

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 1 --

Acta de la reunión n.º13-24, 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 13 de noviembre del dos mil veinticuatro, a las catorce horas, con los siguientes participantes:

Allan Vargas Hernández. OPC del Banco Popular.

Luis Paulino Gutiérrez. JUPEMA.

Fernando Mayorga Castro. Representante de los inversionistas individuales.

Marco Vargas 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.

Sergio Quevedo Aguilar. OPC BN Vital.

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. Capitalización de BCR SAFI y compra del PEP. Dictamen de la Procuraduría General de la República y la resolución de SUGEVAL.
2. Imputación de cada crédito bancario que se utilizó para la compra del inmueble se encuentre asociado con el inmueble adquirido.
3. Monto y uso de la reserva, correspondiente a la disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario.
4. Actualización de los procesos legales pendientes:
 - a. Taller 3R.
 - b. ADN Empresarial.
 - c. Beemuk S.A (inmueble San Isidro de Heredia).
5. Mantenimientos realizados y programados para los inmuebles, en una línea de tiempo.
6. Avances en gestión de venta de activos para aplicación a créditos vigentes; criterios que se están utilizando para determinar activos por vender.
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, voy a iniciar con el primer punto de agenda, capitalización de BCR SAFI y compra del PEP. Dictamen de la Procuraduría General de la República y la resolución de la Sugeval.

Respecto a la resolución que emitió la Superintendencia, básicamente, se conoció a nivel de medios tanto desde el momento en que salió la resolución, como las acciones que presentaron ambas Juntas Directivas, me refiero a la del Banco de Costa Rica y la Sociedad de Fondos de Inversión, que también se hicieron públicos en los medios.

Es de conocimiento de ustedes que ambas Juntas Directivas presentaron recursos de apelación a la resolución que remitió la Superintendencia General de Valores y estamos a la espera de tener alguna respuesta de parte de ellos, esto como parte de todo el proceso legal que la misma resolución contempla y lo que la normativa permite.

Es importante indicarles, por qué se presentan estos recursos, las Juntas Directivas de una u otra forma preocupadas y también, de una manera responsable, presentan estos recursos, principalmente porque existen serias dudas de si la Superintendencia puede o no, realizar o solicitar lo que solicitó, en vista de que todavía no existe algún pronunciamiento de parte de los juzgados y tampoco existe un pronunciamiento de la misma Superintendencia al procedimiento administrativo que se está llevando sobre este tema y en contra de la sociedad administradora.

De hecho, la solicitud que anteriormente se había realizado, con relación a la capitalización de los ¢22.000.000, a la cual, ambas Juntas Directivas dieron el visto bueno, sigue en proceso, si no es hoy, es mañana que estaríamos realizando toda la tramitología ante Sugeval, para luego pasar al Registro Público y cerrar ese capítulo, el cual, tenemos que cumplirlo antes del 30 de diciembre.

Hago referencia a este dato, para poner en perspectiva que, desde el punto de vista de responsabilidad de nosotros, se les ha atendido, en la medida de lo posible, en los momentos en los que se ha tenido una claridad completa desde el punto de vista jurídico, procedimental y demás.

Seguidamente, toma la palabra el señor **Fernando Mayorga**: Entiendo que está en proceso de apelación ante el CONASIFF, pero sí, tengo la esperanza de que finalmente lo que allí se expone sea acatado.

El artículo 73 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores es clarísimo, que “las Sociedades Administradoras serán solidariamente responsables ante los inversionistas por los daños y perjuicios ocasionados por sus directores, empleados o personas contratadas por ellos para prestarle servicio al fin, en virtud de la ejecución u omisión de actuaciones prohibidas o exigidas según corresponda, por el prospecto, las disposiciones de este título, la superintendencia y sus disposiciones sobre la materia”.

En este caso, lo que hemos venido alegando desde hace 2 años, es que se adquirió un bien que no podía adquirirse para este fondo, un bien que estaba sin terminar, un bien que no estaba produciendo por alquileres porque no había sido concluida la construcción, aunque hubiese contratos falsos que respaldaban esos alquileres.

Entonces, aquí se establece una responsabilidad solidaria de BCR SAFI con los funcionarios que hicieron eso, en contra de lo que decía el prospecto del fondo en el cual estamos.

Para mí, lo que ha resuelto la Sugeval, es absolutamente claro, ahora, ¿por qué el BCR? Porque ya lo dijo la Procuraduría, tiene una responsabilidad no solidaria, sino subsidiaria en relación con BCR SAFI, de manera que, ante la contundencia de estas dos cosas, independientemente del otro proceso que esté abierto, que es para determinar responsabilidades más detalladas, es algo que resulta evidente a quienes conocemos el tema de que BCR SAFI incumplió, sus funcionarios provocaron un daño inconmensurable o casi inconmensurable al fondo y debe responder solidariamente por esos daños y el BCR subsidiariamente, la única forma de responder por esos daños es sacando el bien que todavía no está en las condiciones en que debió haber sido adquirido cuatro años después de su compra.

