

**Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI**

-- 1 --

Acta de la reunión n.º 11-24, realizada de manera virtual mediante la plataforma Webex Meeting por el Comité de Vigilancia del Fondo Inmobiliario y BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el miércoles 11 de setiembre del dos mil veinticuatro, a las catorce horas, con los siguientes participantes:

Allan Vargas Hernández. OPC del Banco Popular.

Carlos Gerardo Arias Alvarado. JUPEMA

Luis Paulino Gutiérrez. JUPEMA.

Fernando Mayorga Castro. Representante de los inversionistas individuales

Carolina Elizondo Ugalde. Representante de los inversionistas individuales

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

Sergio Quevedo Aguilar. OPC BN Vital.

**Ausentes:**

Roger Porras Rojas. OPC del Banco Popular.

Marco Vargas Aguilar. BN Vital OPC.

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

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

**Agenda de la sesión:**

**I Parte. Denuncia Penal BCR SAFI**

1. Ampliar información sobre la denuncia penal presentada por el BCR SAFI. Además, de los informes de la Auditoría Interna del BCR SAFI y BCR Conglomerado sobre la compra del PEP.

**II Parte. PEP**

1. Plan de Bomberos: Actualización estado.
2. Permiso y trámite para el/los accesos a la ruta nacional: Actualización.
3. Gestiones pendientes por inquilinos o la SAFI, en función de la clausura de las bodegas PEP por parte del Ministerio de Salud, relacionado con los permisos de funcionamiento.
4. Detalle de otras inversiones o mejoras en el PEP.
5. Presentación de la información solicitada en la reunión anterior por Fernando Mayorga, relacionada con los diferentes escenarios financieros para el Fondo en caso de venta del PEP, asumiendo que sea por el valor de venta sea el avalúo de la empresa LOGAN. Sensibilización a un corto plazo, ¿cómo impacta ello en la rentabilidad de los inversionistas?

**III Parte. Análisis del portafolio**

1. Detalle (tabla) de los inmuebles desocupados. ¿Fecha que inicio la desocupación? Mantenimientos realizados y programados para esos inmuebles. Detalle de estrategia para su comercialización y colocación.
2. Actualización del monto y uso de la reserva, correspondiente a la disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario

**IV Parte. Gestión del portafolio**

1. Actualización del proceso judicial de cobro a Taller 3R
2. Actualización del acuerdo de pago con ADN Empresarial. ¿Hizo el pago del 27 de agosto como se nos había indicado?

3. Detalle del monto acumulado que adeudan Taller 3R y ADN a la fecha. En el caso del taller 3R, ¿cuánto es el monto que se encuentra depositado judicialmente?
4. ¿Actualización proceso concursal Sociedad de Inversiones Beemuk S.A. ¿Cuánto está costado mensualmente el mantenimiento de este edificio?
5. Tabla con el detalle de los últimos avalúos realizados a los inmuebles del 2024 que hacían falta. (Que contenga - fecha / empresa / monto del avalúo actual / el monto de los últimos 2 avalúos / Valor compra / Valor de las mejoras).
6. Avances en gestión de venta de activos o inversiones de inquilinos en inmuebles arrendados o por arrendar.
7. Revisión e incorporación al acta de la Plantilla de Excel de los contratos de alquiler (inmueble / vencimiento / gestiones realizadas para la renovación o cambio de inquilino).
8. Revisión e incorporación al acta de la Plantilla de Excel de la facturación y pagos de alquiler de los últimos 24 meses de los inmuebles del Fondo.

**V Parte. Asuntos varios**

1. Punto pendiente de la reunión anterior respecto de la posición de don Douglas Montero respecto de: “Los inversionistas individuales queremos insistir, como lo hemos hecho reiteradamente, que el FIIND no es un Fondo de Desarrollo y así queremos que conste en actas. La Administración de la SAFI que compró el PEP cometió varias irregularidades dentro de las más graves comprar un inmueble no terminado, sin inquilinos reales, en contra de la normativa de la SUGEVAL de los Fondos Inmobiliarios y del prospecto. Ahora la actual Administración insiste en invertir y desarrollar un inmueble “para operativizarlo”, por lo que también están haciendo estas actuaciones en contravención de la normativa y del prospecto. Nos gustaría saber cuál es la valoración del Asesor legal sobre este tema y del Gerente Actual.”

**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.

Consulta ¿cuáles son las dudas que ustedes tienen? La denuncia fue presentada según la solicitud de la Junta Directiva de BCR SAFI en aras del resultado del informe de relación de hechos de la auditoría.

Toma la palabra don **Carlos Arias** y dice: es específicamente al ¿por qué se tardaron tanto con esta con esta denuncia? ¿Cuál es la gente que está involucrada?,

Seguidamente el señor **Fernando Mayorga** amplía: Las dudas que me ha dejado esta denuncia van un poco por la orientación de lo que señala don Carlos.

En diciembre del 2021 se presentó un informe parcial de la Auditoría a la Junta Directiva de BCR SAFI, hasta se recomendaba por parte de la Auditoría que se pidiera a la gerencia jurídica institucional una valoración para poner la denuncia al Ministerio Público, estamos hablando de hace 32 meses y no se hizo. Las personas señaladas en este informe siguieron trabajando en BCR SAFI con toda la información a su disposición, siguieron respondiendo sobre los temas que ellos estaban cuestionados por la auditoría, eran los interlocutores de los inversionistas que habíamos puesto quejas un poco después. Nada pasó, lo único, fue que la auditoría pidió recursos y apoyo para hacer una investigación más profunda y se le proporcionaron. En agosto del año 2022, hicimos llegar a la Junta Directiva una denuncia de algunos inversionistas, nada pasó, todo siguió, como si nada y en junio del año 2023, presenta la auditoría su informe final sobre los hechos y la mayoría de las cosas ya estaban señalados en el informe de diciembre del año 2021. En junio del año 2023, se toman algunas medidas, como despedir a algunas personas, a las que se debió haber apartado de sus puestos desde diciembre del 2021, pero se les permitió continuar y no es, sino hasta 14 meses después, en agosto del 2024, que se interpone la denuncia, porque querían controlar la calidad de la denuncia. Esta situación me deja muchas dudas, más que sentirme satisfecho de que BCR SAFI esté poniendo una denuncia a finales de agosto del 2024, lo que me surge es una frustración y una indignación tremenda. Lo que quería era escuchar, razones reales de por qué hasta ahora se pone esa denuncia. A estas alturas, más bien lo que parece, es un intento de evadir responsabilidades y de colocarse como víctimas, queríamos escuchar directamente de las autoridades de la SAFI, ¿Por qué hasta ahora? ¿Por qué en esos términos? ¿Por qué no se hizo antes? por qué, incluso, la gerencia jurídica corporativa participa en la elaboración de éste, en lugar de contratar a un bufete externo, siendo que el gerente jurídico corporativo es una de las personas que participó en las sesiones en representación del BCR, en las sesiones en que se aprobó la compra del PEP, por ejemplo, ahí hay un conflicto de interés evidente y el departamento o la gerencia a su cargo que elabora la denuncia, sin mencionarlo a él, por supuesto.

