/2/2025	31/3/2025
Días	31	28	31
<b>Días trimestre</b>	<b>90,00</b>		
<b>Rendimiento mensual anualizado</b>	<b>0,64%</b>	<b>1,25%</b>	<b>0,57%</b>
<b>Promedio RMA</b>	<b>0,82%</b>		
<b>Rendimiento trimestral anualizado</b>	<b>0,81%</b>		

Escenario Simulación Aumento 3%

**Detalle de rendimientos mensual FII -2025**

<i>Detalle</i>	<i>Enero</i>	<i>Febrero</i>	<i>Marzo</i>
Ingresos	\$1 792 386,25	\$3 652 378,79	\$5 487 005,32
Gastos	\$1 333 222,11	\$4 783 417,21	\$6 150 682,84
Utilidades distribuidas	\$178 094,96	-\$1 798 267,55	-\$1 597 506,59
Capital pagado	\$0,00	\$0,00	\$0,00
<b>Distribución acumulada</b>	<b>\$281 069,18</b>	<b>\$667 229,13</b>	<b>\$933 829,07</b>
<b>Mensual</b>	<b>\$281 069,18</b>	<b>\$386 159,95</b>	<b>\$266 599,94</b>
<b>Distribución</b>	<b>\$933 829,07</b>		
Participaciones	\$251 852 000,00	\$251 852 000,00	\$251 852 000,00
Nominal	\$1 000,00	\$1 000	\$1 000
Cantidad de participaciones	251 852,00	251 852,00	251 852,00
<b>Monto a distribuir mensual</b>	<b>\$1,12</b>	<b>\$1,53</b>	<b>\$1,06</b>
<b>Monto a distribuir</b>	<b>\$3,71</b>		
Fecha inicio	1/1/2025	1/2/2025	1/3/2025
Fecha fin	31/1/2025	28/2/2025	31/3/2025
Días	31	28	31
<b>Días trimestre</b>	<b>90,00</b>		
<b>Rendimiento mensual anualizado</b>	<b>1,31%</b>	<b>2,00%</b>	<b>1,25%</b>
<b>Promedio RMA</b>	<b>1,52%</b>		
<b>Rendimiento trimestral anualizado</b>	<b>1,50%</b>		

Entonces, al incrementar un 3% la ocupación, que equivale aproximadamente a 15.682m<sup>2</sup>, lo cual, ustedes también comprenderán que es una cantidad de metros importante, pero es parte del supuesto que se está manejando y esto generaría una renta mensual incrementada de \$144.000 para el fondo, siendo así, el impacto que tendría en los números del fondo aplicándole el incremental que les estábamos indicando a nivel de metraje y a nivel de ingreso por alquiler, la rentabilidad o el rendimiento trimestral pasaría de un 0.81%, que fue el que ustedes vieron en el dato real a un 1.5%, aproximado a duplicarlo. Entonces, a nivel de ejercicio teórico, este sería el efecto que tendría ese crecimiento de un 3% en la ocupación. ¿Tienen alguna consulta?

Al respecto, don **Luis Paulino Gutiérrez** pregunta: Para comprender y teniendo claro ese tema de que no es una promesa, ¿si se aumenta la ocupación al 3%, nos aumenta el rendimiento en 1.50 más o menos?

Respondiendo a la consulta, **don José Rodríguez** dice: Más bien, pasa de un 0,81%, que es el dato de cierre de marzo a 1.50. A nivel de rentabilidad, casi que duplica la cifra.

Seguidamente, don **Fernando Mayorga** pregunta: ¿Por qué esa diferencia tan grande en gastos entre enero, febrero y marzo o ese es el acumulado?

En respuesta, el señor **Pablo José Villegas** indica: Don Fernando es el acumulado y a veces hay pagos de crédito que por la cantidad de días son diferentes entre un mes y otro, pero efectivamente son datos acumulados, por eso ve el crecimiento así, no es que sea 1.000.000 el primer mes y 6.000.000 todo lo demás, sino que viene acumulando.

Sobre el particular refiere don **Fernando Mayorga**: Pero aun así, si hay diferencias en gastos, porque a marzo hay más de 2.000.000 de promedio de gastos, febrero casi 2.400.000, mientras que en enero era 1.300.000.

Por su parte, explica el señor **Pablo José Villegas**: Sí, señor, hay cosas como impuestos y algún otro tipo que están contempladas en un mes y en otro no, entonces ahí sí hay que hilar en cada mes para ir viendo qué gastos contempla cada uno.

De seguido indica don **Fernando Mayorga**: Es el interés de saber que no hay ningún gasto extraordinario extraño.

