

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

— 1 —

Acta de la reunión n.º03-26, 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 11 de marzo del dos mil veintiséis, a las catorce horas, con los siguientes participantes:

Carlos Gerardo Arias Alvarado. JUPEMA

Luis Paulino Gutiérrez. JUPEMA.

Allan Vargas Hernández. OPC del Banco Popular.

Sergio Quevedo Aguilar. BN Vital OPC.

Carolina Elizondo Ugalde. 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.

Fernando Mayorga Castro. Representante de los inversionistas individuales.

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

Lic. José Alberto Rodríguez Sánchez, Gerente Operativo BCR SAFI ai, Lic. Freddy Salazar Jiménez, Asesor Legal BCR SAFI.

Índice de la Reunión

ARTÍCULO I	3
Seguimiento del plan de acción relacionado con la salida del PEP del fondo, visto en la asamblea de inversionistas.	3
ARTÍCULO II	6
Informe del flujo de caja del fondo inmobiliario, considerando la nota de SUGIVAL n°H90/2 con fecha del 30 de enero de 2026.....	6
ARTÍCULO III	9
Seguimiento del Plan de mantenimiento y atención primaria de los inmuebles del fondo. El plan anual y reportes trimestrales.	9
ARTÍCULO IV	11
Resultados del plan de negocios del 2025 y prospecto del 2026.	11
ARTÍCULO V	13
Actualización de las condiciones de todos los créditos que tiene el fondo	13
ARTÍCULO VI	15
Prioridad de pagar con el monto de la salida del PEP	15
ARTÍCULO VII	16
Desempeño por inmueble	16
ARTÍCULO VIII	17
Avances en la colocación de espacios disponibles y solicitudes para rescindir contratos	17
ARTÍCULO IX	19
Monto y uso de las reservas.....	19
ARTÍCULO X	20
Planes de mitigación.....	20
ARTÍCULO XI	23
Actualización de los procesos legales	23
ARTÍCULO XII	28
Asuntos Varios	28

ARTÍCULO I

Seguimiento del plan de acción relacionado con la salida del PEP

El señor **José Rodríguez Sánchez** inicia diciendo: Buenas tardes a todos, espero que se encuentren muy bien. Vamos a iniciar con la agenda que nos hicieron llegar la semana anterior y, bueno, el primer punto de agenda específicamente indica el seguimiento del plan de acción relacionado con la salida del PEP del fondo, según lo que se vio en la asamblea.

En relación con este tema, es importante comunicarles que el pasado veintisiete de febrero se presentaron tanto a la Contraloría General de la República como a la Procuraduría las respectivas consultas, tal y como estaba estipulado en el cronograma del plan de trabajo que se presentó, y a la fecha nos encontramos a la espera de la respuesta de estas instituciones.

Tal vez, si bien es cierto, este tema no estaba contemplado en el plan de trabajo que se presentó y demás, sí es parte de. Si ustedes recuerdan, en diciembre se comunicó un hecho relevante relacionado con una resolución de la Superintendencia, específicamente la 143-2025, donde se pedía una capitalización adicional de 19.260 millones de colones. Ya nosotros, el viernes de la semana anterior, el 6 de marzo, recibimos de parte de la Contraloría General de la República la autorización respectiva para el presupuesto extraordinario número uno de la Sociedad de Fondos de Inversión para poder atender esta resolución.

Esto, al final del día, como les repito, si bien no era una línea específica del plan, sí es parte complementaria de lo que se está haciendo en cumplimiento de la parte regulatoria.

Además, indicarles que el día de ayer ya recibimos los recursos económicos por parte del Banco en relación con este tema y, básicamente, ya iniciamos los procesos formales de capitalización que tenemos que llevar ante la misma Sugeval. A nivel regulatorio, tenemos que hacer un proceso de autorización previa; para eso requeríamos Contraloría, requeríamos los fondos y ya con ambas cosas se cumplió. Entonces, de cara a lo presentado, vamos caminando en esa línea. No sé si tienen alguna consulta particular.

Al respecto solicita el uso de la palabra la señora **Carolina Elizondo** y comenta: Don José, una consulta. Bueno, ya nos queda claro que presentaron a Contraloría y a Procuraduría ¿En qué momento van a presentar la gestión a SUGEF, o si ya se presentó? ¿Cómo está la parte que, en el plan de acción, hablan de su SUGEF también?

Responde el señor **José Rodríguez**: Doña Carolina, lo que recuerdo, porque no tengo el documento a mano, es que en el plan, en paralelo, las consultas eran principalmente de carácter tributario con el Ministerio de Hacienda, más que con la SUGEF. La SUGEF está enterada de todo el proceso, sobre todo por las comunicaciones de la SUGIVAL. Si la memoria no me falla, las consultas formales eran a Procuraduría, al Ministerio de Hacienda y a Contraloría, siendo estas dos últimas las más relevantes para nosotros. La parte tributaria es más un tema interno del Conglomerado.

Seguidamente doña **Carolina Elizondo** indica: Ok. Bueno, pero algo recordaba de SUGEF y no me quedaba claro. Ok, gracias.

Por su parte el señor **Luis Paulino Gutiérrez** dice: Nada más era para corroborar que esa plata que viene del Banco está dentro de la SAFI, no dentro del fondo.

Responde el señor **José Rodríguez**: Esto está dentro de la SAFI. Todos los procesos de capitalización se están realizando dentro de la SAFI o bien directamente para la Sociedad de Fondos, según lo instruido por la SUGIVAL. Esto se relaciona con lo indicado en la primera resolución, la 128-2024, cuyo propósito era que la SAFI pudiera hacer frente a todos los temas que fueran surgiendo en este proceso.

Consulta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Y cuando se tenía, de acuerdo con el cronograma era en octubre, que se tenía llamado el tema de que la SAFI se lo pase al fondo.

Al respecto responde el señor **José Rodríguez**: Correcto, según lo visto en el plan, sería con corte al mes de octubre.

Pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Y lo que les quedaría para eso, nada más la consulta con la Procuraduría.

Seguidamente da respuesta el señor **José Rodríguez**: Con la Contraloría, tener las respuestas de ellas. Según el cronograma, las consultas debían presentarse inmediatamente después de la asamblea. Como le repito, eso se remitió el 27 de febrero; al día siguiente de la asamblea se procedió con el envío de las respectivas consultas.

Por su parte consulta don **Sergio Quevedo**: Yo tenía una pregunta, pero más que todo, curiosamente, del lado tributario. Como se recibe ese montón de ingresos y hay como gasto de periodos anteriores, ¿hay algún tema fiscal que haya que pagar sobre esos ingresos extraordinarios que recibe el fondo? ¿Cómo se maneja eso desde el punto de vista contable?

En respuesta manifiesta don **José Rodríguez**: En el caso particular del fondo, don Sergio, este sería un tema correspondiente únicamente a este periodo, ya que se trata de un ingreso que entra de forma directa. Hay que recordar que, por la forma en que el fondo distribuye los rendimientos a los inversionistas, los ingresos y los gastos se compensan en el mismo periodo en que se generan. El fondo no maneja utilidades de periodos anteriores como sí lo hacen las compañías o las empresas; por lo tanto, esto se considera un ingreso directo para el fondo. En cuanto a la parte impositiva, normalmente el impuesto aplica sobre los ingresos por alquiler. En este caso estaríamos ante la venta de un inmueble, por lo que habría que revisar si esta operación estaría sujeta a algún tipo de imposición. Esa parte sí habría que analizarla con mayor detalle. En principio, lo gravado es el ingreso por arrendamiento, según el régimen de impuesto sobre la renta aplicable al fondo. No obstante, me queda la tarea de revisar específicamente este punto con el fondo.