Entonces, esta manifestación es por la sencilla razón de externar, en nombre de los inversionistas, nuestra esperanza de que sea finalmente aceptado y cumplido, que no hay un despacho judicial que lo haya ordenado, para eso está la Sugeval, la Superintendencia, que vigila el cumplimiento de la normativa, de los prospectos y demás, de manera que yo no veo porque tenga que ver una resolución judicial, que no sería otra cosa que esperar años para tener

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 4 --

que cumplir lo mismo y que aumenten en mucho las responsabilidades, tanto de BCR SAFI como del Banco de Costa Rica, porque yo no tengo duda, que a ellos les va a llegar en cualquiera de las instancias y lo que va a pasar es, que van a aumentar esas responsabilidades porque el fondo a como está actualmente casi que irá para la quiebra, mientras no se retire el PEP, como hemos insistido infinidad de ocasiones, esto no va a progresar.

Solicita el uso de la palabra el señor **Luis Paulino Gutiérrez** y manifiesta: Sobre este tema, tengo una duda don Alberto, ustedes dicen que están esperando la resolución del pronunciamiento del CONASSIF por la apelación que le hicieron a Sugeval, pero ahora mencionaba que al 30 de diciembre ya eso lo deben tener listo, entonces, en ese sentido, si ustedes van a esperar hasta la resolución del CONASSIF, a pesar de lo que ya dijo la Procuraduría o es un proceso que van a llevar en paralelo.

Al respecto, responde el señor **José Alberto Rodríguez**: Don Luis Paulino, me refería al 30 de diciembre, que nosotros brindamos seguimiento a la primera resolución que había salido aproximadamente en el mes de julio o junio. Sobre la capitalización de los ¢22.000.000, esta sigue en curso, sobre esta resolución, no se presentó ningún recurso, ya se cuenta con todas las autorizaciones correspondientes, dos Juntas Directivas, Asamblea Accionistas de la Sociedad de Fondos de Inversión, ya cuenta con el visto bueno de la Contraloría General de la República, este lo recibimos el 25 de octubre, los recursos ya fueron entregados a la Sociedad Administradora, ya fueron depositados y ya estamos por presentar el trámite a Sugeval para luego ir al Registro Público. Un punto aparte, sería este otro tema, que se estaba conversando de la compra del PEP, a la última resolución y a la que don Fernando, se refería.

Sobre el particular, el señor **Luis Paulino Gutiérrez** pregunta: Para ir cerrando el tema, ¿BCR SAFI ya tiene los ¢22.000.000 capitalizados que les mandó el BCR, lo que falta es trasladarlos de BCR SAFI hacia el fondo, ¿es así?

En respuesta don **José Alberto Rodríguez** explica: No, la resolución lo que pide es que el Banco capitalice a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, no hay ninguna instrucción de que eso se deba de trasladar al fondo.

Con relación, a lo que decía don Fernando, vuelvo y reitero, nosotros, muy respetuosamente del ordenamiento jurídico y de lo que nos corresponda en su momento atender, dentro de lo que la regulación, la ley y toda la normativa jurídica del país nos obligue y nos regule, vamos a estar acatando lo que así corresponda. Entiendo perfectamente lo que dice don Fernando, si eso se llegara a dar, ahora, en el mediano plazo o en algún otro plazo, y si así se dispone, se acatará, en los términos en los que la Sugeval lo solicitó, los costos y demás es claro que probablemente se hagan un poco más amplios. Entendemos claramente la posición y si en algún momento se considera o se llega a determinar que aquí se hizo algo mal en el pasado, eso no quiere decir que los que hoy estamos aquí vayamos a hacer algo mal y que se vayan a tener hasta consecuencias legales, penales, judiciales y todo lo demás.

Parte de solicitar de presentar estos recursos y solicitar estas aclaraciones, es también para que, en lo que haya que hacer y como haya que proceder, nos acompañe también la legislación.

Don Fernando hacía la referencia de que la Superintendencia como ente regulador, tiene las potestades, nosotros sí quisiéramos tener toda la seguridad de que así es. Estamos claros de que es el regulador del mercado, pero las Juntas Directivas, sí están sumamente interesadas en que todos tengamos claridad, tener toda la claridad del mundo de que se estarían trasladando fondos públicos, con este pago, a un Fondo de Inversión que no necesariamente lo es, entonces, al haber un tema de uso de fondos públicos, también se requiere toda la claridad del caso para evitar luego que puedan existir algún tipo de complicaciones o repercusiones legales.

Seguidamente, refiere el señor **Allan Vargas**: En este entendido, son dos situaciones aparte, pero en el caso de los recursos contra la resolución de Sugeval, ¿esos recursos tienen un plazo definido? ¿Hay alguna legislación al respecto de atención? como para tener un poco de claridad en el proceso que estamos conversando, este traslado de recursos hacia el fondo, si así se determina.

