

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 1 --

Acta de la reunión n.º14-24, realizada de manera virtual mediante la plataforma Webex Meetings por el Comité de Vigilancia del Fondo Inmobiliario y BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el miércoles 11 de diciembre del dos mil veinticuatro, a las catorce horas, con los siguientes participantes:

Carlos Gerardo Arias Alvarado. JUPEMA

Luis Paulino Gutiérrez. JUPEMA.

Allan Vargas Hernández. OPC del Banco Popular.

Fernando Mayorga Castro. Representante de los inversionistas individuales.

Sergio Quevedo Aguilar. BN Vital OPC.

Ausentes:

Carolina Elizondo Ugalde. Representante de los inversionistas individuales. (justificación por complicaciones de salud)

Roger Porras Rojas. OPC del Banco Popular.

Marco Vargas Aguilar, BN Vital OPC

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

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

Lic. José Alberto Rodríguez Sánchez, Gerente Operativo BCR SASFI, Lic. Freddy Salazar Jiménez, asesor legal BCR SAFI.

Agenda de la sesión:

1. Actualización del proceso de capitalización del BCR SAFI y compra del PEP. Dictamen de la Procuraduría General de la República y la resolución de SUGEVAL.
2. Monto y uso de la reserva, correspondiente a la disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario.
3. Actualización de los procesos legales pendientes.
4. Mantenimientos realizados y programados para los inmuebles, en una línea de tiempo.
5. Avances en gestión de venta de activos para aplicación a créditos vigentes; criterios que se están utilizando para determinar activos por vender.
6. Asuntos varios.

Seguimiento:

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

El señor **José Alberto Rodríguez** dice: "Espero que todos estén muy bien".

En los temas de agenda, agregamos dos puntos adicionales, que tienen que ver con unas solicitudes que había hecho don Fernando en la sesión anterior, relacionadas con el informe de la ocupación del fondo y un dato referente al efecto en términos monetarios con referencia a la salida de los inmuebles de El Lagar.

En el primer punto de la agenda, sobre la "Actualización del proceso de capitalización del BCR SAFI y compra del PEP. Dictamen de la Procuraduría General de la República y la resolución de SUGEVAL".

En este particular, para ir en orden cronológico, la resolución del mes de junio de este año, en la cual se solicitaba la capitalización de los 22.000 millones de colones y las utilidades de períodos anteriores de la Sociedad de Fondos de Inversión, ésta continua en curso, hace dos semanas y media se había presentado a la Superintendencia General de Valores la solicitud respectiva. Hay que recordar, que aunque esto sea una resolución de Sugeval, el Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, solicita en el artículo 6, que para realizar los cambios en el capital social de las sociedades de fondos de inversión, éstas antes de ir al Registro, deben contar con la autorización de la Sugeval. La semana anterior recibimos de ellos algunas observaciones que estamos atendiendo y esperamos volver a reingresar el trámite el día de mañana o viernes por la mañana a la Sugeval para tener el visto bueno de ellos e ingresarlo al Registro. Importante, indicarles que los dineros ya se encuentran depositados desde inicio del mes de noviembre, a nivel patrimonial de la sociedad ya se

encuentra registrado contablemente hablando como un aporte pendiente de capitalizar y en lo que estaríamos es en la parte formal de que quede completamente registrado en el Registro Público.

En lo que se refiere a la mención del proceso de compra de Parque Empresarial del Pacífico, como se comunicó, tanto a nivel general de prensa, como en un envío que se hizo a los señores inversionistas, se recibió una resolución de parte de la Superintendencia rechazando los recursos que se habían presentado en su momento y de los cuales, comentamos en la sesión anterior y eso se encuentra en este momento elevado en el CONASSIF para que sea revisado, atendido y resuelto por este órgano. Lo que sí es importante indicar es, que el plazo que se tenía para cumplir con la resolución original se encuentra interrumpido hasta tanto el CONASSIF genere alguna respuesta en concreto. Entonces, de momento, estamos a la espera del análisis del CONASSIF para proceder con lo que corresponda en los siguientes pasos. Si en este particular tienen alguna consulta o comentario adicional que haya quedado por mencionarles.