Al respecto indica el señor **José Alberto Rodríguez**: No señor, hemos venido siendo sumamente medidos como se los hemos dicho anteriormente en el tema del gasto y efectivamente no hemos tenido ningún gasto extraordinario, tenemos bastantes meses y periodos de estar en una constante de gasto bastante controlado y medido, en realidad es un tema de acumulación.

Al no recibirse más consultas, continúa el señor **Rodríguez** con el tercer punto de agenda "Análisis del rendimiento de cada inmueble en el último año". Se los muestro a continuación, es el mismo que vimos el mes anterior, únicamente, que estamos incorporando el de marzo.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 5 --

Año	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2025	2025	2025
Mes	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C-102)	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	8,59%	8,61%	8,61%	8,61%	8,66%	8,77%	8,81%	9,17%	9,18%	8,84%	8,88%	8,96%	8,98%
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	7,22%	7,15%	7,14%	7,09%	7,15%	7,20%	7,21%	7,44%	7,41%	7,49%	7,66%	7,51%	7,68%
PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	7,39%	7,53%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,55%	6,55%	6,55%	6,55%	6,55%	6,55%	6,55%
FORUM II	6,17%	6,15%	6,19%	6,18%	6,35%	6,34%	6,33%	6,42%	6,40%	6,43%	6,41%	6,38%	6,45%
TORRE MERCEDES	6,87%	6,86%	6,88%	6,89%	6,96%	6,93%	5,94%	5,95%	5,95%	5,53%	5,49%	5,48%	5,51%
EDIFICIO MERIDIANO (2 FF)	6,30%	4,65%	4,71%	4,79%	4,83%	4,81%	4,79%	4,83%	4,77%	4,80%	4,85%	4,79%	5,21%
FORUM I	3,92%	3,91%	3,83%	3,82%	3,74%	3,82%	3,81%	3,83%	3,81%	3,84%	3,43%	3,52%	3,57%
BC URUCA 02	2,18%	2,18%	2,19%	2,07%	2,07%	2,07%	2,09%	2,87%	2,87%	2,96%	2,96%	2,96%	2,96%
CN URUCA 01	1,47%	1,47%	1,47%	1,47%	1,47%	1,59%	1,59%	1,59%	1,59%	1,67%	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%
PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	2,44%	2,44%	2,43%	1,57%	1,22%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,00%	0,00%	0,00%

Tenemos algunas variaciones en algunos inmuebles particulares, básicamente porque entró algún tipo de inquilino y demás, como ustedes pueden ver, tampoco son variaciones muy grandes. Sobre la consulta: “¿Cómo se gestionará esa información?” Entonces?, quisiéramos entender un poquito el espíritu de la consulta para poder atenderla adecuadamente, y cumplir con las expectativas que tengan ustedes sobre esa información.

Seguidamente, manifiesta el señor **Fernando Mayorga**: Me animo a hablar por todos los compañeros, entiendo que sería cómo se va a actuar de conformidad con la información, o sea, si estamos mal, qué se piensa hacer.

Toma la palabra don **José Rodríguez** y dice: Sería, como lo estaríamos gestionando nosotros.

Sobre el particular, el señor **Allan Vargas** pregunta: Sobre el análisis de rentabilidad visto anteriormente, eso es rentabilidad bruta, ¿Hay posibilidad de trasladar esto a una rentabilidad neta? Es para ver, efectivamente, qué tan rentable es uno u otro, contemplando los gastos y demás.

Responde don **José Rodríguez**: Si ustedes recuerdan, en el comité anterior habíamos visto el tema de los gastos y la información separada, lo que pasa es que no estaba desagregada por inmueble, principalmente por el tema de la carga financiera y demás.

Interviene don **Fernando Mayorga** y refiere: Usted nos había dicho que era Cap Bruto.

Continúa el señor **José Rodríguez**: Esto que ustedes ven aquí en pantalla es el Cap Bruto. Yo entendería que lo que más bien desean ustedes es que lo llevemos a un Cap Neto en ese aspecto, como bien indicó Pablo, hay una serie de gastos que están individualizados por cada uno de los inmuebles, sin embargo, hay algunos otros que no necesariamente lo son, el principal de ellos, la carga financiera. Nosotros estamos en la posibilidad de hacerlo, en el entendido de que, por ejemplo, el tema de la carga financiera es un dato total para el fondo y que tendríamos que darle algún tipo de atribución a cada uno de los inmuebles, lo podríamos hacer sin ningún problema, si ustedes, lo tienen a bien, podríamos generar esa información de alguna forma similar.