Acto seguido don **Carlos Arias** comenta: Gracias don Fernando, yo resumo en el hecho, don Alberto y señores de la SAFI, las inquietudes que ha indicado en este momento Fernando son las mismas, nosotros, queremos saber ¿Por qué se trataron tanto? ¿Por qué en la denuncia no se especifican las personas que están denunciados?

Seguidamente, don **Allan Vargas** dice: Adicional, de lo que ya se dijo, ¿Cuál es el alcance de esta denuncia? Porque como ya lo dijo don Fernando, ya hay una denuncia por parte de los inversionistas, ya hay mucho tema atrás, entonces, ¿cuál es el fin de BCR al realizar estas denuncias?.

Atendiendo los comentarios, el señor **José Alberto Rodríguez** responde: Lastimosamente, yo no podría darle una respuesta de por qué en el 2021, 2022, ni en el 2023, pues no laboraba para la empresa, lo que sí le puedo decir, es que siempre se ha tratado de que esto lleve el debido proceso a lo interno y eso es lo que se ha estilado en los diferentes órganos de Gobierno Corporativo de BCR SAFI. Ahora bien, todas estas consultas que está haciendo don Fernando, que puntualizó muy bien, son consultas que, con mucho respeto, sería nuestra misma Junta Directiva la que debería de atenderlas y entiendo, que ya hay una nota dirigida de parte de algunos inversionistas individuales, , directamente a la Junta Directiva con todas estas consultas que Fernando ha externado. Menciono a la Junta Directiva, porque mucho de todo este proceso se ha llevado directamente desde la Junta Directiva y si yo no estoy mal, todas estas consultas ya ingresaron a Junta Directiva y están trabajando en ellas para hacérselas llegar. Podríamos canalizarlas, también por este comité en el momento en el que se hayan generado las respuestas para que ustedes, tengan de primera mano la respuesta directa de la Junta Directiva, que es al final del día, el órgano que da la instrucción para que se proceda con la presentación de la denuncia correspondiente.

Toma la palabra el señor **Freddy Salazar** y dice: Esta denuncia la Junta Directiva se la encomendó a la gerencia jurídica y la administración no tuvo alguna injerencia en la elaboración de la misma y tampoco en la estrategia que se podía seguir, sin embargo, a criterio profesional, podría decir que obedeció a una estrategia dentro del proceso de investigación, porque en esta etapa, si se denuncia a alguien en específico o si se denuncia a varias personas, podría llegar a afectar en el correcto funcionamiento de la investigación que está haciendo la Fiscalía. Porque hay que notificar a todos los denunciados de la mayoría de las actuaciones que haga la Fiscalía, pueden estar sujetas a recursos, nosotros sabemos cómo se trabaja aquí en los procesos judiciales, con actuaciones dilatorias, que al final de cuentas, pueden causar un conflicto a lo que está buscando la Fiscalía, presentar una denuncia formal, donde, ahí, sí tendrá la obligación de personalizar los hechos denunciados. Eso es una percepción jurídica personal de lo que pudo haber opinado o decidido la gerencia jurídica al presentar la denuncia. Es importante que quede consignado aquí, que en este caso de la denuncia penal, no se debe ver a BCR SAFI en la cara los funcionarios que estuvieron en ese momento, en el 2020, 2021, incluso, 2022, si no, que se tiene que ver a BCR SAFI como una empresa, como la organización que es, bajo esa perspectiva, sí podemos indicar que, eventualmente, podría llegar a ser una víctima en todo este caso y eso se dilucidará en el proceso penal. BCR SAFI y la Junta Directiva, en su posición de órgano superior, tienen una obligación legal de denunciar hechos que considere irregulares. La actual relación de hechos está fundamentada en una serie de

elementos que pueden ser de ayuda para la Fiscalía, para seguir con la investigación y culminar en una denuncia ya personalizada.

Al respecto don **Carlos Arias** dice: Vamos a esperar, no sé si tienen información de cuando van a tener esa respuesta, entiendo que se le enviará a doña Carolina y a don Fernando, pero si quisiera que también se envié a los miembros de este comité.

En respuesta el señor **José Rodríguez** indica: No podría decirle una fecha puntual, sé que esa esa nota se hizo del conocimiento de la Junta Directiva este lunes que recién pasó y la Junta Directiva dio las instrucciones para que se trabajaran las respuestas pertinentes.

Sobre el particular doña **Carolina Elizondo** dice: Tenemos acuse de recibido el 2 de setiembre y solicitamos que se nos contestará dentro del plazo de ley, que establece la ley de jurisdicción constitucional, de 10 días hábiles.

De seguido el señor **José Rodríguez** refiere: Vamos a procurar y coordinar para que se cumpla la fecha.

Expresa don **Fernando Mayorga**: Don José Alberto decía, que eso le corresponde a la Junta Directiva, pero este Comité de Vigilancia es el foro de relación formal entre los inversionistas, creado por la Asamblea de Inversionistas y la entidad, de manera que, por eso quise plantearlo aquí.

Señala el señor **José Alberto Rodríguez**: Lo canalizaremos por aquí, para que exista una simetría de la información.

En otro orden, don José Rodríguez dice: Para proseguir con la segunda parte de la agenda, relacionada a temas del PEP, temas de bomberos, temas de accesos, las gestiones pendientes por inquilinos o BCR SAFI en función de la clausura de las bodegas del PEP, detalle de otras inversiones o mejoras del PEP y presentación de la información solicitada en la reunión anterior por don Fernando. Quisiera referirme a los temas en forma puntual, en lo que respecta a bomberos y el tema de permisos, del último comité a hoy, no ha cambiado nada de la información que se les ha suministrado a ustedes. Respecto al punto 3, sobre las gestiones pendientes por inquilinos, en función de la clausura de las bodegas del PEP, hay una aseveración bastante puntual, a la cual, sí quisiéramos referirnos y es que, el PEP no está clausurado, tenía algunas órdenes sanitarias que eran específicamente para cada uno de los inquilinos y que cada uno de ellos debía o no cumplirlas, no hay una orden de clausura del PEP como tal, para que quede claro este punto. Con los temas de permisos de funcionamiento, viene la incorporación de la información referente a los inquilinos activos e inactivos del PEP. Prácticamente, muchos de los inquilinos que no lograron cumplir con sus órdenes sanitarias, ya no forman parte de los inquilinos del PEP. Tenemos las bodegas desocupadas y si se tuviera algún inquilino nuevo, tendría que cumplir con lo que se tenga que cumplir y también estará ligado a los otros temas de temas de bomberos y demás, que ya les hemos presentado anteriormente. En el último punto, nosotros seguimos trabajando en ese modelo que se les