Al respecto comenta don **Sergio Quevedo**: Sí, es que, vamos a ver, yo te amplí un poco la consulta. Es que, digamos, si uno compró el activo en 70 millones y lo vende en 70, está muy bien, pero a la hora de venderlo, en teoría, entran 90 millones. Habría que ver cómo van a registrar ustedes ese ingreso, porque podría ser 70 por venta y la otra parte podría ser como una reversión de intereses, gastos, lo que sea. Pero, fiscalmente hablando, por eso te decía que, como es de este periodo, esos ingresos al menos tienen que pagar impuestos de algo para considerarlo, porque habría que sumarlo a la factura también.

Interviene don **José Rodríguez**: Lo que dice la resolución es, casualmente, eso, que se tienen que cubrir todos los gastos relacionados con la salida del inmueble.

Prosigue don **Sergio Quevedo**: Yo te dejo la consulta, tenemos tiempo para poder valorar eso y ver cuál es la mejor forma contable para hacerlo correcto.

Al respecto indica el señor **José Rodríguez**: Más bien muchísimas gracias, don Sergio. No sé si sobre este particular tienen alguna duda.

Al no recibirse más consultas, continúa la sesión con el siguiente punto en agenda.

ARTÍCULO II

Informe del flujo de caja del fondo inmobiliario, considerando la nota de SUGEVAL n°H90/2 con fecha del 30 de enero de 2026.

En atención a lo dispuesto en la agenda el señor **José Alberto Rodríguez** continúa con el siguiente punto de agenda: El segundo punto se refiere al informe del flujo de caja. Aquí, como lo comentamos en el comité anterior, la nota que recibimos de Sugeval, con referencia 236, se elevó a nuestra Junta Directiva, y la Junta Directiva tomó la decisión de volver a consultar a la Sugeval sobre los criterios emanados en dicha nota.

Esa nota se remitió a la Superintendencia el pasado 3 de marzo y, de cara a lo que en alguna oportunidad doña Carolina me había consultado, si podíamos darle el número de referencia para darle un poquito de tracking, es el que ustedes ven aquí en pantalla: BCR SAFI-GG-12-2026.

Tal vez comentarles que, dentro de los temas que valoró la Junta Directiva, y en especial la Asesoría Jurídica de nuestra Junta Directiva, consideramos que algunos de los criterios que emana la Superintendencia siguen yendo un poco en contra de lo que indica la regulación en cuanto al tema de proporcionar proyecciones financieras que puedan, directa o indirectamente, llevar a la interpretación de algún tipo de rendimiento. Adicionalmente, dentro de las consultas se incluyen temas de equidad de la información, no solo para ustedes como inversionistas, que por supuesto también, sino porque uno de los argumentos que esboza la Superintendencia en la nota 236 es que, según la última modificación al Reglamento de Fondos en septiembre del año anterior, deben presentarse en las asambleas las estrategias para atender la deuda. Uno de los puntos que se está solicitando que se clarifique es si esta exigencia aplicará de forma generalizada para todos los fondos de inversión, con el fin de no generar discrepancias de información frente a inversionistas y competencia. Esto porque la remisión o presentación pública de los flujos de caja no es algo que esté regulado para todos los fondos ni que deba enviarse a la Superintendencia para su publicación. Entonces, como les adelantamos, esto se había remitido a la Junta Directiva, y la Junta Directiva, como reitero, remitió a la Superintendencia, a través de esta Administración, las consultas relacionadas con este tema, solicitando algunas ampliaciones, principalmente para contar con la seguridad jurídica suficiente para proceder con lo que se nos está pidiendo. No sé si alguien tiene alguna pregunta.

Sobre el particular consulta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Con eso, don José, ahora que menciona el resto de fondos, ¿Se refiere a los fondos administrados por ustedes o a toda la industria?

Responde el señor **José Rodríguez**: A toda la industria.

Seguidamente refiere don **Luis Paulino Gutiérrez**: O sea, ¿Que si la vamos a pedir a toda la industria lo mismo?

En respuesta explica don **José Rodríguez**: Pues la Sugeval, no nosotros, y tampoco ustedes, obviamente. Pero sí, es la forma en la que está interpretando la Sugeval, que esa línea a la que se refiere el reglamento, ahorita se me escapa el artículo, la que habla sobre presentar la estrategia en las asambleas, se refiere específicamente a esto. En la nota sí hacen alusión a ese párrafo en particular, y la idea es tener claridad no solo para nosotros, sino para todo el mercado. No sé si tienen alguna consulta.

Por su parte expresa la señora **Carolina Elizondo**: Don José, yo necesito que conste en actas nuevamente nuestra frustración y nuestro malestar. Aquí hay tanta resistencia cuando, desde un principio, a ver, ustedes insisten mucho en que hay información que no se puede dar, y esa información que no se puede dar es la que nosotros nunca hemos pedido. Nosotros lo que ocupamos es tener claridad, como Comité de Vigilancia, que para eso fuimos designados por asamblea, tener la seguridad, o la tranquilidad, o la preocupación de saber hasta cuándo el fondo tendrá liquidez positiva; si va a tener capacidad financiera para soportar las cargas de las deudas que tiene actualmente. Máxime que ya con el plan de acción, bueno, se parte de que en octubre se dará la salida del PEP y el pago al fondo de lo que corresponde, pero nosotros no sabemos si, en este momento, vamos a llegar con liquidez positiva en el fondo hasta octubre. Entonces, ustedes siguen insistiendo en la dificultad o en la ilegalidad o en la preocupación de dar cierta información, pero, en realidad, no es la información que nosotros hemos estado pidiendo. Desde un principio, lo que les hemos dicho es que lo que queremos saber es simplemente eso, o sea, si va o no el fondo a estar en capacidad de soportar las cargas financieras que tiene, y hasta cuándo, hoy, con lo que está en el panorama hoy, a sabiendas de que para octubre tendremos un cambio de panorama, pero esa es la labor que nos dieron como Comité de Vigilancia, poder darle seguimiento al fondo y a los flujos. A ver, no puede ser por poner términos extremos, yo estoy segura que no, o espero que no, que para el próximo mes ustedes nos digan: “Vean qué torta, ya no se pudieron pagar”, entonces el fondo está entrando en cesación de pagos, y resulta que el Comité de Vigilancia nunca nos dimos cuenta, no lo pudimos prever, no pudimos hacer nada. Entonces, ¿dónde queda nuestra labor como Comité de Vigilancia, y yo siento que la SAFI... a ver, les hemos reconocido a nivel general, e incluso en la asamblea, que hemos avanzado con la actual administración en muchísimos temas, pero este tema nos tiene estancados desde hace, yo creo que ya como seis meses, y siguen sin entender o sin querer entender qué es lo que el Comité de Vigilancia les está pidiendo. Y siguen poniendo de excusa información que no es la que está pidiendo el Comité de Vigilancia. Entonces, como le digo, ¿dónde queda la labor de nosotros como Comité? si ustedes, por ejemplo, el otro mes dicen: “No, entramos en cesación de pagos porque ya no hay forma de pagar”, verdad, y nosotros no nos dimos cuenta a pesar de que tenemos meses de estar pidiendo esa información. No queda más remedio que seguir en la vía otra vez de Sugeval, supongo, pero sí quiero que conste en actas que nosotros, como Comité, definitivamente no estamos de acuerdo, y seguimos sin estar de acuerdo, y seguiremos dando la lucha para que se nos permita tener la información básica necesaria para poder cumplir con nuestro cometido.

Al respecto el señor **José Rodríguez** indica: Perfecto, doña Carolina. Como usted bien lo indicó, su posición quedará constando en actas, y para nosotros es importante que tengan la plena seguridad de que no se trata de una falta de disposición para brindar información, sino de los cuidados que, como Administración, debemos observar en cumplimiento de la normativa.

Tomamos en cuenta su comentario y quedará registrado en actas tal como usted lo mencionó. Procederemos, como usted indica, a la espera de la respuesta de Sugeval, que por las condiciones actuales y dado que se trata de una ampliación de criterio, y no de un criterio nuevo como el emitido en la nota 236, esperamos sea más ágil que la vez anterior.

Si no tienen más consultas, procedo con el siguiente punto.