Sobre el particular, el señor **Freddy Salazar** responde: La ley que regula este punto es la Ley General de la Administración Pública y brinda un plazo de 8 días hábiles para ambos recursos, pero como por la complejidad de la materia, es poco probable que se esté resolviendo en esos días, de hecho, ya estaría a punto de cumplirse ese plazo.

Hay un aspecto importante, estos recursos se presentan, también, con base en la Ley General de la Administración Pública, esos recursos no llegan a suspender el acto, entonces, ese plazo de 30 días que ordenó Sugeval aún está en curso, se está trabajando de forma paralela en el plan para no incumplir en esa parte y dentro de esos 30 días, puede que la Sugeval conteste.

Las Juntas Directivas, presentan un recurso de revocatoria, el cual, lo tiene que conocer directamente Sugeval y si Sugeval rechaza ese recurso, ahí sí se eleva el recurso de apelación a CONASSIF.

Posteriormente, dice don **Allan Vargas**: Muchas gracias, para precisar, esta segunda resolución de Sugeval, tiene 30 días para su ejecución.

Responde el señor **Jose Alberto Rodríguez**: Tiene 30 días hábiles para su ejecución.

Agrega don **Freddy Salazar**: Es importante aclarar, conforme al punto uno de la agenda que se incluyó, donde se dice, compra del PEP, lo que está ordenando la Sugeval es que se realice un plan, donde se restablezcan las condiciones del fondo antes de la compra del PEP, entonces, en este caso, si bien puede utilizarse una figura dentro del plan como una compra, puede ser cualquier otra figura legal, Para dar cumplimiento a ese plan para restablecer las condiciones del fondo.

Al respecto, el señor **Allan Vargas** pregunta: ¿Qué figuras podrían presentarse dentro de esta perspectiva?

En respuesta don **Freddy Salazar** explica: En general, porque no estamos hablando precisamente de cómo iría el plan, porque en realidad, al día de hoy, no tengo conocimiento, pero puede ser un fideicomiso.

De seguido el señor **Fernando Mayorga** comenta: Hasta donde entiendo, Sugeval lo que ordena es sacar el PEP del fondo, como lo retire, no es nuestra preocupación, a nosotros lo que nos importa es que al sacar el bien tiene que reponer el costo de la compra y los costos directos que ha provocado el PEP a lo largo de estos años, con lo cual, en teoría, a nosotros no nos interesa, si es que lo pasaron a un fideicomiso, si es que lo compraron, si es que lograron venderlo, lo que nos va a interesar es hacer las cuentas en su momento.

De inmediato don **José Alberto Rodríguez** dice: Sí correcto, como bien dice don Fernando, sobre el plan, si nos tocará, al Conglomerado, determinar cuál podría ser el camino para cumplir lo que pide la resolución, si se debe de cumplir, en esa línea nos encontramos trabajando. Como bien dice don Freddy, de forma paralela, se han estado trabajando los temas porque sí en algún momento tenemos las respuestas correspondientes de parte de Sugeval, de CONASSIF y de quién corresponda y los plazos no se han interrumpido, tenemos tiempo hasta mediados del mes de diciembre para cumplir con la entrega de ese plan para el cual nos dieron 30 días, el plan tendrá que incluir los pasos a seguir, en los plazos, tiempos y movimientos que corresponda.

Por su parte, manifiesta el señor **Fernando Mayorga**: Quisiera hacer una sugerencia, don José y señores de BCR SAFI, a mí me parece que sería muy oportuno que BCR SAFI informe a los inversionistas un poquito de cuál es la situación actual, porque lo que conocemos es lo poquito que hemos visto por la prensa, que no sabemos si es preciso o no. Del Banco o de BCR SAFI, no hemos escuchado nada, a mí me parece que somos los que más mereceríamos estar informados porque somos los que hemos venido sufriendo los efectos del caso PEP y toda la incertidumbre que ha generado, de manera que yo creo que sería de agradecer conocer una posición de BCR SAFI.

En respuesta don **José Rodríguez** dice: Con gusto, de informar sobre los alcances y lo que se lleva en este momento, tomo nota don Fernando para valorarlo con la Gerencia General y ver la línea a seguir, me parece muy razonable lo que usted propone, hasta desde un punto de vista de tranquilidad para todos.

Seguidamente, don **Allan Vargas** pregunta: Otro tema en particular, el abordaje final de costos asociados más al PEP, ¿si será público? Toda la estructuración de lo que se plantearía a nivel del plan y el costo que se ha asumido hasta este momento del PEP.