Al respecto, pregunta el señor **Carlos Arias**: ¿Los recursos están depositados en BCR SAFI?

En respuesta indica don **José Alberto Rodríguez**: Sí señor.

De seguido, consulta don **Carlos Arias**: ¿Y está pendiente sólo la consulta que están haciendo ustedes a Sugeval?

Responde don **José Alberto Rodríguez**: Son dos temas distintos, don Carlos, como lo mencionábamos en el Comité anterior, uno es el tema de la capitalización de los 22.000 millones de colones, que esa fue la primera resolución, que ya está prácticamente cerrado, tenemos depositado los 22.000 millones de colones. El otro tema es de la nueva resolución, donde se solicitaba la compra del Parque Empresarial del Pacífico, esa es la que está separada. Desde el punto de vista de la primera resolución, no se generó ningún tipo de proceso con Sugeval, y como ya indicamos, está en curso y nosotros esperamos que a nivel de Registro quede lista en lo que resta del año. A nivel monetario esos recursos ya están depositados no solo en las cuentas, sino están registrados en los estados financieros y de hecho, ya están invertidos de acuerdo a las instrucciones que nos había dado Sugeval en su momento, que decía, que tenía que ser un instrumento de muy alta bursatilidad, entiéndase en este país, Ministerio de Hacienda o Banco Central.

Sobre el particular, don **Carlos Arias** refiere: Don José Alberto, para que me quede completamente claro, el tema de que las utilidades que tuviera BCR SAFI no serían distribuidas a la sociedad controladora, ¿eso se mantiene o hay algún cambio?

Seguidamente el señor **José Alberto Rodríguez** explica: Sí, señor, dentro de ese proceso de capitalización, había dos líneas, una el aporte de los 22.000.000 de colones y otra era la capitalización de las utilidades retenidas. Nosotros estamos llevando al Registro una capitalización por 23.118.000 de colones, que son 22.000.000 del aporte y 1.118.000 de lo que corresponde a las utilidades de periodos anteriores que tenemos registrado en este momento en el balance nuestro.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 4 --

Así las cosas, el señor **Carlos Arias** dice: Ahora bien, la otra parte, la adquisición del Parque Empresarial del Pacífico, eso sería por parte de BCR SAFI o por parte del Banco.

De seguido, expresa don **José Alberto Rodríguez**: Don Carlos, eso es parte de las cosas que están presentadas dentro de los recursos ante Sugeval, si se tuviera que acatar al 100% la resolución, como les decía en el Comité anterior, si dentro de la legalidad se tiene que dar, se tendrá que acatar y tendríamos que definir efectivamente si queda en una sociedad o en la otra, pero es parte de los temas que están en revisión.

Al respecto, manifiesta el señor **Carlos Arias**: Lo entiendo perfectamente, era solo para tener claridad de que decía la resolución de Sugeval, si le corresponde al Banco o le corresponde a BCR SAFI, lo digo por lo siguiente, porque si esa capitalización de 23.000.000 se utiliza para comprar el Parque Empresarial del Pacífico, sería BCR SAFI, no sería el Banco, pero si es el Banco, eventualmente, esa capitalización se mantendría dentro de BCR SAFI.

Responde don **José Alberto Rodríguez**: Le comento, los 22.000.000 no alcanzarían para cubrir la totalidad del valor del Parque Empresarial del Pacífico en las condiciones en las que están planteadas en la resolución, entonces, en ese caso, se tendría que determinar dentro de los escenarios que se puedan hacer a nivel de conglomerado qué sucede con esa capitalización que se hizo, hay una parte logística que tendríamos que terminar, no le voy a decir que no se ha revisado, obviamente se ha revisado, pero sí tendríamos que terminar de definir cuando el planteamiento se tenga que hacer de manera formal y final.

Para concluir el tema, don **Carlos Arias** dice: ¿tienen un estimado de tiempo para esto?