De seguido agrega don **Pablo José Villegas**: El Cap Neto sí va a bajar el porcentaje que está ahí, pero no va a mover entre cuál está primero y cuál está último, los gastos en impuestos y los gastos normales, permanecen muy similares entre todos, entonces, al final el gasto más importante que sabemos que tiene este fondo es el financiero, va a hacer que todos decrezcan en un porcentaje similar y van a permanecer en el orden de prioridad que se los pusimos aquí de manera muy similar, si se contempla así. Como indica don José, no tenemos ningún problema de hacerlo así en ese entendido, pero va a resultar algo muy similar, simplemente con la reducción del porcentaje de gastos que tiene ahorita el fondo.

Posteriormente, don **Allan Vargas** señala: De igual manera, dentro de ese Cap Neto, los inmuebles que tienen rentabilidad cero, probablemente deberían de estar en una rentabilidad negativa por los gastos y demás.

Responde don **José Rodríguez**: Correcto.

Al respecto, don **Fernando Mayorga** dice: Me imagino que más de uno de esos va a estar con rentabilidad negativa.

Sobre lo dicho, don **José Rodríguez** responde: Sí, , probablemente los que estén más hacia abajo de la tabla, como bien dice Pablo, probablemente van a mantener su ranking dentro del mismo orden, pero el número va a variar. Entonces, con la consulta puntual, creo que sí lo podemos hacer y con gusto para el comité siguiente, lo podríamos estar presentando, tanto el bruto como el neto.

De seguido don **Luis Paulino Gutiérrez**, dice: Precisamente era lo que le decía ahora don Fernando, ver cuáles son los inmuebles que están vendiendo negativo, que obviamente hay negativos y cuáles son las acciones específicas que se están dando para atender esos inmuebles, ya vimos el plan de negocios completo de ustedes, ahora sí, nos gustaría saber con esos inmuebles que están en negativo si hay acciones específicas, si no las hay, acciones desde la venta que puede ser un caso o se está gestando algún tipo de remodelación o se está pensando algún tipo de negociación y que nos lo puedan comunicar.

Sobre lo dicho, el señor **José Rodríguez** indica: Me queda claro y eso me sirve para manejar el alcance de la consulta.

Respecto al punto cuatro de la agenda “Avalúos actualizados de cada inmueble del fondo y sus variaciones respecto a los avalúos anteriores”.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 7 --

Inmueble	Valor 2023	Valor 2024	Fecha de inclusión 2025	Valor 2025
(39) Parque Empresarial del Pacífico	\$69 478 179,00	\$28 080 000,00	28-feb-25	\$27 406 000,00
(20) PARQUE EMPRESARIAL FORUM I	\$49 246 000,00	\$50 064 070,92	28-feb-25	\$48 333 000,00
(8) Centro Com.Terramall, Local	\$1 255 439,00	\$1 139 066,00	30-may-25	-
(22) ZONA FRANCA COYOL	\$74 741 579,88	\$72 708 000,00	31-ago-25	-
(33) CN Uruca 01.	\$3 153 000,00	\$2 906 855,23	31-ago-25	-
(15) FORUM Torre J	\$17 515 000,00	\$16 747 000,00	31-ago-25	-
(19) Torre Mercedes	\$32 212 000,00	\$37 672 000,00	31-ago-25	-
(21) PARQUE EMPRESARIAL FORUM II	\$61 846 425,39	\$61 177 746,27	31-oct-25	-
(37) BC URUCA 02	\$26 574 310,29	\$25 156 812,61	31-oct-25	-
(38) Centro Comercial Paseo Metropoli	\$37 263 932,52	\$36 288 000,00	31-oct-25	-
(34) NI URUCA 01	\$12 531 990,78	\$12 020 129,00	28-nov-25	-
(12) Condominio Meridiano	\$9 673 711,75	9 717 244,17	28-nov-25	-

Aquí les agregamos la columna 2023 porque a la fecha solamente dos inmuebles han pasado por valoración, que son el Parque Empresarial del Pacífico que fue conocido por Hecho Relevante y el inmueble de Fórum, los otros inmuebles, a como ustedes ven las fechas es en las que les toca la actualización de la valoración en este periodo 2025, de igual forma, todas estas valoraciones están cargadas en la página de la Superintendencia y están a disposición de ustedes. ¿Si tuvieran alguna consulta?

Al no recibir consulta, prosigue con el siguiente punto en agenda: “El posible impacto de las medidas arancelarias del Presidente de EE. UU. sobre los inquilinos de los inmuebles del fondo”

Comentarles algunos temas puntuales, sin embargo, no tenemos claro el panorama.