Al respecto, don **José Rodríguez** responde: No sabría brindarle una respuesta concreta de si va a ser de esa forma o no. Es claro y entendible que en la medida en que esto se tenga que cumplir, todas las partes tendrán que conocer los números, principalmente para poder estar tranquilos de que no se les esté engañado, esto en el caso de los inversionistas directamente y también a nosotros, desde el punto de vista de transparencia, que es uno de los temas que en la historia

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 7 --

reciente es lo que sí se ha tratado de hacer y dadas todas las implicaciones, todo lo mediático que ha sido, todo lo que ha pasado, a todos nos interesa que quede muy claro. Pienso y este es mi criterio, que sí, que todos esos números tendrían que ser públicos en su momento, dentro de lo que en algún momento hemos dicho, dentro de lo que ese público significa, principalmente para ustedes los inversionistas, más allá de lo que se convierta público luego en otras instancias, creo que va a ser muy difícil que no sea de esa manera.

Al no recibirse más consultas sobre el tema, continua el señor José Rodríguez con el siguiente punto en agenda, “Imputación de cada crédito bancario que se utilizó para la compra del inmueble se encuentre asociado con el inmueble adquirido”.

 SUGEVAL Superintendencia General de Valores				
Reporte de Información Inmobiliaria				
Fecha y hora de generación del reporte: 12/11/2024 a las 11:15:52 a.m.				
Actualmente				
Fecha de Corte	Nombre del Inmueble	Fecha de Compra	Valor en Libros	Saldo Financiamiento
31/10/2024	BC URUCA 02	19/09/2018	25 156 812,61	18 335 176,94
31/10/2024	CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	17/12/2018	36 288 000,00	26 725 670,38
31/10/2024	CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C-102)	12/09/2007	1 139 066,00	,00
31/10/2024	CN URUCA 01	22/12/2006	2 906 855,23	,00
31/10/2024	EDIFICIO MERIDIANO (2 FF)	28/03/2008	9 673 711,75	,00
31/10/2024	FORUM I	26/10/2000	50 064 070,92	,00
31/10/2024	FORUM II	13/02/2008	61 177 746,27	,00
31/10/2024	NI URUCA 01	03/11/2017	12 531 990,81	5 207 965,75
31/10/2024	PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	20/02/2020	28 193 681,01	37 170 084,19
31/10/2024	PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	25/08/2008	16 746 999,68	,00
31/10/2024	TORRE MERCEDES	31/01/2007	37 672 000,00	1 476 735,33
31/10/2024	ZONA FRANCA EL COYOL	29/09/2016	72 708 000,57	32 779 109,92

Prosigue, con relación a este segundo punto, esta información es información que se puede descargar de la Superintendencia y, de hecho, lo hicimos de esta forma, para que todos tengamos claro que esa información que está en poder de la Sugeval y que, además, es descargable por cualquier persona que lo quiera revisar. Hoy en día, la imputación que está presentada ante Sugeval, que fue el tema de lo que hablamos en el Comité anterior, correspondiente al “saldo de financiamiento, es lo que tiene ligado cada uno de estos inmuebles como crédito para la compra en su momento o el saldo que le está quedando por las amortizaciones que se han hecho en los últimos años para los créditos. En esta ocasión, reiterarles, que no necesariamente son los inmuebles que responden a las garantías de los créditos, como lo comentamos también en el Comité anterior. Anteriormente, se tenían líneas de capital de trabajo, para los cuales, se tenía un grupo de inmuebles que eran los que servían de garantía y luego se iban sacando los créditos para las compras, pero dentro de lo que está

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 8 --

reportado y dentro de lo que la consulta decía, que es la imputación de cada crédito para la compra, así es como están reportados en este momento en la Superintendencia. De hecho, no hemos querido hacer la variación que les comentamos en el Comité anterior, de cambiar esto a las garantías reales que tienen ahora los créditos de largo plazo porque seguimos revisando la pertinencia de hacer el cambio para evitar confusiones y más ahora, con todo este tema de la resolución y eventualmente, de cancelación de pasivos y lo que puede haber relacionado, creemos que de momento deberíamos quedarnos un poquito quietos, así como estamos y luego, si tenemos que hacer algún cambio, lo estaríamos realizando.

Sobre el tema, don **Luis Paulino Gutiérrez** pregunta: ¿Cuándo estiman ustedes que ese cambio se puede hacer?, tomando como ejemplo las bodegas la Uruca, que se utilizó ese crédito para comprar ese inmueble, realmente, que el crédito que tiene ese inmueble sea el que le corresponde, ¿Tienen una fecha estimada de cuando ustedes harían eso?

En respuesta el señor **José Rodríguez** explica: ¿Cómo debería de quedar esa imputación? a partir del refinanciamiento de créditos que se hizo de las líneas de capital de trabajo para convertirlas en créditos de largo plazo, los saldos que tenemos ahora con BCR son \$76.000.000, con Davivienda son \$25.000.000 y con BICSA son 19.000.000.

Los inmuebles que efectivamente forman parte de la garantía de cada uno de estos créditos, en el caso del BCR se tiene una parte con Fórum II, Forum Torre J, Torre Mercedes está completo y Zona Franca Coyol una parte. Obviamente, están identificadas cada una de las fincas que están dadas en garantía.