Al respecto, responde el señor **José Alberto Rodríguez**: No señor, en este momento dependemos de los plazos de CONASSIF para resolver, no me atrevería a darle un plazo, para todos es conocido que a como puede ser muy rápido, podría ser un poco más dilatado, no podría don Carlos en este momento brindarle un plazo.

Seguidamente, dice don **Allan Vargas**: El recurso de revocatoria que se da a nivel del CONASSIF, si resultara negativo hacia la sociedad como tal, hay una instancia mayor o ya con la resolución del CONASSIF tendrían que proceder con los ajustes del caso.

Para brindar respuesta, toma la palabra el señor **Freddy Salazar Jiménez** y dice: En ese caso, con la resolución que diera el CONASSIF sobre el recurso de apelación se agota la vía administrativa, eventualmente, todavía podría existir la posibilidad de que el asunto se conozca en un proceso judicial, pero a nivel administrativo sí quedaría agotado y quedaría ejecutable la resolución de Sugeval.

De seguido, comenta el señor **Allan Vargas**: Entonces, sería un proceso que podría dilatar más si, ya sea el accionista de BCR SAFI, el Banco o ustedes mismos, hacen un proceso judicial de este particular.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 5 --

Responde don **Freddy Salazar Jiménez**: Sí, podría quedar en suspenso, y ahí dependería de lo que resuelva en una primera instancia el juez que conozca el caso, sobre si declara la suspensión de la ejecución del acto o si bien conoce primero el proceso e igual, tendría que irse ejecutando el acto, esta podría ser una posibilidad.

Seguidamente, refiere el señor **Fernando Mayorga**: Hasta donde yo entiendo, la Sugeval ordenó, según el artículo 73 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, la Sociedad Administradora solidariamente responsable de aquellas acciones de sus funcionarios que sean realizadas en contra de la normativa vigente o del prospecto y debido a que se determinó con total claridad que así fue como se procedió en el caso del Parque Empresarial del Pacífico, se adquirió un bien que estaba sin concluir, sin haber tenido algunas precauciones y demás, con fundamento en ello, es que ordena que se saque el Parque Empresarial del Pacífico del fondo y se vuelva a la situación previa a la adquisición del Parque Empresarial del Pacífico, esto, en principio, sería la responsabilidad de BCR SAFI, por lo que establece el artículo 73 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores. Ahora bien, de acuerdo con el criterio de la Procuraduría General de la República, si BCR SAFI no tiene fondos suficientes para costear el Parque Empresarial del Pacífico y todos los gastos que ha generado a lo largo de estos años, entonces, ahí es donde entra el Banco de Costa Rica, que tendrá que hacer un aporte. Ahora, con toda seguridad, BCR SAFI y el Banco de Costa Rica, tendrían que hacer algún convenio, algún acuerdo, tendrán que crear un fideicomiso o algo, en el cual, compartan esa responsabilidad de administrar el Parque Empresarial del Pacífico o de ponerlo a la venta, eso es ajeno a nosotros los inversionistas, lo que nos interesa a nosotros y lo que debería reflejarse en algún momento es que se devuelva el dinero que costó el Parque Empresarial del Pacífico y todos los gastos que ha generado posteriormente y como lo dijo don Freddy, allí cabe la posibilidad de un contencioso, yo esperarí que no se llegue a eso, no solamente porque tardaría años, sino, porque a como están las cosas, el fondo seguiría de caída libre y al Banco y a BCR SAFI, al final de cuentas, les saldría mucho más caro tratar de indemnizar todos los costos subsiguientes, este sería mi comentario.

Por su parte pregunta el señor **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Si CONASSIF les dice que no, ustedes se lo llevarían hasta los tribunales.?

En respuesta dice don **Freddy Salazar**: Eso es una decisión que no es de la administración, sino de las Juntas Directivas, del Banco de Costa Rica y de BCR SAFI.

Al respecto pregunta el señor **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Y no se ha hablado sobre ese tema?

Responde don **Freddy Salazar**: Se ha manejado de momento la vía administrativa, no se ha analizado aún el tema en la parte judicial.