Con relación a lo dicho don **Luis Paulino Gutiérrez** manifiesta: Ese punto lo haríamos como punto permanente hasta que nos cuenten a ver cómo fue eso.

Responde don **José Rodríguez**: Entendido.

No habiendo más consultas ni comentarios sobre este tema, procedemos a continuar con el siguiente punto de la agenda.

ARTÍCULO III

Seguimiento del Plan de mantenimiento.

En atención a lo dispuesto en la agenda el señor **José Alberto Rodríguez** prosigue con el siguiente punto en agenda: El punto tres se refiere al plan de mantenimiento y a la atención primaria de los inmuebles, así como al plan anual y los reportes trimestrales. Revisando lo comentado en el comité anterior, donde el tema de mantenimiento se abordó de manera amplia, lo que había quedado pendiente era definir la periodicidad para presentar algún tipo de reporte de avance. Esto lo revisamos con la Gerencia General y, de acuerdo también con lo comentado en el comité anterior, donde se señaló que un reporte trimestral podría no mostrar avances relevantes por la duración de los trabajos, la propuesta es que el seguimiento se realice de forma semestral. Esta recomendación ya está consensuada con la Gerencia General y con el área de Ingeniería. No sé si tienen algún comentario adicional o si desean abordar algún otro tema relacionado con este punto.

Al respecto el señor **Luis Paulino Gutiérrez** pregunta: ¿Con ese plan de mantenimiento? ustedes considerarían el primer semestre ahora en junio?

Responde don **José Rodríguez**: Podríamos definir... bueno, eso se presentó en febrero, pero claramente ya estaba en proceso, entonces creo que no habría problema en que el corte sea en junio; entendería que para poder verlo en el mes de julio.

De seguido comenta el señor **Luis Paulino Gutiérrez**: “Ok”, y en ese plan incluiría..., nada más para tener claridad, que lo que esperaríamos ver concilie con lo que ustedes nos presentarían y evitar estas discrepancias de criterio más adelante. Sería verlo por inmueble, ¿cuáles son las tareas o actividades, a nivel general, que se hicieron?, ¿cuánto se tenía programado gastar y cuánto se gastó efectivamente?, ¿y cuáles son los pendientes, ¿cuánto costarían?

En respuesta manifiesta don **José Rodríguez**: Entendería que esa sería la propuesta de ustedes, si recuerdo bien, para el comité anterior no habíamos definido un estándar de lo que se quería presentar. Se habló del plan de seguimiento, pero si esa es la propuesta de ustedes tomamos nota para revisarlo con la Unidad de Infraestructura.

Al respecto responde el señor **Luis Paulino Gutiérrez**: Bueno, entonces, si es así, por lo menos en mi criterio, sería verlo por inmueble: qué actividades hicieron, cuánto se tenía programado gastar y cuánto se gastó efectivamente; y, hacia adelante, igual: qué es lo que se va a hacer, cuánto se tiene programado gastar, cuánto se ejecuta realmente y de dónde provienen los recursos. Si son de las reservas, si son de provisiones, si es que los van a tomar o están previendo tomarlos de los mismos alquileres. Para tener nosotros ese seguimiento ahí.

En relación a lo dicho don **José Rodríguez** responde: De acuerdo, tomamos nota de la solicitud don Luis Paulino en esa línea.

— 10 —

Seguidamente dice don **Luis Paulino Gutiérrez**: Igual no sé si los compañeros tienen que cambiar algo más, al menos para mí sería eso.

Los miembros del comité de vigilancia indican estar de acuerdo con lo solicitado.

No habiendo consultas ni comentarios sobre este tema, procedemos a continuar con el siguiente punto de la agenda.

ARTÍCULO IV

Resultados del plan de negocios del 2025 y prospecto del 2026.

En atención a lo dispuesto en la agenda el señor **José Alberto Rodríguez** prosigue con el siguiente punto en agenda: En el punto siguiente, esto lo hemos estado revisando con el área de Inmobiliario junto con don Douglas (Montero Arguedas, Gerente General de BCR SAFI). Aún están realizando algunos ajustes en el plan de ocupación y otros temas para el 2026. Por esa razón, la Gerencia nos solicitó mover esta presentación para el mes de abril, de forma que puedan finalizar los ajustes pendientes. Como les comenté en el comité anterior, a raíz de la salida del PEP y otros temas, se han requerido ajustes adicionales relacionados con los demás inmuebles, así como revisiones derivadas de oficios y hechos relevantes solicitados por la Superintendencia para todos los fondos, no solo para el inmobiliario. Entendemos que este punto se ha venido postergando; sin embargo, y sin que suene a excusa, las múltiples solicitudes y atenciones requeridas han generado algún grado de retraso, especialmente en el equipo de Inmobiliario, que es el que da apoyo a la Gerencia General en todo este proceso. Les pedimos nuevamente las disculpas del caso, pero preferimos no presentar algo incompleto o que carezca de información relevante para ustedes.

Al respecto manifiesta doña **Caroliza Elizondo**: Don José Alberto, podemos entender que, digamos, para el 2026 requieren hacer ajustes porque ha habido mucho movimiento en las últimas semanas, pero los resultados del plan de negocios del 2025... ya estamos prácticamente finalizando el primer trimestre y que no han hecho una evaluación de lo que pasa con los resultados del plan de negocios del 2025.

En repuesta indica don **José Rodríguez**: Doña Carolina, no recuerdo si fue en el mes de enero, creo que sí, cuando presentamos el cierre de la ocupación prevista versus la real, tanto para el fondo en general como segregando el tema del PEP. Básicamente, se mostró lo que en marzo del año pasado se había presentado respecto a este punto, que no se alcanzaron las metas de ocupación, y así se revisó en ese comité.

De seguido responde la señora **Carolina Elizondo**: Debió haber sido en enero. En enero fue la que yo no pude asistir, entonces tendría que haber sido en la de enero, pero no lo recuerdo. Tal vez si los compañeros, Luis Paulino o Allan, ustedes recuerdan que hayamos analizado los resultados del 2025. A ver, me excuso si lo vieron en enero; fue la sesión a la que yo no pude asistir porque estaba fuera, y no recuerdo haberlo leído en el acta.

Interviene don **José Rodríguez** y refiere: Si la memoria no me falla, perdón que interrumpa, sí fue en el mes de enero, porque este tema ha estado sobre la mesa desde hace un par de comités. Pero, en línea con lo que se vio en esa sesión, habría que confirmar si de parte de ustedes existe algún requerimiento adicional. Como reitero, en marzo del 2025 se presentaron las metas de ocupación previstas para el fondo, y en enero se revisó el cierre de esas metas, donde también se indicó claramente que nos quedamos cortos en su cumplimiento.

— 12 —

Toma la palabra don **Luis Paulino Gutiérrez** y comenta: Eso fue, tal vez por la alusión, doña Carolina; eso fue lo que salió nada más: cumplir la meta de colocación. Con el análisis en sí, como método integral no recuerdo algo, puede que la memoria me esté fallando.

De seguido expresa doña **Carolina Elizondo**: Sí, es que yo recuerdo haber leído esa acta... y no recuerdo haber visto como un análisis, como cuando se analizó los resultados completos, no solamente ocupación esperada y ocupación obtenida. O sea, pero bueno, me tendré que leer de nuevo el acta; y, bueno, si Luis Paulino estuvo y se acuerda de eso, pues parecería que entonces nos queda pendiente algo, y por eso se ha retenido ese tema en la agenda.

En relación a lo mencionado don **José Rodríguez** dice: En ese caso, si ustedes desean que se retome algún tema adicional, porque en el acta no quedó ningún pendiente específico sobre este punto, podemos revisarlo, y nos lo hacen saber para determinar el nivel de detalle adicional que requieran. Se hizo referencia a los temas de ocupación porque eso fue lo que se presentó en su momento en 2025; básicamente, no se habían incluido aspectos adicionales. Sin embargo, reitero que, si ustedes desean revisar nuevamente lo visto sobre 2025 y tienen algún requerimiento particular, simplemente nos lo indican.