comentó, no solamente por el tema de que estamos trabajando en un solo escenario, sino la idea es, poder tener algunos escenarios alternativos, los cuales, antes de presentárselos a ustedes, para nosotros es muy importante que pasen hasta por el Comité de Inversión. Hemos hecho números, bastante detallados, de qué sucedería si tuviésemos que vender el PEP y por el precio que hoy tenemos registrado, que es el del avalúo de los \$28.000.000, lo cual, representaría, eventualmente, tener que generar una pérdida real, pasada por el estado de resultados del fondo de alrededor de \$44.000.000, por la forma en la que se lleva la contabilidad de los fondos de inversión. Eso significaría, que se tendría que pasar por el estado de resultados y a diferencia de cómo se manejan una sociedad anónima, que esa pérdida, una vez concretada en el estado de resultados, pasa como una pérdida acumulada al patrimonio, el fondo no tiene esa capacidad, por la forma en la que está conceptualizada su forma o su estructura contable. Quedaría como una pérdida pendiente de amortizar de alguna otra forma, que se iría amortizando con la utilidad que el fondo va a seguir generando todos los meses, porque el fondo, si va a seguir generando utilidades todos los meses, de cara a lo que el fondo va a generar de ingresos versus gastos. Eso significaría, más o menos un periodo de 52-53 meses, sin que se puedan repartir rendimientos. Hay dos temas que son un poco distintos, una es la parte contable y otra es la parte financiera, eso significaría también, que el fondo podría acortar esa cantidad de tiempo sin distribuir, porque al seguir generando una utilidad financiera o un ingreso de flujo, podrían aplicarse a la amortización de créditos, de forma tal, que se vaya acortando este periodo.

Sé, que suena un poco complicado explicarlo sin tener el número de frente, pero todavía están afinando el modelo para poder presentárselos a ustedes, me parece, que debería ser una sesión más enfocada a este tema, en el momento en el que lo podamos presentar. Posteriormente, don **Carlos Arias** dice: Yo creo, que no es complicado explicarlo, lo que nos están diciendo, es que la pérdida la tenemos que asumir los inversionistas, de algo que se suponía que todos los inversionistas habíamos confiado. Se compraron activos en precios diferentes y al haber una pérdida, la vamos a tener que asumir los inversionistas, y es lo que, casualmente, nos tiene aquí, en virtud de la situación que nos fue expuesta desde hace años, en la cual, después decidimos tomar cartas en el asunto, en virtud de que hay un perjuicio económico para todos los inversionistas que confiamos en esta inversión en BCR SAFI.

De seguido don **Fernando Mayorga** señala: Lo que yo pregunté don José en la sesión anterior que usted no estuvo, creo que lo tiene muy claro, nos han dicho en ocasiones que no, que para los inversionistas esto no tiene ningún efecto que ya está registrada la pérdida de esos más de \$40.000.000 contablemente. Por otra parte, la SAFI siempre nos ha dicho, que es una pérdida no realizada, entonces, lo que yo le pedí a don Mario, era que nos dieran información clara para nosotros poder evaluar, porque hay un grupo muy grande de inversionistas, que están convencidos de que hay que vender ya, cuanto antes el PEP y eso no tendría por qué afectar los rendimientos mínimos que se están percibiendo, pero como pueden entender, a la hora de tomar una decisión por parte de los inversionistas, dígame, una Asamblea General, que los inversionistas dispongan que se venda el PEP, tener esto con absoluta claridad, es fundamental para la toma de la decisión.

Por su parte la señora **Carolina Elizondo** dice: Igualmente, don José Alberto, yo sé que usted no estuvo en la sesión anterior, pero a mí me parece impresionante, que nos digan que todavía siguen trabajando en ese modelo y que no tienen los números precisos para mostrárnoslo, cuando desde la época de don Allan Marín, venimos hablando de este tema. BCR SAFI nos dice con absoluta seguridad o por lo menos así lo expresan, que no se puede hacer la solicitud que hizo Fernando y el comité, así quedó en actas. Cómo es posible que todavía no tengan ese modelo para presentárnoslo hoy. Amadeo nos puede dar el criterio técnico sobre por qué hay un grupo de inversionistas, no como Comité de Vigilancia, para hacer la aclaración, que consideramos que la pérdida ya está, entonces, seguir invirtiendo, lo que se le está invirtiendo la SAFI al PEP, es seguir acrecentando y seguir drenando el fondo. Por lo tanto, dejar constancia que me parece increíble que haya pasado tanto tiempo sin que tengan ese modelo,

Acto seguido, don **Amedeo Giggion** toma la palabra y comenta: Creo que tenemos que partir, de un concepto, que la contabilidad, lo que tiene que buscar, es reflejar la realidad. Cuando hablamos, en los buenos principios de contabilidad, lo que queremos es reflejar la realidad y aquí, básicamente, el principio donde empezamos con el problema es haber reflejado algo contablemente a un valor que nunca tuvo y es, tal vez, uno de los temas importantes. Ya es comprobado y más que comprobado, y no porque lo diga yo, sino porque los estudios que ustedes hicieron y que hicieron los inversionistas de valoración del PEP, por ningún lado hay forma de demostrar contablemente el valor que el tiene y por el cual, ustedes lo tienen registrado. Entonces, aquí, en un principio correcto, tiene que establecerse, el efecto y ese efecto hoy por hoy, ya está plasmado en la valoración a mercado, de lo que vale una participación a mercado, mas no así, tal vez, en la parte contable, pero no importa, eso ya es un tema que debe reflejarse y creo, que aquí debemos ser transparentes y movernos hacia adelante, a realizar los efectos que ya una, dos y tres valoraciones van a mostrarnos que vale el PEP, con un proyecto con todos los problemas y todas las situaciones que ya sabemos que en el mismo hay y no voy a entrar a detallarlas. Lo que pasa, es que por un tema de no hacer este ajuste, vamos y seguimos, en mi opinión, ajustando la contabilidad de una forma muy inadecuada. La realidad, es que el dinero del PEP, a mi visión, ya eso está perdido, eso no hay forma de recuperarlo, porque se hizo una sobrevaloración de éste en la compra. Segundo, el tema de viabilidad del PEP, es algo que me preocupa, que siendo un inmueble tan cuestionado, con tantas limitaciones y problemas, se siga gastando el dinero y producto, inclusive, de ventas que hicieron de otros inmuebles, que sí tenían rendimientos favorables para el inversionista, que se sigan incluyendo en rendimiento, donde no se ha demostrado nada. Yo no he visto ningún cuadro, y ahí me corrige, donde veo que la ocupación del PEP subiera o que hay algo, o que hay un plan claro, lo que veo es que seguimos poniendo dinero en una u otra cosa y al fin y al cabo, no se está viendo. El punto gran preocupación, es que le sigamos invirtiendo tanto tiempo a la cuestión del PEP, cuando en realidad, tenemos una gran cantidad de activos dentro del fondo que siguen desocupados.