Acto seguido interviene don **Fernando Mayorga** y comenta: Sobre este punto particularmente a mí me preocupa que tan sensibles son nuestros inquilinos a este tipo de medidas, se dañan mucho las exportaciones que realizan en caso de empresas que puedan estar en Zona Franca, porque sean industrias que van a tratar de reubicarse en Estados Unidos, en fin, hacer como un ejercicio de sensibilización y tener una idea de cómo puede afectarnos en un futuro relativamente cercano.

Sobre el particular, responde don **José Alberto**: Como bien dice don Fernando, también por la cercanía de las directrices que se han tomado, hasta el momento no hemos tenido ningún acercamiento de ningún inquilino y tampoco hemos tenido alguna retroalimentación relevante sobre el tema, pero sí es un tema importante que nosotros debemos de revisar de cara al peso que pueden tener esas empresas en Zonas Francas y exportadoras hacia los Estados Unidos. Ahora bien, lo que nosotros tenemos en Zonas Francas son empresas en su mayoría norteamericanas que, si bien es cierto, van a verse afectadas por el tema del impuesto, son empresas con contratos que les queda bastante periodo. Podríamos hacer una sensibilización,

## Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 8 --

para que todos tengamos claridad sobre qué podría pasar eventualmente si alguna de ellas se moviera o no. Ahora, sí creemos que por el nivel de inversión que estas empresas ya han hecho en los inmuebles, por el grado de compromiso que tienen y por el porcentaje de incremento que realmente en el caso de nosotros como Costa Rica es de los más bajos, deberíamos de pensar que el impacto no debería ser mayor, sin embargo, es algo que estamos digiriendo no solo nosotros, creo que todo el mundo en general. Vamos a revisar en la cantidad de inquilinos que podrían tener algún nivel de afectación.

Toma la palabra el señor **Pablo José Villegas** y agrega: Lo importante don José y lo vamos a ver en el en el informe trimestral que está próximo a publicarse, la diversificación que tiene el fondo, en su mayoría está en Zona Franca, son industrias manufactureras de temas médicos que siguen al alza que tal vez no tendría un impacto tan importante por el porcentaje que se nos puso, sin embargo, como dice José, todavía es prematuro aventurarse, tenemos también inquilinos en enseñanza, hay empresas que están establecidas en Costa Rica, las cuales no le aplican esto, entonces, creo que hay una diversificación que permite sopesar ese tipo de temas en el total del ingreso del fondo, habría que esperar un poco más para ver si las medidas como tal afectan, pero creo que la identificación por lo menos mitiga ese posible impacto.

Al no recibirse algún otro comentario, prosigue don **José Alberto** con el siguiente tema en agenda “Monto y uso de la reserva, correspondiente a la disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario” y dice: A nivel del monto de la reserva, indicarles que para el mes de marzo andamos por el orden del \$1.115.000 USD, de igual manera, no hemos utilizado nada de esta reserva de la Comisión de Administración para el mantenimiento.

Fondo	Fecha de Inicio	Febrero	Marzo
FI	19/6/2023	\$1.062.192	\$1.115.392

El mantenimiento que hemos venido dando está sosteniéndose con las mismas reservas de mantenimiento normales que no están ligadas a esta reducción de la comisión porque hemos querido ser muy consistentes cuando se dijo que esta reserva iba a corresponder a trabajos o mantenimientos que estuvieran ligados específicamente a ingresos de nuevos inquilinos y de momento no hemos requerido hacerlo de esa manera.

Antes de continuar con los siguientes puntos de agenda, el señor **Fernando Mayorga** manifiesta: Hemos sabido que 3R se acogió a una solicitud de quiebra y qué dentro de muchas cosas dicen que todos sus bienes están libres de gravámenes, que el monto por alquileres atrasados con el fondo son \$254.000, mientras que nosotros tenemos una cifra distinta, hay una serie de cosas muy preocupantes, entonces, no sé si don Freddy tiene alguna información al respecto para que pueda incluirla cuando se refiere al tema de 3R.