Saldo	Entidad Bancaria	Inmueble	Garantiza
\$76 819 246,92	BCR	FORUM II	Parcialmente
	BCR	FORUM Torre J	Total
	BCR	Torre Mercedes	Total
	BCR	Zona Franca Coyol	Parcialmente
\$25 613 898,35	Davivienda	CC Paseo Metrópoli	Total
	Davivienda	NI Uruca	Total
\$19 261 597,25	BICSA	BC Uruca 02	Parcialmente
	BICSA	Condominio Meridiano	Total

En Davivienda, básicamente, es Centro Comercial Paseo Metrópoli y NI Uruca.

En el caso de Bicsa, Condominio Meridiano completo y BC Uruca en forma parcial.

Nosotros creemos que esto podríamos tenerlo para el cierre de noviembre, sin embargo, en vista de que algunos temas que incluyen la resolución, que el tema constituye en restituir cómo se encontraba el fondo antes de que entrara el PEP y es probable que sea un pocos más sencillo

o más sensato, eventualmente, hacer el cambio ahí, principalmente, porque no quisiéramos que los inversionistas creyeran que estamos haciendo algún movimiento no propio o que se malinterprete el tema en el momento en el que se está haciendo.

Seguidamente don **Fernando Mayorga** dice: La vez pasada, cuando don Douglas había hecho una referencia a este tema de la imputación de los créditos, lo que había entendido, había dicho que le parecía adecuado, sin embargo, a mí no me gustaría que aparezca, por ejemplo, Forum con una deuda altísima que va a afectar el rendimiento de esos inmuebles y el PEP aparezca sin deuda porque no está respondiendo a nada, entonces, va a mejorar artificialmente su rentabilidad. Entonces, ¿cuál es la forma más correcta contablemente de registrar esto?, habida cuenta de que como usted lo explicó antes y ya lo conocemos, se ha dado en garantía algunos inmuebles para los créditos con que se compran otros, donde en teoría debe estar registrada esa deuda.

Responde el señor **José Alberto Rodríguez**: anteriormente, hacía referencia en términos bastante genéricos, don Fernando, la deuda va a estar registrada en el fondo y el fondo por la forma en la que lleva su registro contable, esta deuda termina siendo parte de todos los inmuebles como un todo, porque al final del día se reparte el ingreso y el gasto de todos los inmuebles entre todos los inmuebles. Si nosotros costeamos un inmueble particular dentro del fondo y le imputamos una deuda particular, efectivamente, puede ser que ese inmueble termino siendo más o menos rentable de lo que uno lo pueda presentar. A qué me refiero con esto, que nosotros a la hora de costear un inmueble dentro del fondo, no necesariamente se le registra una deuda particular a un inmueble en particular, la deuda está dentro de toda la generación de gastos y toda la generación de ingreso del fondo y al final el rendimiento que da el fondo, de manera total, es el rendimiento que generan todos los inmuebles a partir del ingreso, menos el gasto. En el tema de la deuda, tengo que reconocerle, que cuando se da la imputación de la deuda, el costo financiero está dado como un monto total para el fondo, porque en buena teoría, cada vez que se incluye un inmueble dentro del fondo, sea comprado con apalancamiento o sin apalancamiento, la idea es que eso llegue a contribuir a todo el fondo en su forma total. Les voy a poner un ejemplo, si tuviéramos que sacar PEP del fondo y tuviéramos que pagar lo que esté imputado al PEP, o se tenga que pagar la deuda, una deuda superior por los recursos que se recibieron, que sea mayor a esto, el beneficio va a ser para todo el fondo y de igual manera, se van a desapalancar aquellos otros inmuebles que hoy están dados en garantía.

Interviene don **Fernando Mayorga** y dice: Podría decirse don José, para efectos prácticos, esas deudas están repartidas a prorrata entre todos los inmuebles, según su valor.

Al respecto, el señor **José Rodríguez** indica: No necesariamente, pero puede ser, por su peso dentro de la cartera, que al final del día me van a dar un porcentaje promedio de la deuda, el 40 el 35, el nivel de apalancamiento que tiene, pero hoy en día, dado que esa deuda viene a contribuir a todo el fondo como un todo, efectivamente, a la hora de que nosotros realizamos algún costeo están imputadas en el peso que tiene cada uno de los inmuebles en el fondo. Ahora bien, en la medida en la que se desapalanque el fondo, llámese que se pague la deuda que está ligada al PEP, a BC Uruca o al que sea, al final del día, el que va a tener el beneficio total, es el fondo como un todo, porque en esa medida que se desapalanque, se va a desapalancar todo.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 10 --

Acto seguido, don **Fernando Mayorga** pregunta: Si actualmente está así, que a mí me parece razonable, ¿a qué forma era que se pensaba modificar la imputación?