De mi parte, lo que me gustaría en conjunto, es ver, eventualmente, cómo vamos logrando mejorar ese índice de ocupación y obviamente, ese nivel de ingresos. El costo financiero de los \$70.000.000., a la tasa que en aquel momento se vio los números versus el flujo al que lleguemos hoy, que no es un flujo que supera ni siquiera el \$1.000.000, no cubre ni un 20% del costo financiero que tiene el inmueble. Yo no le veo viable en ningún momento, de que nunca va a llegar a valer \$70.000.000, salvo que le pongamos otros \$50.000.000 u otros \$40.000.000



sobre lo que ya vale. Hay que reflejar ya la realidad al mercado de lo que este inmueble realmente vale y ahí queda, creo que más que convencido con los últimos avalúos, de que no hay, tal efecto de una posibilidad de recuperación. Mi preocupación es, adicionalmente, bajo qué parámetros lo seguimos haciendo. Como último punto, creo que una decisión de venta de PEP, así como la decisión de compra del PEP, fue de la administración, no podemos descargar o hacer, para decirlo coloquial, un descargo y responsabilidades de inversionistas, de que ahora decidimos venderlo, cuando eso más bien, debería venir o esperaría yo, que viniera de los gestores de fondo en este caso. En otros inmuebles, que son relevantes e importantes dentro del fondo, que en algún momento, inclusive, la misma administración pidió que se tenía que hacerle algunas remodelaciones, actualizaciones, no vemos los esfuerzos ahí, entonces, realmente veo que estamos apuntando en la dirección incorrecta a un inmueble, que no solo es cuestionado, sino que también ha demostrado que no tiene su capacidad y viabilidad de recuperar el valor por el que se pagó y posiblemente, ni siquiera el valor al que está valorado hoy, valga la redundancia.

En respuesta el señor José Rodríguez dice: Iniciando con la consulta de doña Carolina, efectivamente, desde que estaba don Allan (Marín Roldán), siempre se ha indicado el tema del modelo. Es importante indicar que el modelo, sí existe y si están las cifras, lo que sí hemos querido y en lo que estamos para unirlo un poco con lo que dice don Amadeo, es buscando varias alternativas para presentar en relación al Paraque Empresarial del Pacífico. Cuando yo les digo, que nos da más o menos 53 meses sin poder pagar rendimientos, es porque el modelo existe. Con toda la transparencia, que es lo que nos preocupa a nosotros muchísimo, no es, no querer dar la información, sino, dónde finalmente podría terminar la información y que se pudiese interpretar que es un veredicto, cuando todavía estamos revisando algunas otras alternativas. Es claro que las actas del comité son públicas y es claro que la información podría terminar más allá de los inversionistas, que también es lo que la Sugeval nos ha indicado mucho, o sea, la información que se puede dar y es pública, es pública para los inversionistas, pero no precisamente pública para todo el mundo y en esto la Sugeval ha sido bastante enfática, Refiriéndome a lo que decía don Amadeo, sí me preocupa mucho que usted diga que la contabilidad no está bien llevada. Hoy, tenemos un punto de referencia que es el avalúo y ese avalúo está registrado en la contabilidad, ese avalúo está reflejado en la contabilidad y la diferencia de precio que se dio dentro del avalúo de compra y el avalúo que se tiene hoy registrado, está registrada en la contabilidad, o sea, no es que no esté, está registrado y validado por Sugeval y todos los demás que validan la información de BCR SAFI como ente regulador, de forma diaria, mensual, trimestral y todo lo demás.

También don Fernando hace un rato, lo decía, de si esa pérdida está o no está absorbida, sí, está absorbida en el valor de la participación y tal vez, es la parte que, a veces, o nos cuesta darnos a entender y también cuesta entenderla. Esto para decirles que, efectivamente, hay una pérdida que está reconocida, pero es una pérdida que no se ha materializado, se materializaría en el momento en el que se venda el inmueble. Cuando les decía que estamos buscando algunas otras alternativas, es explorando la forma en la que, tal vez, pudiésemos manejar esa pérdida de una forma diferente a la que tradicionalmente y a la que contablemente nos tocaría llevarla, que es pasarla por el estado de resultados, es decir, realizarla en el momento de la venta, aquí estamos posicionándonos en el momento de la venta, al valor que sea, hoy tenemos un precio de referencia de \$28.000.000 aproximadamente, que es lo que dice el avalúo, podría ser, si

aparece alguien, que pague \$30.000.000, \$32.000.000, \$35.000.000 que esté por arriba del precio del avalúo, los números cambiarían o si fuese mucho menor, obviamente los números también cambiarían, porque es el momento en el que la pérdida se hace real, latente y realmente se materializa.

Respecto al punto cuatro de la segunda parte de agenda, sobre el detalle del Parque Empresarial y las inversiones que se están haciendo, sí tengo que decirle, que al Parque ya hace bastantes meses que no se le hace prácticamente nada, excepto el tema del pago de la seguridad.

Más adelante, en la agenda también venía, el tema de la de la reserva que se había hecho, a partir de la rebaja en la comisión y demás, eso no se ha utilizado de momento, pero se utilizaría únicamente, si tenemos la probabilidad o sabemos que algún inmueble tiene algún potencial para que entre algún inquilino y podamos rentabilizarlo, que se invierta en ese inmueble.

Sí quería ser muy enfático, en el tema de la aseveración que hacía don Amedeo, así lo entendí, que la contabilidad no estaba reflejando la realidad de lo que está ahí, permítanme decirles que sí me parece delicado lo que dicen y si tuvieran algún fundamento técnico, les agradeceré que lo aporten, porque como le repito, lo que la técnica y la regulación en este momento nos dice, es lo que refleja la contabilidad del fondo.

Sobre el particular, manifiesta don **Amedeo Gaggion**: Para aclarar el tema de lo que te decía ahora, la contabilidad lo que tiene es un principio básico, debería de reflejar la realidad, entonces, bajo este principio, busques explicar los movimientos y funcionalidades, tarde o temprano tenemos realmente que registrar y a mí no me queda claro, si está o no está registrado, ya debería estarlo, el que se realice la venta, claramente, me queda claro lo de la materialización que se hace del hecho, pero hoy por hoy, estamos basándonos en un principio, que contablemente, se puso a un valor y que en efecto se pagó ese valor, pero hoy por hoy, no hay forma de demostrar que tenga ese valor, nos toca tomar ese trago amargo, de ese ajuste, ya sea a valor de mercado, que ya se hizo y también, a nivel contable. Para no extenderme ese tema, yo creo que es importante que y me gustaría ponerlo aquí en agenda, pedir que nos hagan una explicación detallada de qué variación contable están haciendo de esto que usted me indica, porque creo que aquí es donde el principio de contabilidad debería prevalecer, la transparencia, la formalización, no veo cómo a futuro pueda seguir demostrándose, si no vemos un ajuste real al precio actual, contablemente, machado con el precio.

De inmediato, refiere el señor **José Rodríguez**: Ya está hecho, desde febrero y fue comunicado mediante un hecho relevante.

Seguidamente, dice don **Amedeo Gaggion**: Por eso, la venta no debería de significar una afectación a ninguno de los inversionistas.

Así las cosas, expresa el señor **José Rodríguez**: Creo, que hay algo que no se está contemplando don Amedeo, una cosa es el registro contable y el ajuste a partir de la valuación, como usted debe conocer bien, por ejemplo, si lo comparamos con un título valor, como cuando

se valora a precio de mercado y otra cosa es cuando se sale y efectivamente, realiza la pérdida de ese título que se da. Con todo gusto, podemos tener una sesión más de trabajo, si ustedes lo quieren, para que podamos dilucidar eso, porque sí me deja pensando bastante el que no se haya comprendido que ese ajuste, contablemente hablando, ya está hecho.