Toma la palabra el señor **Freddy Salazar Jiménez** y refiere: Sí, claro, indicarles que a causa de ese proceso concursal 3R el patrocinio legal de 3R o de Reyva S.A. para ser exactos, que es la sociedad inquilina, presentó en el proceso monitorio arrendaticio que ya se mantenía con el



fondo, un incidente que lo llama un incidente de pago, alegando que de los montos adeudados o al menos un grueso importante de los montos estaban pagados, lo cual, evidentemente no ha sido así, incluso, no es por el hecho de los montos que ha depositado judicialmente, sino que por motivo de acuerdos de pago previos, pero eso no es correcto y eso es lo que le hemos hecho saber o hemos manifestado nuestras apreciaciones al Juez para que rechace esa solicitud. Además, como todos sabemos, en este tipo de procesos no se puede presentar cualquier tipo de oposición, son un cierto tipo como lo es la falta de pago o pago ya realizado, entre otras, pero tienen que ser interpuestas dentro de los 5 días hábiles posteriores a la notificación de la resolución intimatoria, en este caso, a ellos se les notificó desde mucho antes esa resolución, entonces, es parte de los alegatos, que no podrían ahora presentarla mediante un incidente, no sería la etapa procesal correspondiente. Además, con ese incidente también presentaron una solicitud de suspensión del proceso monitoreo arrendaticio, en razón de que se acogió o presentó el proceso concursal, de igual forma, nosotros le presentamos al Juez nuestros alegatos en contra de eso. Primero que todo, hay que partir de que al día de hoy no se ha declarado abierto ese proceso concursal, existe una posibilidad de que no se le acepte, entonces, no sería procedente en este momento y ya con un proceso tan avanzado, el que se suspenda. De igual forma, la parte demandada mantiene los recursos presentados anteriormente que en este momento es el recurso de apelación porque ya el recurso de revocatoria había sido rechazado por el Juez de primera instancia. Entonces, a nivel de Reyva S.A., este mes estuvo un tanto movido el proceso y reiterarles que de todo lo que presentaron ellos de parte del fondo se presentaron los alegatos haciéndole ver al juez que no lleva la razón el demandado y solicitando se rechacen de plano sus solicitudes, quedando atentos a lo que el Juez puede resolver sobre esos elementos. ¿Si tuvieran alguna consulta?

Al respecto, don **Allan Vargas** pregunta: ¿En ese caso de 3R ha realizado algún pago adicional al Juzgado?

En respuesta, el señor **Freddy Salazar** dice: No, he de comentarles que, como era previsible este mes no han realizado el depósito, tiene sentido en el hecho de que presentaron un proceso concursal, si realizaran el pago se estarían contradiciendo porque del proceso concursal el elemento objetivo para presentarse es que el promovente esté en un estado de insolvencia.

Seguidamente, interviene don **José Rodríguez** y señala: Sí indicarles que hasta el mes de marzo sí estaban todos los depósitos debidamente realizados, andábamos cerca del \$1.200.000 y uno de los temas que seguimos gestionando es que al menos se liberen esos recursos hacia el fondo de forma tal que el fondo pueda disponer de ellos y en su defecto, se trasladen a los señores inversionistas.

Sobre el particular don **Fernando Mayorga**, pregunta: No sé si se ha podido tener acceso al expediente del proceso concursal y con esto que le mencionaba de que se alega por parte de la empresa que se quiere acoger a la quiebra, que sus bienes, sus equipos de taller y demás están libres de gravámenes, cuando se supone que responden por la deuda que tienen con el fondo, no deberíamos hacer algo al respecto, presentar algo, consulto ¿Cuál es la posición de don Freddy del departamento legal?

Responde el señor **Freddy Salazar**: Sí don Fernando, efectivamente al fondo se le dio aviso de que el grupo 3R se acogió al proceso concursal, el 14 de marzo del presente año, eso es un requisito para iniciar con la solicitud de procesos concursales, es un requisito que da la Ley Concursal, de avisar a todos los acreedores, ya nosotros nos apersonamos, tenemos acceso a lo que fue la solicitud, no al expediente completo en este momento, pero sí a la solicitud de proceso concursal, les presentamos el escrito de apersonamiento y sobre esos dos puntos, se indicó que no es exacto el monto de deuda que ellos indican que se tiene con el fondo, eso lo estamos aclarando y aportando las constancias correspondientes. Con los bienes, que fueron anteriormente retenidos, se informa también que efectivamente en el proceso monitorio arrendaticio existió esa retención, se mantiene vigente e incluso hay un artículo de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos que dice que los bienes retenidos, tienen preferencia contra otros acreedores, entonces, estamos alegando esos dos puntos, esperando que el Juez Concursal nos apersona al proceso.

Seguidamente, don **Allan Vargas** consulta: ¿Cuál es el alcance? ¿Cuál es el tiempo estimado de esto? Porque ya combinamos el proceso que veníamos de recuperar rentas a una declaratoria de quiebra.