Sobre el particular, responde don **José Alberto Rodríguez**: Como se muestra en la imagen,

Reporte de Información Inmobiliaria

Fecha y hora de generación del reporte: 12/11/2024 a las 11:15:52 a.m.

Actualmente

Fecha de Corte	Nombre del Inmueble	Fecha de Compra	Valor en Libros	Saldo Financiamiento
31/10/2024	BC URUCA 02	19/09/2018	25 156 812,61	18 335 176,94
31/10/2024	CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	17/12/2018	36 288 000,00	26 725 670,38
31/10/2024	CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C-102)	12/09/2007	1 139 066,00	,00
31/10/2024	CN URUCA 01	22/12/2006	2 906 855,23	,00
31/10/2024	EDIFICIO MERIDIANO (2 FF)	28/03/2008	9 673 711,75	,00
31/10/2024	FORUM I	26/10/2000	50 064 070,92	,00
31/10/2024	FORUM II	13/02/2008	61 177 746,27	,00
31/10/2024	NI URUCA 01	03/11/2017	12 531 990,81	5 207 965,75
31/10/2024	PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	20/02/2020	28 193 681,01	37 170 084,19
31/10/2024	PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	25/08/2008	16 746 999,68	,00
31/10/2024	TORRE MERCEDES	31/01/2007	37 672 000,00	1 476 735,33
31/10/2024	ZONA FRANCA EL COYOL	29/09/2016	72 708 000,57	32 779 109,92

Al día de hoy la imputación se encuentra de esta manera, no está a prorrata, como lo acabamos de hablar, en un término de costeo fino del tema, más bien, está dado a lo que originalmente había solicitado Sugeval, decir, cuando usted compró este inmueble, cuánto tomó de dinero para comprarlo, así está dado, sin embargo, si nos vamos desde un punto de vista legal, si tuviera alguien que ejecutar algún crédito, lo que va a ejecutar son los créditos actualmente reestructurados, porque son los que están en garantía.

Saldo	Entidad Bancaria	Inmueble	Garantiza
\$76 819 246,92	BCR	FORUM II	Parcialmente
	BCR	FORUM Torre J	Total
	BCR	Torre Mercedes	Total
	BCR	Zona Franca Coyol	Parcialmente
\$25 613 898,35	Davivienda	CC Paseo Metrópoli	Total
	Davivienda	NI Uruca	Total
\$19 261 597,25	BICSA	BC Uruca 02	Parcialmente
	BICSA	Condominio Meridiano	Total

Entonces, eso es lo que, en algún momento, le planteamos a Sugeval y lo que nos decían es, de cara al refinanciamiento que usted hizo de los créditos, suena razonable que ustedes

modifiquen la imputación de la deuda porque efectivamente no son los créditos que tenían antes los que están, si no están ahora con una realidad diferente.

Por su parte el señor **Allan Vargas** comenta: Parte de este proceso es concatenar el punto 1 y 2 conversados. En el caso de un ingreso al fondo por el punto anterior, ¿Cuál es el proceso de asignación de los recursos?, o sea, ¿una devolución a los inversionistas?, ¿un pago de apalancamiento? Si es esta segunda, ¿Cuál es el procedimiento?, creo que ya lo habíamos visto, en donde se determinaba que lo primero que se cancelaban eran las deudas más onerosas, en este caso, estaríamos hablando de Davivienda que rondan 8% si mi memoria no me falla. Entonces, si me puede precisar este escenario, sé que estamos concatenando dos puntos, pero la idea es tener la claridad de cuáles serían los pasos hacia adelante.

De seguido don **José Alberto Rodríguez** responde: Sin afán de que parezca que no quiero brindar respuesta don Allan, porque no se trata de eso, sin embargo, hay algunos vacíos que tiene la resolución, que casualmente a nosotros también nos interesa tener claros. Les comentamos que la resolución lo que dice es restituir el fondo al momento en que el PEP no estuviera, toda la analogía de que se contemplaría entre ingresos, gastos y demás.

Efectivamente, la resolución, en una de sus partes dice, que deberá ser utilizado para el pago de la deuda, es a lo único que hace referencia, la priorización tendríamos que darla nosotros dentro del mismo plan. Hasta donde entendemos, dentro de la resolución, la mayor cantidad de esto tendría que ser para el servicio de la deuda y esto, se transformaría en una mejora eventual de la rentabilidad del fondo al eliminar el gasto financiero.

Al respecto el señor **Allan Vargas** pregunta: ¿Si el día de hoy vendiéramos un inmueble, va enfocado en pagar el apalancamiento que sea más oneroso?

En respuesta don **José Alberto Rodríguez** dice: Si el día de hoy vendiéramos un inmueble, por ejemplo, Torre J, no podría pagarle a Davivienda, porque al ser un inmueble que está dado en garantía al BCR, este tiene una responsabilidad, entonces, tendríamos que pagar al que esté dado en garantía si estaba en garantía. Ahora bien, si se vende un inmueble que esté completamente libre, y no esté dado en garantía, tengan la plena seguridad que vamos a pagar la deuda más cara que tengamos disponible.