De seguido, dice la señora **Carolina Elizondo**: Yo quisiera agregar otro punto, para que nos lo aclaren o me lo aclaren a mí en lo particular, porque hay otra parte que vi que no entiendo y es que, uno parte de un principio básico de presupuesto, el Parque Empresarial del Pacífico no está en garantía de nada, no está generando ingresos, pero está generando mucho gasto. Los rendimientos son simples, los ingresos que tiene el fondo le quitamos los gastos, se quitan las cargas financieras y el resto es rendimiento, si el Parque Empresarial del Pacífico no está generando ingresos y está generando un montón de gastos. ¿cómo la venta va a repercutir en negativo a los rendimientos? Si más bien vamos a quitarles un peso enorme de gastos, que es lo que es hoy por hoy el Parque Empresarial del Pacífico. Si ya está contablemente registrada la pérdida, entonces, simplemente asumamos la pérdida y que deje de generar ese gasto tan grande y que deje de seguir drenando el fondo, que es lo que sentimos nosotros. Entonces, si están trabajando en ese modelo, por favor, ya tenemos meses de estar hablando de este mismo tema, yo les haría un excitativa, que lo finiquiten lo más pronto posible y hacemos una sesión extraordinaria solo para este tema.

Al respecto, manifiesta don **Fernando Mayorga**: Yo quisiera plantear, que hagamos lo que dice don José Alberto, una sesión de trabajo sobre este tema en específico, porque es de fundamental importancia.

Yo he escuchado en muchas ocasiones a las personas de la SAFI decirnos esto, que se vende el Parque Empresarial del Pacífico, se realiza la pérdida y por lo tanto, los rendimientos no nos van a llegar, aunque se disminuyan los gastos, pero los rendimientos no van a llegar porque hay que ir compensando la pérdida del Parque Empresarial del Pacífico.

Entonces, para mí esto es un punto fundamental, aclararlo, quisiera proponer que sí se haga esa sesión de trabajo a la brevedad posible, ¿cuándo pueden tenernos esos escenarios preparados? don José.

Responde el señor **José Alberto Rodríguez**: Voy a canalizar lo que acabamos de conversar, para llevar a cabo esta sesión especial, porque no sería únicamente un tema solamente del Parque Empresarial del Pacífico, sería hasta el momento en que se pueda entender la operativa general del fondo y las implicaciones que puede tener el venderlo o no.

Posteriormente, indica don **Paulino Gutiérrez**: Cuando usted mencionaba sobre el tema del rendimiento, que ya estaba incluido en los estados financieros y demás, usted afirmó que esa pérdida, esos \$40.000.000 ya está incluida entre el precio de la participación.

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

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 12 --

Acto seguido indica don **Luis Paulino Gutiérrez**: Entonces, ¿no habría ningún ajuste en el precio de la participación? Si llegase a venderse el Parque Empresarial del Pacífico.

En respuesta el señor **José Alberto Rodríguez** dice: No precisamente, sería en la rentabilidad casualmente.

Seguidamente indica don **Luis Paulino Gutiérrez**: El precio se mantiene, pero la rentabilidad se ajusta.

Continúa el señor **José Alberto Rodríguez** diciendo: Respecto a la tercera parte de la agenda, se refieren al análisis de portafolio, solicitan el detalle de los inmuebles desocupados y la fecha en que inició la desocupación. Mantenimientos realizados y programados para estos inmuebles, también, el detalle de la estrategia de comercialización. A continuación se detallan los inmuebles que tienen algún grado de desocupación y desde cuándo aproximadamente.

Inmueble	Tipo	Provincia	Fecha de Desocupación	Suma de Metros cuadrados desocupados	Porcentaje nivel desocupación del inmueble
BC Uruca 02	Bodega C	San José	2018	27 063,00	49,79%
CC Paseo <u>Metropoli</u>	Regional Center	Cartago	2023	34,00	1,29%
CN Uruca 01.	Oficina B	San José	2014	1 463,00	43,27%
Condominio Meridiano	Oficina A	San José	2019	1 477,00	42,47%
<u>Forum Torre J</u>	Oficina A	San José	2017	1 463,00	15,90%
Parque Empresarial del Pacífico	Bodegas	Puntarenas	2024	282.609,14	47,47%
Parque Empresarial <u>Forum I - Locales</u>	Oficina B	San José	2019	54,40	0,44%
Parque Empresarial <u>Forum I - Oficinas</u>	Oficina B	San José	2020	12 324,60	52,12%
Parque Empresarial <u>Forum II - Locales</u>	Urban Center	San José	2020	160,93	1,29%
Parque Empresarial <u>Forum II - Oficinas</u>	Oficina A	San José	2020	12 289,07	35,44%
Torre Mercedes	Oficina B	San José	2020	5 295,00	22,14%
				<b>597 809,00</b>	

A nivel de reparaciones y remodelaciones realizadas, les detallamos de enero a la fecha, sobre estos inmuebles que tienen desocupación.

Edificio	Reparaciones y remodelaciones
	Ene 24 a Set-24
Torre Mercedes	\$18 195,05
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
	<b>\$156 617,90</b>

Sobre el particular, consulta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Ustedes tienen un estimado de cuánto ha impactado el rendimiento de esas mejoras? O es simple mantenimiento del edificio.

Responde el señor **José Rodríguez**: No lo tengo en este momento, sin embargo, basado en esta información, que son mantenimientos bastante generales a esos inmuebles, por los montos que no son tan significativos, a excepción del tema del Parque Empresarial del Pacífico.

De seguido don **Luis Paulino Gutiérrez** indica: Cuando nos compartan la información, agregar lo que corresponde a Torre Mercedes y Paseo Metrópoli.

Retoma la presentación el señor **José Rodríguez**: Sobre el segundo punto de este apartado, actualización del monto de uso de la reserva. Indicarles que al 09 de setiembre el monto acumulado por la reserva es de \$785.000 y de esta reserva no se ha utilizado nada para mantenimientos de ninguno de los inmuebles.

Con relación, a la cuarta parte de la agenda, que hace referencia a la gestión de portafolio, específicamente, al tema del Taller 3R y en el caso particular de ADN y de BemuuK. Para brindar respuesta, toma la palabra el señor **Freddy Salazar**: Con el tema de 3R, a nivel judicial, se encuentra en el mismo estado, no hemos recibido la resolución por parte del juzgado.

El día, 09 de setiembre, presentamos una solicitud de pronto despacho, para intentar que el juez le puede dar algún sentido de urgencia a la resolución pendiente. En llamadas telefónicas que hemos hecho, nos han comentado en el juzgado que tienen un atraso importante en este proceso. En cuanto al acuerdo de con ADN, debemos informar, que no pagaron los acuerdos de pago, están en estado de incumplimiento y estamos preparando las acciones que corresponden. Continúa, con el detalle de los montos adeudados, ustedes están solicitando el monto acumulado tanto del taller 3R como de ADN. Debemos indicar, que es información que no es pública, por lo que, según lo acordado en las sesiones previas y lo que indica los lineamientos, no podríamos suministrarles la información. Sí podemos indicar lo que ha depositado Taller 3R a nivel judicial.