En respuesta indica doña **Carolina Elizondo**: Vamos a revisar, gracias.

No se reciben más consultas o comentarios sobre este tema porque se procedió a retomar el tema anterior.

ARTÍCULO V

Actualización de las condiciones de todos los créditos que tiene el fondo

En atención a lo dispuesto en la agenda el señor **José Alberto Rodríguez** prosigue con el siguiente punto en agenda: El punto siguiente se refiere a la actualización de las condiciones de crédito vigentes. Al cierre del 28 de febrero mantenemos las operaciones de crédito ya conocidas por ustedes, correspondientes a los acreedores financieros BICSA, BCR y Davivienda.

Al 28 de febrero 2026

Entidad	Saldo	Fecha de Constitución	Plazo (Años)	Vencimiento Periodo de gracia	Forma de pago actual	Tasa de referencia	Spread	Tasa Mínima	Tasa Final	
1 BICSA	\$18 720 713,30	19/8/2024	12	19/8/2025	Intereses + Capital	Prime	6,75%	-0,50%	8,00%	8,00%
2 BCR	\$76 819 246,92	13/6/2024	20	13/6/2027	Solo Intereses	TRIS meses	2,35%	4,30%	0,00%	5,90%
3 Davivienda	\$23 059 862,51	24/4/2024	10		Intereses + Capital	SRF6	3,98%	3,20%	7,50%	7,50%

En el caso de BICSA el saldo a esa fecha es de \$18,720,713.30. Este crédito se constituyó en agosto del 2024 por un plazo de 12 años. Tenía un periodo de gracia que venció el 19 de agosto del 2025; desde esa fecha se está sirviendo deuda en cada pago. La tasa de referencia de 6.75% menos un spread de -0.50; sin embargo, el crédito tiene una tasa fija del 8%, por lo que actualmente estamos en tasa piso.

Respecto al BCR, el saldo es de \$76,819,246.92. Se constituyó en junio del 2024 por 20 años y tiene un periodo de gracia vigente hasta el 13 de junio del 2027; actualmente solo se pagan intereses. La condición contractual es TRI a 3 meses en este momento 2.35% más spread 4.30%. No obstante, la operación tiene una tasa fija por 24 meses de 5.90%, que es la que se está pagando actualmente.

En cuanto a Davivienda, el saldo es de \$23,059,862.51, a un plazo de 10 años. Este crédito nunca tuvo periodo de gracia para el principal. Contractualmente utiliza SOFR a 6 meses de 3.98% más spread 3.20%, pero tiene una tasa piso de 7.5%, que es la que rige hoy. Esto corresponde al detalle solicitado y a lo que se muestra en pantalla. Quedo atento por si tienen algún comentario o consulta adicional.

Al respecto pregunta el señor **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Ese spread de BICSA es negativo?

Responde don **José Rodríguez**: Sí, señor. Llamativamente, pero sí; no es un error, por aquello, yo sé que llama la atención, pero así está.

Toma la palabra la señora **Carolina Elizondo** y comenta: Don José, nos faltó en el cuadrito que habíamos pedido las condiciones de pago a capital o pronto pago. ¿Cuáles son las condiciones? Si hay comisión o si se pueden cancelar sin comisión. Yo recuerdo que alguno de esos créditos decía que sí se podía cancelar a capital, siempre y cuando la fuente fuera por venta

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

— 14 —

de propiedades y no porque se refundiera algún crédito en otra entidad. Pero no recuerdo si eso es así, ni recuerdo en cuál de esos es que estaba esa condición. Entonces esa información sí nos hace falta en el cuadrito, si nos puede recrear eso para esos tres créditos.

Al respecto don **José Rodríguez** responde: Claro, podemos complementar el cuadro. Sí le puedo indicar que esa condición particular que usted menciona corresponde a Davivienda. Davivienda tiene una comisión de salida; en este momento no tengo el porcentaje, pero lo incluiré en el cuadro para que quede expresamente incorporado en el acta. Esa condición aplica únicamente cuando la cancelación se hace mediante un refinanciamiento con otra entidad bancaria. Si los recursos provienen de la operativa del fondo o de la venta de un inmueble, entonces no aplica la comisión de salida. En el caso de BICSA, no existe comisión de salida, y en el caso del BCR tampoco. Igual agregaremos esta información en el cuadro.

Sobre el particular comenta don **Allan Vargas**: En el caso del proceso que estamos viviendo a través del PEP y el posible traslado del PEP hacia el banco, ¿Davivienda sí acepta eso como una venta de un inmueble?

En respuesta manifiesta don **José Rodríguez**: Vamos a ver, nosotros no nos hemos acercado a ellos para consultar este tema; sin embargo, claramente podríamos hacerlo, y creo que, para tranquilidad y seguridad de todos, valdría la pena. Dadas las condiciones en las que se está dando el proceso, donde el fondo puede demostrar, en el momento en que salga el PEP, que no hay un incremento en su deuda o endeudamiento, para nosotros es claro que se trataría de recursos obtenidos por la operativa del fondo. No es financiamiento ni un recambio de Davivienda hacia otro acreedor financiero. Desde nuestra óptica, no aplicaría la comisión. Eventualmente podría ser útil contar con el criterio pormenorizado, pero según lo que indica la operativa, creemos que no aplica.

Por su parte doña **Carolina Elizondo** indica: Para el acta nos agregan esa información en el cuadrito, por favor.

Responde don **José Rodríguez**: Sí, señora, correcto. Yo se los agrego.

No se reciben consultas ni comentarios sobre este tema porque se procedió a retomar el tema anterior.

** Se incluye información ampliada según solicitud

Entidad	Saldo	Fecha de Constitución	Plazo (Años)	Vencimiento Período de gracia	Forma de pago actual	Tasa de referencia	Spread	Tasa Mínima	Tasa Final	Comisión Prepago *	
1 BICSA	\$ 8 720 713,30	19/8/2024	12	19/8/2025	Intereses + Capital	Prime	6,75%	-0,50%	8,00%	8,00%	No aplica
2 BCR	\$76 819 246,92	13/6/2024	20	13/6/2027	Solo Intereses	TR13 meses	2,35%	4,30%	0,00%	5,90%	3 primeros años 3% Año 4 al 6 :2% resto del plazo: 1% solo cuando medie otra entidad financiera
3 Davivienda	\$23 059 862,51	24/4/2024	10		Intereses + Capital	SRF6	3,98%	3,20%	7,50%	7,50%	3% sobre saldo Si los ingresos son por venta, no aplica

ARTÍCULO VI

Cuál será la prioridad de pagar con el monto de la salida del PEP

En atención a lo dispuesto en la agenda el señor **José Alberto Rodríguez** prosigue con el siguiente punto en agenda: El punto siguiente, el punto seis, está muy ligado al tema que estábamos viendo: el crédito y todo el proceso relacionado con la eventual salida del PEP.

Si ustedes recuerdan, en algún momento de la asamblea don Douglas (Montero Arguedas, Gerente General de BCR SAFI) hizo referencia a este tema, y lo que se estaría considerando es realizar la cancelación de aquellas operaciones que tengan una tasa de interés más elevada en el momento en que corresponda efectuar la cancelación.

Al respecto don **Luis Paulino Gutiérrez** comenta: Considerando esa premisa, don José y el cuadro anterior sería la operación de BICSA y de Davivienda.

Por su parte responde la señora **Carolina Elizondo**: Sería BICSA primero, Davivienda segundo y de tercero BCR. Así sería.

Seguidamente indica don **José Rodríguez**: Correcto, bajo esa premisa sería de esa manera.

No se reciben consultas ni comentarios sobre este tema porque se procedió a retomar el tema anterior.