A tal efecto, don **Luis Paulino Gutiérrez** dice: con ese tema, aprovechando y tomando ese mismo ejemplo, de Torre J, igual se podría hacer una sustitución de garantía.

Continúa el señor **José Alberto Rodríguez** con la discusión del tema. En respuesta indica: Nosotros hemos hecho todas las negociaciones que se han podido para tratar de generar el pago a la deuda más cara, sin embargo, va a depender de qué se venda y cómo se pueda negociar, eventualmente, alguna sustitución de garantía, pero en primera instancia, el servicio de deuda sería para el Banco que tenga ese inmueble en garantía y para los que no estén en garantía, se estaría llevando el pago de la deuda que sea más cara.

Se une a la reunión el señor Marco Vargas Aguilar.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 12 --

Al no recibirse más consultas, continúa don **José Alberto Rodríguez** con el siguiente punto en agenda, “Monto y uso de la reserva, correspondiente a la disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario”

Al respecto, he de comentarles, que la reserva al mes de noviembre se encuentra por el orden de los \$906.000.

Fondo	Fecha de Inicio	Monto Diario	Ahorro a noviembre- 2024
FI	19/6/2023	\$1 874,70	\$906 492,41

Esta reserva aún no se ha utilizado nada, la idea de la reserva es que ésta sea utilizada en el momento en el que se tenga que hacer una inversión para que el inmueble se alquile o que lo podamos rentabilizar. Hoy en día, de lo que ha ingresado al fondo en alquiler y demás, no se ha requerido una intervención sustantiva.

Al no recibirse consultas o comentarios, continúa con el siguiente punto de agenda “Actualización de los procesos legales pendientes” Para brindar el detalle de la consulta, toma la palabra el señor **Freddy Salazar Jiménez**.

Entrando a lo que son los puntos de los procesos judiciales, que hemos visto en las sesiones de Comité anteriores, brevemente, indicarles que, al día de hoy, no han sufrido mayor cambio. Esto depende netamente del impulso que pueda dar la parte judicial y continuamos a la espera de lo que al respecto tiene que resolver en cada uno de esos casos.

Seguidamente, pregunta el señor **Fernando Mayorga**: ¿No se ha logrado nada con el giro de los dineros que han sido depositados judicialmente?

Responde don **Freddy Salazar**: No, a pesar de que nosotros, en ciertas ocasiones hemos solicitado ese traslado de los fondos a la cuenta propia del fondo de inversión, el juzgado resolvió que, hasta el tanto no se resuelva uno de los puntos del recurso presentado por la parte demandada, que era, específicamente, sobre la falta de capacidad e indebida legitimación para presentar la demanda, hasta que no se resuelva ese punto, no se va a autorizar el traslado de los fondos, dependemos de esta misma resolución que estamos esperando.

Al respecto don **Luis Paulino Gutiérrez** dice: Con el tema del edificio Beemuk, en una de las sesiones pasadas, habían hablado de que iban a hacer una valoración con los ingenieros sobre las mejoras de ese inmueble para una estimación de costos, ¿ya eso se hizo?, para saber cuánto vale realmente el inmueble hoy en día.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 13 --

Para brindar respuesta el señor **José Alberto Rodríguez** comenta: No, don Luis Paulino, todavía estamos en ese proceso, no se ha llevado a cabo, sin embargo, esperamos que esté finiquitado antes del cierre de año, porque necesitamos documentar este tema de cara a la auditoría externa.

Al respecto, dice don **Luis Paulino Gutiérrez**: Pero el avalúo lo hacen ustedes o lo hacen auditoría externa.

En respuesta el señor **José Alberto** dice: Lo hace un tercero.

Al no recibirse más consultas del tema, don **José Alberto** continúa con el siguiente punto de agenda, “Mantenimientos realizados y programados para los inmuebles, en una línea de tiempo”

En el tema de los mantenimientos, les mostramos lo que se ha realizado de enero al cierre de octubre, en cada uno de los inmuebles, tiene muy poca variación en relación a lo que vimos en el Comité anterior,

Reparaciones y remodelaciones realizadas del enero 2024 a la fecha

Edificio	Reparaciones y remodelaciones
	Ene 24 a Oct-24
Torre Mercedes	\$19 851,07
CN Uruca 01.	\$2 349,89
BC URUCA 02	\$5 054,98
Centro Comercial Paseo Metrópoli	\$8 339,89
Parque Empresarial del Pacífico	\$122 678,10
	\$158 273,93

En lo que corresponde al PEP, no se ha movido absolutamente nada, no se le está invirtiendo nada al inmueble y en el caso de los otros inmuebles, hemos estado en un periodo de bastante contención de gasto, no, porque no se quieran hacer los trabajos, sino, porque se están priorizando, a partir del cambio que tuvimos en el área de ingeniería se ha venido haciendo un trabajo muy importante en lo que es la revisión de todos los inmuebles y la determinación de necesidades de cada uno de ellos.