Mes	Monto
01 de Abril 2024	¢43.963.998
02 de Mayo 2024	¢43.554.134.38
03 de Junio 2024	\$84.735.68
01 de Julio 2024	\$84.736
31 de Julio 2024 (Agosto)	\$84.736
02 de Setiembre 2024	\$84.735.67

Al respecto don **Fernando Mayorga** comenta: Tengo una duda con ADN, porque en la reunión del 14 de agosto, nos habían dicho que estaban adeudando el segundo pago, eso significa que ya tienen más de un mes de incumplimiento, pero ahora nos dice que están preparando las acciones. Pensaría que se tenía todo listo para proceder de una vez si ellos fallaban, ¿Por qué se tarda tanto si ya hace un mes están en mora?

En respuesta el señor **Freddy Salazar** explica: Ellos tenían el compromiso del realizar el pago total al 27 de agosto, evidentemente, no lo realizaron, con ADN son varios contratos que se manejan, se tiene que accionar por cada contrato, no es que vamos a empezar de cero ya está avanzado el trámite y no es que se va a durar más de tres meses para la presentación, tenemos el sentido de urgencia clarísimo, de que esto no se siga avanzando.

Al respecto, don **Luis Paulino Gutiérrez**: Solicita que se incluya el informe con el que cuenta don Fernando, para que también sea del conocimiento del Comité de Vigilancia.

Continúa don **Freddy Salazar** con el siguiente punto de agenda, la actualización del proceso concursal de la Sociedad de Inversiones Beemuk y cuánto está costando mensualmente el mantenimiento.

De igual forma, seguimos en el mismo estado judicial en que se encontraba en su momento, en consultas que hemos realizado al juzgado, nos dicen que está manejando un atraso para resolver estos escritos de 6 meses. Sobre el costo mensual en mantenimiento, tenemos que informarles que estamos coordinando, porque hasta el momento, no se ha intervenido, no se ha ingresado al edificio, estábamos esperando que se resolviera con este proceso concursal para tener un tipo de claridad jurídica de cómo proceder, sin embargo, en vista de que todavía está atrasado y que, eventualmente, seguiría así por unos meses más, estamos considerando con ingeniería, el ingresar, que se haga una valoración del estado del mismo y determinar que necesidades tienen al día de hoy.

Al no recibirse consultas, retoma la palabra don **José Alberto Rodríguez** para presentar el siguiente punto de agenda: Uno de los últimos puntos que están dentro de este apartado era presentar la tabla con los últimos avalúos realizados. En la sesión anterior se había suministrado y presentado sin embargo, nuevamente se las podemos hacer llegar. En este documento se muestran los últimos avalúos realizados durante el mes de agosto, entonces, se las estaríamos remitiendo actualizada.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 15 --



Reporte de Valoraciones  
Para Inmuebles Activos

Fecha desde: 01/01/2022

Fecha hasta: 10/9/2024

Fecha Inclusión	Valuador	Fecha Avaluó	Monto Valoración	Valor de Compra	Mejoras
<b>BCR Fondo Inmobiliario</b>					
(8) Centro Com.Terranail, Local				840 088,01	34 340,28
16/05/2022	FUDECI	06/05/2022	1 076 025,00		
19/05/2023	FUDECI	17/05/2023	1 255 439,00		
16/05/2024	Consultécnica S.A	05/05/2024	1 139 086,00		
(12) Condominio Meridiano				9 047 094,34	970 216,51
30/11/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	23/11/2022	9 745 000,00		
28/11/2023	Grupo Tecnico Ingenieria Intemcional S.A	30/10/2023	9 473 711,75		
(15) FORUM Torre J				14 458 789,44	445 284,85
16/05/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	06/05/2022	17 430 000,00		
10/07/2023	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	09/05/2023	17 515 000,00		
(17) Hospital La Católica				33 186 878,00	883 837,02
30/11/2022	Sol del valle S.A.	23/11/2022	40 025 468,07		
(18) Torre Mercedes				23 594 378,87	7 571 053,54
30/09/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	30/09/2022	31 820 000,00		
26/09/2023	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	25/09/2023	32 212 000,00		
(20) PARQUE EMPRESARIAL FORUM I				39 977 281,80	3 812 735,28
09/03/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	02/03/2022	51 204 000,00		
27/02/2023	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	07/02/2023	49 248 000,00		
26/02/2024	Consultécnica S.A	12/02/2024	50 084 070,92		
(21) PARQUE EMPRESARIAL FORUM II				51 964 615,80	4 805 318,99
30/11/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	23/11/2022	58 949 000,00		
25/10/2023	Sol del valle S.A.	07/10/2023	61 846 425,39		
(22) ZONA FRANCA COYOL				66 484 615,80	297 615,70
29/07/2022	Grupo Ingenio A.I.C. S.A.	29/07/2022	73 848 371,82		
11/08/2023	Grupo Ingenio A.I.C. S.A.	05/08/2023	74 741 579,88		
23/08/2024	Grupo Tecnico Ingenieria Intemcional S.A	19/08/2024	72 708 000,00		
(83) CN URUCA 01.				3 618 705,34	119 779,48
29/07/2022	Sol del valle S.A.	29/07/2022	4 328 976,32		
11/08/2023	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	07/08/2023	3 153 000,00		
23/08/2024	Grupo Tecnico Ingenieria Intemcional S.A	02/07/2024	2 906 855,23		
(84) NI URUCA 01				11 261 166,03	0,00
30/11/2022	Sol del valle S.A.	23/11/2022	10 723 087,08		
28/11/2023	Consultécnica S.A	09/11/2023	12 531 990,78		
(87) BC URUCA 02				26 389 244,00	110 571,71
30/09/2022	Sol del valle S.A.	30/09/2022	26 534 383,82		
28/11/2023	Consultécnica S.A	05/11/2023	26 574 310,29		
(88) Centro Comercial Paseo Metropoli				37 710 515,96	177 581,32
30/11/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	23/11/2022	41 950 000,00		
25/10/2023	Sol del valle S.A.	07/10/2023	37 283 932,52		
(89) Parque Empresarial del Pacífico				70 854 273,21	1 824 612,74
16/05/2022	Sol del valle S.A.	06/05/2022	69 085 632,10		
27/02/2023	FUDECI	23/02/2023	69 478 179,00		
16/02/2024	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	02/02/2024	28 080 000,00		

Don Luis Paulino Gutiérrez pregunta:¿para cuándo tienen estimado esa intervención de Beemuk S.A.?

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 16 --

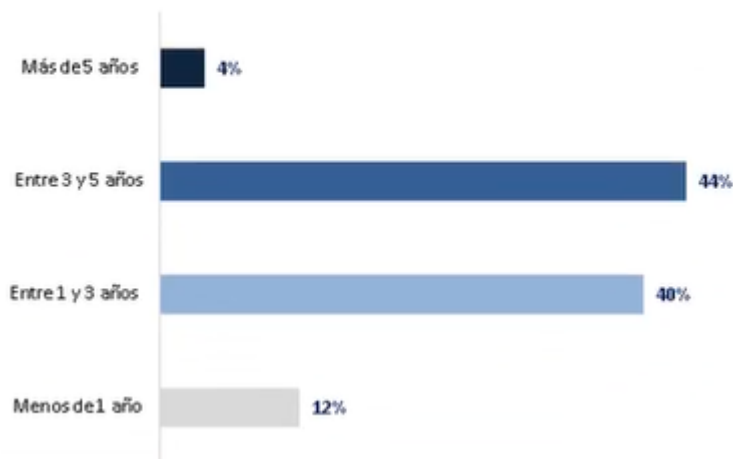
Responde el señor **José Alberto Rodríguez**: Para la próxima semana ya deberían de realizar la visita los compañeros de ingeniería y revisar el inmueble, en en el entendido de que hubiese o no que hacer algo.