ARTÍCULO VII

Desempeño por Inmueble

En atención a lo dispuesto en la agenda el señor **José Alberto Rodríguez** prosigue con el siguiente punto en agenda: Seguidamente, el punto siete se refiere al desempeño por inmueble, incluyendo los gastos asociados. Esta es información que se mantiene prácticamente fija en cada comité y que actualizamos mensualmente, tal como se muestra en pantalla.

Año Mes	Representación Costo+Mejoras	Representación Valor en Libros	2026 1	2026 2	Promedio
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C-102)	0,23%	0,32%	7,00%	7,26%	6,92%
ZONA FRANCA EL COYOL	17,73%	20,62%	4,89%	5,22%	5,10%
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	10,06%	9,91%	2,89%	3,24%	3,22%
PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	3,96%	4,76%	3,22%	3,35%	3,12%
FORUM II	15,07%	18,61%	2,02%	2,27%	2,47%
EDIFICIO MERIDIANO (2FF)	2,66%	2,74%	-0,15%	-0,14%	1,00%
TORRE MERCEDES	8,27%	10,54%	0,16%	0,45%	0,09%
FORUM I	11,62%	14,30%	-0,71%	-0,84%	-0,84%
BC URUCA 02	7,03%	7,14%	-0,73%	-0,30%	-0,91%
NI URUCA 01	2,99%	3,23%	-2,99%	-2,73%	-3,15%
CN URUCA 01	0,99%	1,06%	-3,17%	-2,72%	-3,40%
PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	19,39%	6,71%	-4,42%	-4,32%	-4,62%
	100,00%	100,00%			

El comportamiento de los inmuebles dentro de la cartera ha sido bastante consistente a lo largo de los meses. En esta ocasión se agregan los datos de enero y febrero; el mes anterior se revisó toda la secuencia del 2025 y, al sumar enero, el cuadro se hacía muy extenso. Ahora, con un mes adicional para el 2026, lo presentamos de esta forma. Si desean que mantengamos también la información del 2025, podemos enviársela sin ningún inconveniente. Para efectos de esta presentación, se incluyen enero y febrero, donde la tendencia se mantiene prácticamente igual a la observada en meses anteriores en cada uno de los inmuebles.

Al respecto pregunta el señor **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Ese promedio es de los últimos 12 meses?

En respuesta dice don **José Rodríguez**: Este promedio corresponde a los últimos 12 meses, sí señor.

No se reciben consultas ni comentarios sobre este tema porque se procedió a retomar el tema anterior.

ARTÍCULO VIII

Avances en la colocación de espacios disponibles y solicitudes para rescindir contratos

En atención a lo dispuesto en la agenda el señor **José Alberto Rodríguez** prosigue con el siguiente punto en agenda: En cuanto a los avances de colocación, no hemos tenido nuevos ingresos de inquilinos en febrero. Sin embargo, se nos notificó la salida de un inquilino en Forum II, quien devolverá 2.000 m² en agosto de 2026. Esto está directamente relacionado con una política interna de la compañía orientada al teletrabajo, que ha incrementado el número de colaboradores trabajando de forma remota. Desde ya se está gestionando el proceso con el equipo de ventas interno y con el equipo externo para posicionar ese metraje antes de la salida efectiva en agosto, de manera que el fondo pueda recuperar la ocupación. No hubo ingresos ni salidas efectivas en febrero, únicamente este aviso de retiro programado para agosto del 2026.

Al respecto pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Cuánto representa el inquilino dentro del fondo y cuánto sería el impacto en rendimiento, don José? Es un inquilino importante, muy representativo.

En contestación indica don **José Rodríguez**: Correcto. Bueno, no lo tengo aquí a mano, pero se lo podemos proporcionar a nivel de lo que representa dentro del fondo.

Con relación a esto don **Luis Paulino Gutiérrez** indica: ¿Y cuánto sería el impacto sobre el rendimiento? O sea, ¿cuánto tal vez ustedes, como dicen que no podemos ver el tema de rendimiento, ¿cuánto sería el ingreso que se dejaría de percibir de acuerdo con ese inquilino?

Responde don **José Rodríguez**: Perfecto, don Luis.

Por su parte consulta la señora **Carolina Elizondo**: Don José, una consulta. En esos casos, ¿ustedes valoran negociar con el inquilino una rebaja en el alquiler? A ver, yo lo veo de una manera muy sencilla como persona física, verdad. Es decir, si yo he tenido un inquilino de una casa que tenga en alquiler por cinco años, ha sido un buen inquilino, le da buen mantenimiento, paga a tiempo, etcétera, y me dice que está haciendo algo diferente en su giro o en lo que sea, y que no puede pagar, en sí, “x” dólares por metro cuadrado porque tiene mucho teletrabajo y tiene mucho desocupado y todo; pero, a ver, yo prefiero, en lugar de que me paguen \$10 el metro cuadrado, que me pasen a pagar \$8 el metro cuadrado, por decir algo (no tengo la menor idea, verdad, a después tener 2.000 metros cuadrados de los cuales tengo que pagar mantenimiento mensualmente y que nos pase como esos otros 12 locales de Forum que tienen seis años desocupados y que son más de 2.000 metros cuadrados cada uno y que, si la memoria no me falla, entre los dos representan como 18 mil dólares mensuales en mantenimiento, verdad.

Porque entonces, bueno, en esos casos, ¿ustedes valoran eventualmente negociar con el inquilino y que ingrese menos a que no ingrese del todo y que más bien represente un gasto?

Al respecto responde el señor **José Rodríguez** contesta: Sí, claro. Créame que, una vez que somos notificados, el área comercial de Inmobiliario se reúne con los inquilinos; don Douglas (Montero Arguedas, Gerente General de BCR SAFI) también participa en esas reuniones para revisar estos temas. Siempre se inicia con un proceso de entendimiento sobre las razones de la salida y, cuando corresponde, se analiza una eventual negociación. Sin embargo, en este caso particular se trata de una compañía transnacional que está moviéndose fuertemente hacia el teletrabajo. Por eso, una rebaja en el alquiler no necesariamente cambia su decisión, pues su objetivo va más allá del costo del metro cuadrado.

El teletrabajo les genera ahorros importantes no solo en alquiler, sino también en mantenimiento, servicios públicos, suministros y otros costos operativos. Hemos tenido casos en los que, cuando el tema sí es estrictamente el alquiler, se ha llegado a acuerdos y ajustes; pero en otros, como en este, la rebaja no es suficiente porque el inquilino busca un cambio de modelo operativo.

Entendemos perfectamente la consulta, doña Carolina, y sí existe un proceso serio de acercamiento con el inquilino, no solo desde el equipo comercial, sino también desde la Gerencia General. Siempre se busca identificar alternativas y evitar desocupaciones; sin embargo, en este caso no ha sido posible.

De seguido pregunta el señor **Allan Vargas**: El Forum representa como un 20% del fondo, y eso es... el fondo, según la información por supuesto pública. El metraje de Forum II representa 19.438 metros; el 20%. Bueno, los 2.000 metros corresponden a un 10.29% del metraje total. Entonces sí debería ser un efecto importante. O sea, no sé, mano alzada, más de \$30.000 mensuales que el fondo dejaría de percibir, por supuesto, regla de tres, o sea, todo sin información corroborada, pero sí, sí sería un monto importante que el fondo dejaría de percibir con la salida de este metraje, verdad.

En respuesta don **José Rodríguez** dice: Correcto. Por eso, a la pregunta de Luis Paulino, podríamos complementar un poco más la información de lo que eso representa de cara a lo que está indicando. Sin embargo, claramente sí es un impacto importante, pues el metraje es significativo.

De seguido indica la señora **Carolina Elizondo**: Sí, que nos agreguen en el acta cuánto es el monto que se deja de percibir.

En respuesta el señor **José Rodríguez** dice: Perfecto. Tomamos nota también.

No habiendo consultas ni comentarios sobre este tema, procedemos a continuar con el siguiente punto de la agenda.