Por su parte, el señor **Fernando Mayorga** refiere: Dadas las circunstancias actuales, la resolución de Sugeval en particular, con mucha más razón en estos momentos y hasta que no se defina esa situación, evitar hacer cualquier inversión en el PEP, porque al final de cuentas según la resolución, se tendría que reponer al fondo lo que cueste el PEP y todos los gastos directos que implique. Los inversionistas hemos señalado en reiteradas ocasiones que nos parece que no debe invertirse, entonces, mejor que conste en el acta, una vez más, un llamado para que no se incrementen las inversiones, salvo que sea algo de fuerza mayor que exija una intervención, de lo contrario que no se invierta más en el PEP.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 14 --

Al respecto, don **José Rodríguez** manifiesta: Si señor, de hecho, creo que en el Comité anterior don Douglas había hecho referencia a eso y a la posición de no realizar inversiones en el inmueble y mucho menos de las que son de mayor cuantía. También hay un tema de responsabilidad, donde habrá algunas cosas mínimas que habrá que atender para que no vaya a caer, tal vez, en temas de vandalismo y este tipo de cosas, pero sí, estamos completamente de acuerdo.

Al no recibirse alguna otra observación, continúa el señor José Alberto Rodríguez con el siguiente punto de agenda “Avances en gestión de venta de activos para aplicación a créditos vigentes; criterios que se están utilizando para determinar activos por vender”

He de comentarles que, en este momento no tenemos ninguna oferta para ninguno de los inmuebles del fondo, no tenemos ningún proceso de venta y tampoco tenemos realmente algún acercamiento particular de alguien realmente interesado en alguno de los inmuebles del fondo.

Al no recibirse consultas, continuamos con el último punto de agenda, “asuntos varios”.

Don **Fernando Mayorga** comenta: Quisiera mencionar algunos asuntitos sueltos por allí, sea para que se nos pueda indicar algo ahora o pasar la información posteriormente. Creo que ya han pasado por lo menos un par de meses desde que se hizo la venta de El Lagar, no sé si será posible presentarnos un informe pequeño de cómo mejoró la situación del fondo con esas ventas. En cierto momento, habíamos hablado del por qué se vendían los inmuebles con mejor rentabilidad en lugar de otros, se nos había dicho que, incluso, con los inmuebles de mejor rentabilidad, no se alcanzaba a cubrir los costos financieros, entonces, quisiera saber con números reales, no con porcentajes ni con presunciones, en estos meses que han transcurrido desde entonces, como ha impactado eso positivamente al fondo. Un segundo punto que me gustaría solicitar es, que se nos aclare si la asesoría de Alta Batalla sobre la información, confidencial, privilegiada, etcétera, lo pagó BCR SAFI o se pagó de alguno de los fondos, porque yo consideraría que no debe pagarlo el fondo y si se nos puede proporcionar copia del dictamen que Alta Batalla emitió. También, quería preguntar sobre el tema de desocupación, no ha habido ningún nuevo alquiler, ningún movimiento, todo sigue con la misma desocupación de lo que nos presentaron la última vez, si algún esfuerzo ha rendido frutos, esos serían los temas que quisiera plantear.

Atendiendo la solicitud el señor **José Alberto Rodríguez** indica: Respecto a los resultados del fondo, lo voy a ligar con el informe de ocupación, si les parece, podríamos generar para el próximo Comité, un informe completo con la incorporación de los meses de octubre y noviembre. No cuento en este momento con la información correspondiente a la ocupación y los esfuerzos que se han realizado producto de la comercialización, pero me dejo la tarea de buscarlos para hacérselos llegar. Con relación al tema del informe realizado por el Bufete Alta Batalla, no tenemos ningún problema en compartirlo, finalizando la reunión se los podríamos hacer llegar. Respecto al tema del cobro, eso lo asume BCR SAFI directamente, esto no se le cargó a ninguno de los fondos, eso fue a presupuesto directo de la Sociedad de Fondos de Inversión.

-- 15 --

Por su parte, don **Luis Paulino Gutiérrez** pregunta: Con el tema anterior de remodelaciones y la comisión ahorrada, ustedes tienen previsto para el primer semestre del próximo año algún tipo de remodelación o mantenimiento de un monto importante puede ser de \$50.000 o \$100.000.

Sobre este tema, comenta don **Jose Alberto Rodríguez**, que se está realizando una revisión detallada de cada uno de los inmuebles, si les parece, para el próximo Comité podríamos agregar algo relacionado con algún nivel de priorización para la utilización de esa reserva.

Al no recibirse más consultas, observaciones o comentarios, finaliza la sesión n.º 13-24 del Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario del miércoles 13 de noviembre del 2024.