Continua don **José Rodríguez** con el siguiente punto en agenda: Se solicita incorporar en el acta la plantilla de Excel con los contratos de alquileres (inmuebles, vencimientos, gestiones realizadas para la renovación o cambios de inquilino).

Código de inquilino	Contrato activo o inactivo	Detalle de la parte arrendada del PEP (bodegas, cuartos fríos, etc)	Área arrendada	Fecha de inicio contractual	Fecha de conclusión contractual	Fecha finiquito de contrato (contratos inactivos)	Monto de arrendamiento	Monto de mantenimiento y/o administración	Periodo de gracia y/o renta garantizada (indicar plazo y monto)	Incrementos interanual	Renegociación (Fecha y variaciones en monto, área, plazo o incrementos)
Raymundo Thorthon	Inactivo	BODEGA 3.1	1.296,00	1/7/2021	30/6/2024	30/6/2024	4.353,47	-	NA	3,00%	NA
Raymundo Thorthon	Inactivo	BODEGA 3.3	1.728,25	1/7/2024	31/5/2024	30/6/2024	10.369,50	-	NA	NA	NA
Raymundo Thorthon	Inactivo	BODEGA 5.1	1.632,00	1/7/2024	31/5/2024	30/6/2024	9.792,00	-	NA	NA	NA
MANEJO A GRANEL	Inactivo	BODEGA 4	1.908,00	1/7/2021	30/6/2024	1/1/2022	11.232,00	-	NA	3,00%	NA
MANEJO A GRANEL	Inactivo	BODEGA 5.1	1.632,00	1/7/2021	30/6/2024	5/8/2023	7.540,00	-	NA	3,00%	NA
BRINSA	Inactivo	BODEGA 10	2.286,37	1/7/2021	30/6/2024	30/6/2024	10.396,82	-	NA	3,00%	NA
2800	activo	BODEGA 6	1.008,00	1/12/2021	29/6/2024	NA	5.881,63	-	NA	3,00%	05/06/2024 renegociación acuerdo de pago
2806	activo	BODEGA 3.2	1.296,00	1/1/2022	31/12/2024	NA	7.584,19	648,00	NA	6,40%	NA
2848	activo	OFICINA	91,00	1/6/2022	29/6/2024	NA	910,00	-	NA	1,00%	05/06/2024 renegociación acuerdo de pago
ADN	Inactivo	PREDIO 1	200.000,00	29/9/2022	30/9/2027	8/8/2023	5.953,05	-	NA	1,00%	NA
4623	activo	PREDIO 2	196.894,00	29/9/2022	30/9/2025	NA	6.331,16	-	NA	1,00%	05/06/2024 renegociación acuerdo de pago
ADN	Inactivo	CUARTOS FRÍOS	900,00	1/3/2021	31/12/2025	19/12/2023	3.280,60	-	NA	1,00%	NA
4729	activo	BODEGA 4.1	1.116,00	1/4/2023	29/6/2024	NA	6.352,83	-	NA	1,00%	05/06/2024 renegociación acuerdo de pago
4730	activo	BODEGA 4.2	900,00	1/4/2023	29/6/2024	NA	5.123,25	-	NA	1,00%	05/06/2024 renegociación acuerdo de pago
INOLASA	Inactivo	BODEGA 7	1.296,00	1/7/2021	30/6/2024	30/6/2024	4.536,00	648,00	NA	3,00%	NA
INOLASA	Inactivo	BODEGA 8	1.152,00	1/7/2021	30/6/2024	30/6/2024	4.032,00	576,00	NA	3,00%	NA
INOLASA	Inactivo	BODEGA 9	1.152,00	1/7/2021	30/6/2024	30/6/2024	4.032,00	576,00	NA	3,00%	NA
METALCO	Inactivo	BODEGA 1	1.820,00	1/6/2024	31/5/2027	19/7/2024	10.010,00	-	NA	4,00%	NA

Se incorporó un tema adicional, relacionado con el vencimiento de todos los contratos en general del Fondo Inmobiliario.

Vencimiento de contratos según plazo



Con relación, al último punto, revisión e incorporación de la tabla de Excel de la facturación y pago de alquileres de los últimos 24 meses de los inmuebles del Fondo Inmobiliario.

Al respecto, don **Fernando Mayorga** refiere: Sobre esta información, a nosotros nos queda una duda y sí nos gustaría saber ¿cuál es el fundamento normativo? porque la Ley Reguladora del Mercado de Valores, establece, información confidencial referido fundamentalmente, a aquella referida a los inversionistas, el secreto bursátil de información privilegiada, que es la información que no se ha hecho pública porque puede tener incidencia en el valor de las



participaciones, así lo establece la Ley Reguladora del Mercado de Valores y el reglamento que creó la CONASSIF para el tema de la información privilegiada.

Acto seguido, doña **Carolina Elizondo** agrega: En la reunión que tuvimos con don José Alberto, Amedeo y yo, tratamos de aclarar, que no nos interesaba ninguna información confidencial, específica, concreta, ni identificar a los inquilinos, nos interesaba tener la información del ingreso de la facturación y el ingreso por inmueble, incluso, en esa reunión dijimos que lo podían identificar con un número, lo único que ocupábamos era segregarse por inmueble la facturación y el pago real.

Don **Freddy Salazar** explica: La confidencialidad o el secreto bursátil, se incluye en el artículo 108 de la LRMV, y es muy amplio, dejan mucho al criterio de los diferentes operadores delimitar lo que es la información, pero da pautas generales buscando unos fines a proteger, básicamente, lo que dice es que la información que los operadores reciban de sus clientes, en sentido amplio, no puede ser utilizada ni por la propia operadora, que aquí estamos incluyendo la SAFI, no puede ser utilizada en beneficio de ella, ni tampoco en beneficio de terceros; únicamente puede ser utilizada para los fines en la que fue entregada. Eso lo podemos concordar con el artículo 24 de la Constitución Política que establece el derecho a la intimidad. El que exista información confidencial, lo que busca, es evitar que existan conflictos de interés, que exista manipulación del mercado o cualquier otra práctica desleal a fin o asimetría de la información. En este caso puntual, estamos de acuerdo que no se va a estar aportando información específica de algún arrendatario donde se violenta el derecho a la intimidad, más bien sería, en el análisis que estaríamos dando, básicamente, los ingresos que tiene el fondo o que deja de percibir el fondo. Al ser esta acta pública y estar publicada en la página, estamos en un mercado en competencia donde los otros competidores, después, pueden tener acceso a esa información para utilizarla de determinada forma.

Al respecto, don **Fernando Mayorga** dice: El 108 protege la información de los participantes, de nosotros, de los inversionistas, ¿de dónde saca que está cubriendo esta información?