En respuesta, el señor **Freddy Salazar** expresa: Sí, hay que ser conscientes que no deja de ser algo complejo este nuevo escenario porque, como muy bien lo indica, ya pasamos de tener un proceso de desalojo que relativamente puede ser sencillo, del cual, llevamos como 2 años en el mismo, a un proceso concursal que sí es mucho más complicado y hay más partes implicadas como acreedores.

El proceso con el Juzgado Concursal como tal, tiene una mora judicial importante, entonces, no podríamos saber en qué plazo va a resolver el Juzgado, si se va a declarar abierto el proceso o no, entonces, sí es un panorama que, tal vez, no podamos tener el inmueble en estos momentos, no dependemos solamente de que se resuelva el recurso de apelación que está dentro del proceso de monitoreo, también lo que se pueda resolver al respecto del proceso concursal. La línea de nosotros tiene que ser el desligar ambas cosas, al final de cuentas en un proceso monitoreo arrendaticio, la pretensión principal es el desalojo, no es un cobro como tal, entonces, por ahí no debería por qué suspenderse el proceso monitorio y la ejecución del desalojo, todos estos puntos tienen que ser resueltos por los jueces que están conociendo los diferentes casos.

Posteriormente, pregunta don **Allan Vargas**: ¿Existe alguna posibilidad de una demanda adicional por estas rentas caídas?, no soy abogado como don Fernando, ni mucho menos, pero estamos en el medio de varias cosas, por un lado, tenemos un inmueble que lo utilizamos para rentas, por el otro lado, estamos tratando de recibir las rentas no percibidas y ahora, con este otro escenario de 3R de no poder pagar ¿Qué aplica? ¿Cómo queda el inversionista?

En respuesta, el señor **Freddy Salazar** explica: El fondo siempre tiene que ir a buscar la recuperación de las rentas adeudadas, entonces, lo podemos ver en tres puntos, tenemos el desalojo que lo seguiríamos ejecutando dentro del proceso monitorio arrendaticio, tenemos los montos que ya fueron depositados y que en teoría, ya salieron del patrimonio del demandado y que ahí están a la espera de que se resuelvan los recursos para el fondo poder llegar a acceder a estos y tenemos los montos anteriores a la presentación de la demanda que fueron los que

-- 11 --

dieron origen precisamente a esa presentación de la demanda, los cuales, es una posibilidad fuerte de que tengamos que ir al proceso concursal a cobrarlos respetando el proceso concursal como tal.

Al no recibirse consultas o comentarios adicionales, el señor Freddy Salazar continúa con el orden de la agenda, “Caso ADN Empresarial”.

Anteriormente, ellos habían presentado lo que fueron las oposiciones respectivas, las presentaron en, nosotros estamos en plazo para aportar nuestras manifestaciones en contra de la oposición presentada por ellos, recordarles que ya habíamos hecho una retención preventiva de bienes.

Continuando en el siguiente punto de agenda “Caso Beemuk”.

A nivel del proceso concursal, se mantiene igual, estamos pendientes de la resolución que declare o rechace la apertura del concurso.

Acto seguido interviene el señor **José Rodríguez** y señala: Con este tema, a nivel del avalúo, nosotros ya contamos con el avalúo, ya nos evacuaron algunas dudas que teníamos, sin embargo, aún no lo hemos presentado en los comités de Gobierno Corporativo internos para su revisión, entonces, de momento todavía no podría darles el dato, sin embargo, sí es importante aclarar la consulta que viene del impacto que podría tener en los estados financieros y en la rentabilidad del fondo. En el estado financiero auditado del periodo 2024, ya ustedes tuvieron la oportunidad de leerlo y se hace referencia a una salvedad que tiene que ver con el registro de esa cuenta por cobrar que se tiene, recordando que hay una parte que está dentro del balance y otra parte que está en las cuentas de orden, la parte más grande está en las cuentas de orden y en el balance está por el orden de \$1.891.000, que eventualmente esa es la que podría llegar a tener algún efecto en el estado financiero directamente y en la rentabilidad del fondo, sin embargo, en vista de que el valor del inmueble estaría siendo superior a ese monto, no tendríamos que proceder a una estimación por incobrable de esa cuenta o algo que se le parezca y más bien, según lo que hemos visto con los auditores externos, es reconvertirla de cuenta por cobrar a activo por la cuantía que esté y esto no tiene un impacto en el estado financiero del fondo, más que una reclasificación de activo a activo y la rentabilidad del fondo no se vería afectada. Entonces, en ese punto en particular nosotros esperaríamos a finales de este mes tener todo revisado por nuestros comités internos y demás para hacer la reclasificación que corresponda y también poder poner a disposición de ustedes el valor del nuevo avalúo, esperararía poder presentarlo en una próxima sesión de este comité.