ARTÍCULO IX

Monto y uso de las reservas

En atención a lo dispuesto en la agenda el señor **José Alberto Rodríguez** prosigue con el siguiente punto en agenda: El punto siguiente se refiere al monto del uso de las reservas. Como habíamos indicado en comités anteriores, la reserva especial, o la reserva relacionada con la comisión de administración, dejó de acumularse según lo acordado en el Comité de Inversiones de diciembre. Esto lo comentamos también en el comité de enero.

Fondo	Fecha de Inicio	Febrero
FI	19/6/2023	\$1.448.592,18

La reserva no ha tenido crecimiento en febrero y se mantiene en el saldo ya reportado. Tampoco hemos utilizado recursos de esa reserva a la fecha. Les habíamos indicado que los trabajos de BC Uruca, que rondan los 215 mil dólares, serían cubiertos con esta reserva; sin embargo, aún no se han finiquitado los pagos. Es probable que para abril ya mostremos una aplicación de esos fondos. Por ahora no hay salidas del monto acumulado, que es el mismo que ustedes ven en pantalla y el reportado en enero. Solo recordar que, como también lo señaló Floria (Delgado Chaves, Supervisora de la Unidad de Infraestructura de BCR SAFI) en el comité anterior, nosotros no generamos adelantos sobre los trabajos, por lo que los pagos tienden a concentrarse hacia la finalización de los mismos.

Al respecto pregunta doña **Carolina Elizondo**: ¿Para cuándo se estima que termine en BC Uruca?

En respuesta indica el señor **José Rodríguez**: En buena teoría debería ser a finales de este mes, doña Carolina, según lo que se tenía previsto.

No habiendo consultas ni comentarios sobre este tema, procedemos a continuar con el siguiente punto de la agenda.

ARTÍCULO X

Planes de mitigación

En atención a lo dispuesto en la agenda el señor **José Alberto Rodríguez** prosigue con el siguiente punto en agenda: El punto diez de la agenda, se refiere a los planes de mitigación para los riesgos que se presentaron en sesiones anteriores. Estos riesgos se habían expuesto en enero y, conforme se solicitó en el comité anterior, ahora se agregan los mitigadores en los que se ha venido trabajando.

Riesgo	Mitigación
1. Endeudamiento	<ul style="list-style-type: none">• Reserva para el servicio de la deuda.• Revisión constante de condiciones en busca de mejoras.• Venta de inmuebles para amortizaciones extraordinarias.• Atención de operativa del fondo con recursos propios, no se toma más deuda.• Control mensual de parte de los diferentes comités de gobierno corporativo y JD.
2. Desocupación (Vacancia)	<ul style="list-style-type: none">• Esfuerzos constantes y permanentes para colocación de espacios.• Atención oportuna de necesidades o requerimientos de inquilinos.• Utilización de red de agentes de bienes raíces externos.• Revisión de condiciones generales de mercado para adecuarse a las mismas.• Se está trabajando en la actualización de la página WEB para promoción de los inmuebles.
4. Concentración	<ul style="list-style-type: none">• Por inquilino• Por inmueble• Por sector económico

Riesgo	Mitigación
	<ul style="list-style-type: none">• Geográfica Indicadores revisados periódicamente por el área de Riesgos
5. Cumplimiento Regulatorio	<ul style="list-style-type: none">• Existencia de procedimientos internos cumplimiento regulatorio• Revisión diaria, quincenal, mensual del área de riesgo sobre cumplimiento normativo.• Revisiones periódicas por parte de las áreas de, cumplimiento y auditoría interna• Se cuenta con el apoyo de las áreas de control a nivel corporativo

Lo que respecta al riesgo de endeudamiento: Los fondos cuentan con reservas para el servicio de la deuda, conforme a lo estipulado en el prospecto. Se mantiene una revisión constante de las condiciones crediticias en búsqueda de mejoras, aun cuando en ocasiones no se obtenga una respuesta positiva. También se contemplan las ventas de inmuebles para amortizaciones extraordinarias; toda la cartera se encuentra en venta, como ha indicado don Douglas.

La operativa del fondo se atiende con recursos propios, sin recurrir a nueva deuda, y con las reservas y provisiones ya acumuladas. El endeudamiento se controla mensualmente por los comités de riesgo, inversiones y la Junta Directiva, que revisan los indicadores de forma continua.

En relación con el riesgo de desocupación o vacancia: Se mantienen esfuerzos permanentes de colocación desde la administradora. Se trabaja en la atención oportuna de los inquilinos para evitar salidas y se utiliza una red amplia de agentes externos, a quienes se actualiza periódicamente la información de disponibilidades. Se revisan de forma constante las condiciones del mercado para adecuarse a ellas, incluyendo temas como precio por metro cuadrado, tal como mencionaba doña Carolina.

Además, se está trabajando en la actualización de la página web para promover los inmuebles con disponibilidad.

En cuanto al riesgo de concentración: Se llevan controles por inquilino, inmueble, sector económico y ubicación geográfica. Estos indicadores se revisan mensualmente desde el área de riesgos y se discuten en comité. Este riesgo suele ser menos dinámico que otros, ya que la rotación de inquilinos es baja, por lo cual su comportamiento es menos volátil.

Lo que respecta al riesgo de cumplimiento regulatorio: Además de la normativa formal, existen procedimientos internos de cumplimiento. Riesgos revisa diariamente, quincenalmente y mensualmente el envío de información a la Superintendencia.

Existen revisiones periódicas por parte de cumplimiento y auditoría interna, y toda esta información también es conocida a nivel de conglomerado. Esto asegura un control consolidado del cumplimiento regulatorio y de cualquier riesgo relevante dentro del grupo. No sé si tienen

alguna consulta o pregunta adicional sobre este punto; de lo contrario, pasaríamos a los temas legales con el apoyo de Freddy.

Al respecto la señora **Carolina Elizondo** comenta: don José Alberto, en el punto tres me parece; devolvámonos al punto tres, que es ahí desocupación o vacancia. En algún momento don Douglas (Montero Arguedas, Gerente General de BCR SAFI) había externado que uno de los grandes retos que tenían los inmuebles, y específicamente los Forum, era el tema de las amenidades que tienen los condominios y que iban a tratar de tener alguna mayor injerencia en la asamblea de condominios para ver qué...

En este momento, la señora Carolina Elizondo presentó problemas de conectividad y, en consecuencia, se desconectó de la sesión.

Toma la palabra el señor **Luis Paulino Gutiérrez** y señala: La duda que tenía es que don Douglas (Montero Arguedas, Gerente General de BCR SAFI), en algún momento, decía que quería mayor participación en las asambleas de condóminos y demás. Es un tema que también se lo he escuchado a otras SAFI, que también comparten con ellas en el tema de las comunidades y demás. ¿Qué han visto sobre eso?

En respuesta manifiesta el señor **José Rodríguez**: Bueno, ahí particularmente sí tengo que indicarles que sí se ha tratado de tener mayor participación de nuestra parte en las asambleas y en los temas de toma de decisiones. En el caso particular de Forum, que creo que era el que estaba consultando doña Carolina, no tengo tan claro si ya ahí lo logramos; en algunos otros sí ya logramos tener una injerencia más directa sobre estos temas. Podría revisar esta información de cara al próximo comité, para indicarles cuál ha sido la posición que ha ido tomando la SAFI en los diferentes condominios y, en especial, reitero, le entendí a doña Carolina que una de las dudas era en Forum.

En Forum particularmente sí tenemos algunos copropietarios de ese inmueble en forma total que son otras sociedades administradoras de fondos de inversión, que entendería que también, por lo que dice Luis Paulino, estarían en interés de tener más participación.

Se reincorpora la señora **Carolina Elizondo** y expresa: Disculpas, se fue la electricidad un momento y me quedé fuera.

De seguido indica don **José Rodríguez**: No se preocupe, doña Carolina. Entonces, yo particularmente, sobre ese punto, creo que preferiría pedirles que me dejen para el próximo comité generar la información referente a la participación que tiene la sociedad en los diferentes condominios. En este momento no tendría un dato exacto que poderles brindar.