Responde el señor **Freddy Jiménez**: Como lo estamos explicando, si esta información se circula, puede ser de acceso a otras entidades, en este caso, sí puede existir una afectación, primero al fondo y terminaría en una afectación a los inversionistas.

De seguido don **Fernando Mayorga** dice: Son valores de lo que se factura, incluso, en los informes a las asambleas, es información que siempre se ha divulgado.

Acto seguido el señor **Freddy Salazar** dice: Vamos a analizar el tema con la gerencia y tomar en cuenta sus opiniones. Esta respuesta la podemos compartir dentro de los próximos 5 días junto a la aprobación del acta.

Retoma la palabra don **José Rodríguez** y refiere: El último punto que queda, es el que está dirigido, específicamente, a don Douglas, en relación al tema del Fondo de Desarrollo. En términos muy generales, es importante y tenemos claro, que existe un descontento de parte de los inversionistas. En el acta de la sesión anterior, quedó específicamente que esta

administración seguía haciendo cosas indebidas en relación a lo que es un Fondo Inmobiliario y un Fondo de Desarrollo. Para nosotros, es importante que si ustedes tienen un criterio técnico ó legal para decir, como quedó consignado en el acta de la sesión anterior, que esta administración continúa haciendo cosas indebidas, en relación, a que el fondo, es un Fondo Inmobiliario o de Desarrollo, que también no las hagan llegar, para poder fundamentar eso, porque la aseveración en sí misma es bastante complicada. El Fondo Inmobiliario, sí compró un activo que entró en el Fondo Inmobiliario, y en los últimos meses, no se ha desarrollado nada en el inmueble, si no que se ha pagado gasto, como seguridad, administración, es lo que el prospecto también da pie y autoriza, a darle mantenimiento a un inmueble que forma parte de la cartera y que es parte de la obligación de la administración, eso dista mucho de que se diga que es un Fondo de Desarrollo. Es un Fondo Inmobiliario, que cuenta con una cantidad de inmuebles y a todos se les da el tratamiento de lo que el prospecto y la regulación permiten, y nos obligan a nosotros para que ese inmueble se mantenga en las mejores condiciones posibles para poder ser arrendados y explotados, financiera y económicamente hablando.

No hay en este momento ningún inmueble que esté en un proceso de desarrollo, de construcción y en temas de mejora, en temas de reconversión y demás, el prospecto de una otra forma, estipula, la posibilidad de que se pueda hacer y la normativa también.

No estoy hablando específicamente de ningún inmueble, estoy hablando de la generalidad de los inmuebles del fondo.

Al respecto doña **Carolina Elizondo** dice: Usted lo acaba de decir bien, el fondo es un Fondo Inmobiliario, tanto la normativa de los fondos como el prospecto establece muy claro lo que es un Fondo Inmobiliario, un activo, que se debió de haber adquirido completamente construido con un porcentaje mínimo de alquileres. Ustedes mismos, sacaron la evidencia y prueba de que el Parque Empresarial del Pacífico, nunca debió de haberse comprado, se compró mediante actos irregulares donde no se cumplió todos los procedimientos normativos que se debieron de haber cumplido, ni la debida diligencia, los dos dictámenes de informes de auditoría y por otro lado, en montones de Asambleas Generales, como de actas, hemos escuchado a Mario Laitano hablar de que se tiene que normalizar a nivel regulatorio el Parque Empresarial del Pacífico para poderlo operativizar, para poderlo rentabilizar, eso no es mantenimiento, eso es tener que completar la construcción de un activo para poderlo alquilar.

Por supuesto, que el fondo establece el deber de un adecuado mantenimiento, el deber de una adecuada gestión del activo para poderlo alquilar y rentabilizar, pero de ahí, a tener que cumplir una serie de cosas en el activo para poderlo normalizar a nivel regulatorio y para poderlo terminar de construir hasta en temas básicos como de agua, porque no tenía su propia agua potable, eso no es mantenimiento, eso es desarrollar un inmueble que no estaba desarrollado y que se compró sin haber estado completamente construido conforme establece la normativa y conforme establece el prospecto, todo eso, no se puede incluir dentro del término de mantenimiento o mejoras.

Seguidamente don **Fernando Mayorga** agrega: El artículo 77 del Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión dice, que los Fondos Inmobiliarios solo pueden adquirir bienes inmuebles construidos, entonces, aquí hay un pecado original, que es de la SAFI.

no estoy culpando a la administración actual, independientemente, de las personas que hay ahora en la entidad, la SAFI actuó mal al adquirir un proyecto sin estar terminado, sin estar totalmente construido, al punto de que hay que hacer muchísimas cosas 4 años después.

Entonces, ese pecado original se sigue arrastrando y eso es lo que a nosotros nos preocupa.

En respuesta el señor **José Rodríguez** explica: Creo que el tema, es un tema de conceptualización, si el Fondo Inmobiliario compró o no en su momento un inmueble que no estaba construido, es el motivo por el cual se están llevando a cabo las investigaciones El Fondo Inmobiliario no es un Fondo de Desarrollo, el PEP como inmueble no es un Fondo de Desarrollo en sí mismo, y también, entiendo toda la conceptualización que dice doña Carolina y lo que regulatoriamente indica don Fernando, y habrá y tendrán que finalmente determinarlas las instancias que lo están terminando de investigar. Algo que sí nos llamaba la preocupación, es ese tema de la terminología que se utilizó, en el tema del desarrollo, porque si bien es cierto, como ustedes quieran llamarlo, pecado original o inmueble no construido o lo que haya sido, que tendrán que definirlo las autoridades en su momento, esta administración, en este momento, lo que está tratando es, al menos gestionar ese activo que está ahí, en primera instancia, previendo de que no caiga en un abandono completo y que se pierda más o menos de lo que ya ustedes consideran que se haya perdido o se haya determinado que se ha perdido.

Hoy se está gestionando como un inmueble más, importante, reiterarles, no se está haciendo mayor inversión en el PEP y cualquier cosa que se vaya a hacer, tendría que ser revisada más que con lupa, de cara a todo lo que ya hemos conversado aquí, los temas de rentabilidad, los temas de oportunidad y demás, pero sí, hacer la diferenciación entre lo que es un Fondo de Desarrollo y un Fondo Inmobiliario y lo que puede ser, eventualmente, o es un inmueble que se comprara en total construcción o no en total construcción, que si serían temas un poco distintos.

Seguidamente agrega el señor **Freddy Salazar**: El punto medular para que se consigne en el acta, es que, si de parte del Comité de Vigilancia o algunos miembros, se considera que actualmente, se están realizando o se están cometiendo algunas irregularidades, similares o las mismas que en su momento pueden ser achacadas o diferentes, los invitamos a que aporten las justificaciones y los elementos que pueden dar pie a esas aseveraciones. Ese, es el punto importante aquí y de parte de la administración, sí queremos enfatizar, como decía don José, está dentro de un Fondo Inmobiliario, se le está dando la gestión de un Fondo Inmobiliario y en ese sentido, sí, nos preocupa el que se interprete o se considere que actualmente la administración podría estar cometiendo irregularidades. Ese es el punto básico, muchas gracias.

Al no recibirse más consultas, observaciones o comentarios, finaliza la sesión n.º 11-24 de Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario del miércoles 11 de setiembre del 2024.