Al no recibirse comentarios al respecto, retoma la palabra el señor **Freddy Salazar** con el siguiente punto de agenda “BCR Uruca 02; avance del proceso extrajudicial”

Con la demanda que se tenía con el inquilino del inmueble BC Uruca 02, se ha hecho un estudio o un análisis importante de los bienes que se tenían o que se retuvieron en su momento de nuestra área técnica y sobre todo, viendo la posibilidad que de una vez puedan ser comercializados, que el fondo no los tenga que embodegar, tener gastos operativos, si no,

recibir lo que exista ahí y que se puede negociar para recuperar y convertir eso en liquidez a favor del fondo.

Sobre el particular, don **Fernando Mayorga** pregunta: Dice que está en estudio de acuerdo extrajudicial en BCR Uruca 02.

En respuesta, explica el señor **Freddy Salazar**: Correcto, es que ellos lo que están ofreciendo es que se tome como una dación en pago los bienes que se retuvieron en su momento y estarían entregando la posesión del local, entonces, se está haciendo el análisis sobre el tipo de mobiliario que hay ahí, el valor que puede tener en estos momentos y la posibilidad de facilidad o qué posibilidades hay importantes de que se pueda comercializar de forma rápida, porque al fondo tampoco le serviría tenerlo ahí sin poderlo liquidar.

De seguido, don **Fernando Mayorga** señala: Ya nos habían dicho que los bienes teóricamente cubren la deuda.

Al respecto, responde el señor **Freddy Salazar**: Sí se ha hecho el análisis respectivo del posible valor, ahora yo puedo tener el estudio de lo que vale, pero qué posibilidades tengo de poder enajenarlos y recibir ese monto, estamos en ese punto, la liquidación que al final es lo que nos interesaría a nosotros.

Sobre la particular pregunta, don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Cuándo estiman que se pueda dar?

De seguido responde el señor **Freddy Salazar**: Yo esperarí que para el próximo comité tengamos las noticias de qué se va a determinar con esos bienes, ya están retenidos, si seguimos con el proceso como correspondería, se presenta lo que es el incidente del cobro de rentas y al final tendríamos que ir a rematar esos mismos bienes, si existe algún oferente, se los adjudican a ellos y si no, le tocaría el fondo adjudicarlos en pago del capital adeudado, entonces, para tales efectos, en estos momentos podríamos tener la posibilidad de una vez de adquirir los bienes y poder negociarlos de una vez. Se van a realizar las gestiones pertinentes para que el próximo mes se pueda finalizar con el proceso.

Respecto al caso de Fórum, comentarles que ya habíamos realizado una retención preventiva de bienes que existían en el local, existe una anuencia o un acercamiento por parte del demandado en hacer entrega del inmueble de una vez, igual tenemos que valorar la forma o la recuperación de una parte de lo adeudado entonces, estamos en esa etapa, el demandado ya está notificado en ese proceso.

Con los otros procesos legales, he de comentarles que no hay nuevos procesos, sí hacer el paréntesis de que sí hemos estado activos en la presentación de algunas demandas, pero la mayoría han sido de otro fondo, que los inmuebles tienen gran participación en inmuebles en centros comerciales.

Interviene don **Fernando Mayorga** y expresa: Hace como dos comités, nos habían dicho que de BC Uruca 02, la deuda era de aproximadamente \$16.000 y de Fórum era de unos \$33.000.

En respuesta manifiesta el señor **Freddy Salazar**: Correcto, andan por ahí. En el caso de Fórum, anteriormente hicieron unos acuerdos de pago que eran por bastantes montos de rentas adeudadas y por las cantidades de meses es que se ha hecho una deuda considerable, porque el monto de renta no era tan grande.

De seguido pregunta don **Fernando Mayorga**: Esos montos que nos habían dado hace un par de meses se mantienen, cambiaron, ¿Hubo algún pago adicional o algo?

Responde **Freddy Salazar**: Por el momento no se han recibido abonos y tendrían que ir aumentando esos montos, porque por la presentación de la demanda igual se mantiene la obligación en el pago de la renta.

Sobre la misma línea, don **Luis Paulino Gutiérrez** comenta: Con ese tema de Fórum y para ir esclareciendo montos sabiendo cuánto es lo que está ahí pendiente de pagar, ustedes nos podrían hacer esa estimación de cuánto es exactamente lo que están pendientes de pagar y también los siguientes pasos que se seguiría en ese tema y el tiempo que se llevaría, porque lo que vemos es que se van agregando más inmuebles a temas de procesos de cobro y son rentas que están dejando de ser percibidas.