No habiendo consultas ni comentarios sobre este tema, procedemos a continuar con el siguiente punto de la agenda.

ARTÍCULO X

Procesos Legales

En atención a lo dispuesto en la agenda el señor **Freddy Salazar** prosigue con el siguiente punto en agenda: Buenas tardes. Vamos a hacer un repaso de los asuntos legales que hemos estado viendo en sesiones anteriores, iniciando con Taller 3R o la sociedad Reyva S.A.

Como les habíamos informado, en su momento fue rechazado un recurso de apelación que ellos habían presentado, y aún se mantiene pendiente la resolución por parte de la jueza de primera instancia de dos trámites que ellos habían accionado: un incidente de pago y una solicitud de suspensión del proceso de desahucio, en razón de que habían presentado el proceso concursal.

En cuanto al proceso concursal, precisamente, aún no se ha dado la apertura del mismo; no se ha rechazado ni se ha aperturado a nivel del juzgado concursal. Sí hay una mora muy importante con estos procesos. No sé si tenemos alguna consulta sobre este proceso en específico.

Al respecto expresa el señor **Luis Paulino Gutierrez**: todo sigue igual, ¿verdad?

Prosigue don **Freddy Salazar**: Exacto, todo sigue igual a lo informado en el mes anterior.

Pasando al caso de ADN, ellos son los ocupantes actuales del PEP, específicamente en dos bodegas. Previamente se había incoado un proceso judicial, pero se llegó a un acuerdo; realizaron los pagos que se habían pactado y, dentro de la conciliación, se estableció que permanecerían en las bodegas únicamente para la desinstalación de su equipo. Durante este mes de marzo, para ocupar las bodegas durante esas labores deben pagar una renta, la cual aumentó a 9.000 dólares en marzo. Ya realizaron el pago correspondiente y se mantienen al día. Si no hay más consultas, pasamos a Beemuk.

En cuanto a lo mencionado pregunta don **Luis Paulino Gutierrez**: Con la desinstalación después de pasado cierto mes tenían que empezar a pagar más.

Responde el señor **Freddy Salazar** Correcto. De hecho, ellos en los meses anteriores estaban pagando \$6,000. Si no me equivoco, los primeros tres meses habían iniciado en \$3,000; después aumentó a \$6,000 y ahora están en \$9,000. Creo que ahora tienen un par de meses más para pagar esta suma y, si continúan ahí, pues ya la renta pasa a lo que indican los contratos de arrendamiento.

De seguido consulta don **Luis Paulino Gutierrez**: ¿Y ellos que tienen pronosticado salir o van a pagar los contratos?

Responde el señor **Freddy Salazar**: A lo que nos han indicado, están haciendo todo el esfuerzo por salir lo antes posible. Pero, si por alguna razón no logran desocupar antes de que se les aplique el incremento, entonces deberán pagar la renta según lo establecido en el contrato.

Es importante señalar que, dentro del acuerdo conciliatorio, quedó consignado que, ante algún incumplimiento en el pago de la renta, se nos otorga el derecho de activar el proceso correspondiente, que básicamente consiste en prohibirles la entrada al inmueble y solicitar al juez que se decrete un embargo sobre el mobiliario que quede en la bodega.

Pasando a Inversiones Beemuk S.A., les habíamos comentado que en su momento se presentó un proceso concursal. Posteriormente, los deudores de una primera deuda, por la cual respondían las fincas propiedad de Inversiones Beemuk, cancelaron dicho crédito. En razón de lo anterior, se solicitó al juzgado concursal el archivo del proceso, dado que ya no existía uno de los elementos objetivos esenciales para promover un proceso concursal, la existencia de una deuda. Se les informa que el pasado 1.º de marzo se nos notificó el archivo del proceso concursal. En esa línea, el proceso nunca fue aperturado formalmente, sino que fue archivado sin llegar a abrirse como tal. Con esto, se da por finalizada la gestión del concurso a nivel judicial.

Seguidamente pregunta don **Luis Paulino Gutierrez**: ¿Y ahora qué sigue?

En respuesta indica el señor **Freddy Salazar**: Ahora, con Beemuk, bueno, ya lo que tenemos son las fincas del condominio CEPHROE. Por ahora, el manejo que se le está dando es que continúe bajo la sociedad de Inversiones Beemuk. Y, ampliando ahí, como ustedes saben, los dueños o el propietario del capital social de dicha sociedad están en gran proporción en el Fondo Inmobiliario y una parte pequeña en el FCI. Entonces, por ahora continuaría, así como está y, eventualmente, este tema está ligado a la orden o al cumplimiento del plan de ejecución de salida del PEP del fondo. Consecuentemente, al salir el PEP, este inmueble tendría que salir también o, por lo menos, la sociedad, o las acciones, dejarían de pertenecer a los fondos y continuarían en el mismo camino que siga el PEP.

Sobre eso consulta doña **Carolina Elizondo**: Freddy, una consulta, ¿Beemuk, qué gastos concretos ha representado para el fondo durante todos estos meses?

Responde el señor **Freddy Salazar**: Yo creería que son mínimos; sí se ha pagado, para realizar el avalúo y demás, pero tal vez don José es el que nos puede ampliar sobre esta consulta.

Acto seguido comenta don **José Rodríguez**: De momento, doña Carolina, prácticamente nada. A nivel de servicios públicos no los tiene habilitados. A nivel de seguridad y demás, el inmueble no tiene una seguridad, en este momento, fija, y le podría decir que prácticamente para el fondo no ha generado mayor gasto; o sea, prácticamente no ha generado gasto.

La señora **Carolina Elizondo** agradece la respuesta brindada.

Sobre el tema pregunta don **Luis Paulino Gutierrez**: Dentro de los cálculos que ustedes hicieron para el tema de la restitución del fondo, ¿Están incluidos esos gastos que menciona ahora don José?

Responde el señor **José Rodríguez**: Si los hubiera, estarían incluidos, pero prácticamente no los hay. Si se tuviera que incorporar o agregar algún gasto que esté relacionado con eso, pues tendríamos que incorporarlo en el cálculo de aquí hacia el mes de octubre.

De seguido consulta doña **Carolina Elizondo**: Sí, la pregunta precisamente era porque, de lo que recuerdo, en la hoja de cálculo no viene ningún rubro sobre gastos de Beemuk, por eso hacía la pregunta concreta, y tal vez si para la próxima sesión nos pueden confirmar a ciencia cierta sobre esa información, ya sea que no haya generado realmente ningún gasto, a efectos de que se incorpore en la hoja de cálculo.

En respuesta el señor **José Rodríguez** dice: Sí señora, no hay ningún problema con eso.

Continúa el señor **Freddy Salazar**: Si no tenemos más consultas, pasamos a BC Uruca 02.

Con BC Uruca 02, como les hemos comentado, lo que tenemos es un proceso para poder vender el mobiliario que en su momento el fondo adquirió en una dación en pago, originada en uno de los procesos judiciales que se había presentado. De igual forma, como se les indicó en la sesión anterior, del lado del oferente ya tienen el documento, el contrato, para la compra de dicho mobiliario, y aún no hemos recibido el visto bueno de ellos o la autorización para firmar y realizar la operación.

Interviene la señora **Carolina Elizondo** y consulta: Perdón, ¿Esta era la oferta de \$13,000?, me parece que era.

Responde el señor **Freddy Salazar**: \$13,000 correcto.

Al respecto pregunta doña **Carolina Elizondo**: ¿Y que está que está dilatando tanto? porque esa oferta ya está como en el tapete de hace como un par de meses.

En respuesta indica el señor **Freddy Salazar**: Sí, ya lleva varios meses así. Nosotros le pasamos la documentación al optante comprador y, por ahora, está del lado de ellos; aún no nos han indicado si tienen alguna observación o comentario. Les hemos hecho las consultas sobre cómo va el asunto y nos indican que lo están revisando.

Acto seguido dice don **Luis Paulino Gutiérrez**: Revisando la oferta.

Prosigue la señora **Carolina Elizondo**: Ellos hacen la oferta y después la revisan.

Responde el señor **Freddy Salazar**: Lo que está pendiente es la revisión del documento legal que se les entregó para formalizar lo que ellos ya habían ofertado. En esa línea es que están trabajando. No están revisando la oferta como tal, porque el precio que dieron lo habían ratificado en su momento y eso no va a variar. Lo que se encuentra en revisión es únicamente el documento, que tampoco es un documento tan complicado; es un documento simple. Aun así, vamos a seguir presionando en esa línea para tratar de tener algo finiquitado lo más pronto posible.

Sobre lo dicho expresa doña **Carolina Elizondo**: Claro, es que eso hay que terminar de finiquitarlo lo más pronto posible, porque tampoco tiene sentido que esté ese mobiliario ahí. Y si llega algún interesado, el mobiliario está ahí; entonces, si el interesado lo quiere ya, la SAFI tendrá que ver cómo lo saca, dónde lo mete, pagar bodegaje, traslado, etcétera. O sea, claro, al mal paso darle prisa, como dice el dicho.

Enseguida responde el señor **Freddy Salazar**: Absolutamente de acuerdo. Dentro de lo negociado con ellos está que, como parte de la compra del mobiliario, deben retirar absolutamente todo lo que se encuentre ahí, incluso lo que pueda ser desecho y demás. Y, digamos, para evitar que el fondo tenga que asumir gastos adicionales relacionados con habilitar nuevamente la bodega, la idea es justamente que sea el comprador quien se lleve todo, lo que le sirva y lo que no le sirva. Se le ofreció todo en un solo paquete, ellos ofertaron, se les aceptó, y dentro de ese acuerdo está la obligación de sacar completamente todo.

Posteriormente pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Cuándo ellos ofertaban, ellos sabían que tenían que tener esa parte de la limpieza?

Responde el señor **Freddy Salazar**: Correcto, desde un principio.

Por su parte consulta doña **Carolina Elizondo**: ¿Y no se les estableció un plazo, así como para ya terminar de cerrar el tema?

En contestación manifiesta el señor **Freddy Salazar**: A nivel del documento, ellos tienen un plazo para cumplir esa labor. O sea, una vez firmado, pues tienen, no preciso si eran 15 días, para ir y recoger, retirar todo, pero en estos momentos, como estamos en la negociación o en la revisión de documentos, no se les ha dado un plazo. Pero, como les indico, vamos a presionar para, en la medida de lo posible, contar con la respuesta, las observaciones o lo que sea, de parte de ellos lo antes posible.

Con relación a lo mencionado expresa doña **Carolina Elizondo**: Nuestra expectativa para que lo hagan y se cierre ya este tema.

Al respecto indica el señor **Freddy Salazar**: Gracias. Lo tomamos en consideración.

Con otros procesos legales, comentarles que se presentó el día de ayer, 10 de marzo, un proceso muy pequeño; en realidad es un monitor arrendaticio de un quiosco comercial en Paseo Metrópoli. La deuda es de \$2,925, correspondiente a los meses de enero y febrero. Entonces se accionó esa demanda y estamos a la espera de que se le dé curso para continuar con todos los pasos correspondientes, esperando que, por ser un local tan pequeño y un monto considerablemente pequeño, el proceso termine lo antes posible, ya sea que nos entreguen el inmueble o bien que el inquilino logre ponerse al día.

En cuanto a lo indicado pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Tiene más de 90 días de mora, no, ¿verdad?

Responde el señor **Freddy Salazar**: No, a nivel interno, ese cobro administrativo que se aplicaba antes cambió; ya no esperamos a los 90 días. Y si cualquier cosa me corrige don José, pero ya creo que, de hecho, si no pagan los siete días que tienen de gracia, a partir del día de pago, por ley se tienen siete días de gracia, al octavo día ya se le envía un comunicado recordándole, y si a la semana siguiente no hace el pago, ya se acciona o se le envía el comunicado informándole que se va a accionar en la vía legal. Entonces, casi que se está manejando a un mes posterior la interposición del proceso si el inquilino no hace el pago.

De seguido señala la señora **Carolina Elizondo**: Sí, así se nos había informado.

Toma la palabra el señor **José Rodríguez** y menciona: Sí, correcto. Hemos acertado los plazos y establecido mecanismos de presión adicionales, especialmente en casos de inquilinos reincidentes que suelen atrasarse, ponerse al día y volver a atrasarse. La intención es acelerar los procesos de salida y evitar que la deuda se acumule demasiado, para que después no resulte más complicado realizar algún tipo de cobro.

No habiendo consultas ni comentarios sobre este tema, procedemos a continuar con el siguiente punto de la agenda.

ARTÍCULO XII

Asuntos Varios

En atención a lo dispuesto en la agenda el señor **Freddy Salazar** prosigue con el siguiente punto en agenda: Si no tenemos alguna consulta, pasamos al punto doce de asuntos varios.

Seguidamente toma la palabra el señor **Luis Paulino Gutiérrez** y consulta: ¿La Asamblea cuándo la tiene programada, si ya tienen los puntos? están abiertos a escuchar nuevos puntos de agenda.?

En respuesta don **José Rodríguez** indica: La asamblea que viene es una asamblea ordinaria, ¿verdad?, donde, de momento, los temas previstos son los que regulatoriamente corresponden. De cara a la nota que se entregó en la asamblea anterior, se están haciendo las revisiones necesarias para determinar qué compete y qué no. Como siempre, estamos abiertos a recibir cualquier sugerencia de parte de los inversionistas. En cuanto a la fecha, aún estamos en proceso de definirla, pero sí les adelanto que probablemente será durante la última semana de abril.

Al respecto pregunta doña **Carolina Elizondo**: Entonces, ¿Hasta cuándo tendríamos tiempo nosotros como Comité de Vigilancia para hacerles alguna solicitud excitativa de que nos incluyan algunos temas que tengamos de interés?

Responde el señor **José Rodríguez**: Tendría que ser, doña Carolina, antes de que finalice el mes de marzo, para que podamos valorarlas y, si corresponde, incorporarlas. Luego vienen los 15 días de convocatoria y demás formalidades. Además, por normativa interna debemos pasar las agendas primero por el Comité de Inversiones y luego por Junta, de manera informativa en ambos casos. Todo eso tendríamos que realizarlo probablemente en la primera semana de abril.

Seguidamente señala don **Freddy Salazar**: Perdón, doña Carolina, para el tema del comité, por las disposiciones para esa asamblea, se vence el nombramiento, si no estoy equivocado, de los miembros del comité. Hay que habilitar un espacio para que ustedes presenten un informe y también para que la asamblea decida si continúa con los miembros actuales o si realiza algún cambio. Eso es lo que podríamos estar viendo de previo.

Acto seguido dice la señora **Carolina Elizondo**: Sí, efectivamente el comité vence el nombramiento, así que hay que prever el espacio para que el comité rinda su informe y el espacio para la votación de la designación del nuevo comité.

Al respecto comenta don **José Rodríguez**: Es muy buen punto.

Prosigue la señora **Carolina Elizondo**: Sí, eso lo habíamos conversado en algún momento con Freddy y don Douglas (Montero Arguedas, Gerente General de BCR SAFI). Entonces para solicitarles para efectos de agenda prácticamente sería de previo a Semana Santa.

— 29 —

Responde don **José Rodríguez**: Sí, correcto.

De seguido consulta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Y si tuviéramos algún tema adicional se los hacemos llegar para decisión de ustedes?

Responde don **José Rodríguez**: Por favor.

Continúa don **José Roríguez** señalando que siendo así, pues de yo les agradecerles montones el tiempo, el espacio y pues quedamos a las órdenes como siempre.

No habiendo consultas o comentarios sobre este tema, finaliza la sesión la sesión n.º 03-26 del Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario del miércoles 11 de marzo del 2026.