En respuesta, don **Freddy Salazar** responde: Sí lo podríamos hacer, también sería importante procurar recuperar la posición en un tiempo célere considerando que si existen pocas posibilidades de que el inquilino pueda hacer algún pago o la totalidad del monto adeudado, pero por lo menos se recupere la posesión para que se pueda volver a comercializar y que genere ingresos sobre ese inmueble, en estos momentos no es posible porque están en el proceso judicial y hasta que el Juez no decrete la toma de posesión o el desalojo como tal, no lo podríamos alquilar.

Al respecto, don **Fernando Mayorga** expresa: Mi comentario final con estos casos es considerar como se ha conversado en ocasiones anteriores la importancia de no dejar que se acumulen muchos meses impagos de nuestros inquilinos, que esa política que existió en su momento de 3 meses y dar 25 oportunidades, tendremos que ser menos tolerantes porque al final de cuentas, lo que se dificulta es la recuperación del local y de los montos adeudados.

Seguidamente manifiesta, don **Freddy Salazar**: Estamos totalmente de acuerdo, cuando se llega a ciertas cantidades de deuda, dependiendo del tipo de inquilino, puede tornarse impagable y volvemos a lo mismo, tampoco tenemos la posesión para estar generando ingresos sobre ese mismo inmueble. Entonces, es lo que se procura ahora, que, en un periodo mínimo de morosidad, presentemos la acción judicial. Ya que si no hay anuencia del todo del inquilino y entre más grande se haga la deuda, las posibilidades de que paguen o que entreguen el inmueble son mayores.

Al no recibirse alguna consulta u observación con relación a los temas antes mencionados, el señor **José Rodríguez** pregunta: Si tienen alguna consulta adicional, algún punto adicional, si no de nuestra parte, estaríamos finalizando.

Por su parte, don **Allan Vargas** refiere: Únicamente, para terminar de redondear el proceso de rentabilidades netas y demás. ¿Existe algún tipo de métrica que ustedes realicen para determinar el estado de conservación de los inmuebles? Le amplió un poco más, me gustaría también determinar que de los inmuebles que tenemos dentro del portafolio, BCR SAFI como tal, nos pueda brindar un “rating” de esos inmuebles y nos diga, bueno, este inmueble tiene un 100% porque es un triple A y está en óptimas condiciones y este otro tiene un 20% porque no está en óptimas condiciones, o en 0% porque no tiene la construcción, no funciona la parte ingenieril, tenemos problemas con inundaciones, estoy dando solo un ejemplo, para determinar si a nivel de conservación estos inmuebles están en óptimas condiciones según criterio experto y determinar aquellos inmuebles que definitivamente no se encuentran en esta situación.

En respuesta, don **José Rodríguez** expresa: Anteriormente, les comentábamos, que se ha hecho un cambio importante en algunas áreas de la Sociedad de Fondos de Inversión en los últimos meses, mucho desde la entrada de don Douglas. Ha habido un proceso de reajuste en algunas áreas, una de las más importantes también de cara a los fondos inmobiliarios, el área de ingeniería, y a partir de ahí, ha habido un proceso de cambio de todo el departamento de ingeniería. Ellos han estado haciendo un trabajo importante en la revisión de todos los inmuebles nuestros para poder tener un diagnóstico de cada uno de los inmuebles, de forma tal de que la aplicación de las eventuales inversiones, también se pudieran priorizar para algunos de ellos. Es un tema en el que se sigue trabajando, el trabajo lo estamos haciendo para todos los inmuebles que administramos, no solamente los del Fondo Inmobiliario, sino de todas las carteras, seguimos trabajando en ese levantamiento de necesidades de cada uno de los inmuebles con un equipo ingenieril completamente nuevo, eso nos ha ayudado no solo a refrescar el departamento, sino también a darle un giro completo a la forma en la que se hacían las cosas y tener una visión diferente hacia la misma Gerencia y a lo que se requiere en cada uno de ellos.

De seguido pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Si cuentan con algunos de los inmuebles del Fondo finalizados, ¿nos lo podrían compartir?

En respuesta indica el señor **José Rodríguez**: Permítame confirmar con la Gerencia

Acto seguido solicita don **Luis Paulino Gutiérrez**: También los mantenimientos para ir teniendo esa previsión, que ustedes vayan teniendo esa previsión del tema del mantenimiento de los inmuebles o qué mejoras se necesitarían para ver de dónde se podrían estar tomando esos recursos para esas atenciones que se requieren.

Al no haber más temas que tratar, finaliza la sesión n.º 04-25 del Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario del miércoles 9 de abril del 2025.