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

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 6 --

En referencia al monto de la reserva, lo hemos venido viendo todos los meses, comentarles que al mes de noviembre estamos como acumulado \$948.792.18.

Fondo	Fecha de Inicio	Monto Diario	Acumulado a nov. 2024
FI	I 19/6/2023	\$1 874,70	\$948.792.18

Esto no se ha utilizado en ninguno de los inmuebles, lo que se dijo en su momento era que se iba a utilizar y así lo hemos estado tratando de custodiar, de esa forma, para habilitar inmuebles que pudiesen ser colocados y rentabilizados de forma inmediata. Entonces, de momento no se ha utilizado y mucho menos para los temas del Parque Empresarial del Pacífico.

Al no recibirse consulta sobre este tema, continúa don José Rodríguez con el siguiente punto de agenda “Actualización de los procesos legales pendientes”

Para la explicación del tema, toma la palabra el señor **Freddy Salazar** y refiere: Con el primer caso, se mantiene igual, la misma situación, ellos han estado realizando lo que corresponde al depósito judicial al que están obligados y ya realizaron el depósito correspondiente a este mes de diciembre. Con el segundo caso, ya se dio curso a la demanda, pero en estos procesos nosotros solicitamos lo que es el inventario de bienes previo a la notificación del demandado para poder aplicar el derecho de retención, de los bienes muebles que se tengan dentro del inmueble, como una medida precautoria o cautelar, para hacer presión o para llegar a recuperar algo de las rentas adeudadas. En la demanda se solicitó así, pero en la resolución que admite la demanda, la resolución intimatoria, no se nombra al ejecutor, entonces, se hizo la gestión de solicitarle al juez que nos nombre un ejecutor para ir a hacer ese acto que sería el primero de todos, luego se procedería con la notificación. Con relación al tercer caso, estamos en la misma situación, a la espera de la resolución del juzgado concursal.

Al respecto, comenta el señor **Allan Vargas**: Hablamos únicamente de estos tres casos, pero se ha presentado algún caso adicional que tengamos que incluir en esta lista, para darle seguimiento y demás.

De seguido responde el señor **Freddy Salazar**: De momento, no hemos presentado ninguno nuevo de este fondo, voy a revisarlo para la próxima sesión, tal vez tener un escenario de los posibles procesos. Estos casos, por cuestión de cuantía de deudas son los más importantes, si se tuvieran que presentar algunos, serían por rentas más bajas, pero vamos a hacer la revisión.

Seguidamente, refiere el don **Allan Vargas**: Estamos completamente de acuerdo, pero el punto es dar esa visibilidad, tener claridad hacia todos los inversionistas, dejar claro que existen ciertos procesos o hay posibilidades de aperturar otros, como un proceso de transparencia.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 7 --

Posteriormente don **Fernando Mayorga** agrega: Quisiera solicitarles, si nos pueden presentar en la próxima sesión un informe pequeño de cómo está la morosidad.

Al respecto responde don **José Alberto Rodríguez**: Sí señor, con todo gusto.

Sobre lo que decía don Allan, vamos a agregar algún otro caso que estemos llevando, como bien decía don Freddy, puede ser que dentro de los que hemos estado interponiendo recientemente hay alguno de este fondo con cuantías pequeñas, sí hemos estado en procesos con bastantes inquilinos de cara a normalizar o a tomar posesión de algunos inmuebles, pero varios de ellos no son de este fondo. Al no recibirse consultas adicionales, continúa el señor José Rodríguez con el siguiente punto de agenda “Mantenimientos realizados y programados para los inmuebles, en una línea de tiempo”

Edificio	Reparaciones y remodelaciones
	Ene 24 a Nov-24
Torre Mercedes	\$20.602.06
CN Uruca 01.	\$2 349,89
BC URUCA 02	\$18.613.07
Centro Comercial Paseo Metrópoli	\$8 339,89
Parque Empresarial del Pacífico	\$135.126.51
	\$185.031.42

Respecto a este tema, actualizarles lo que se ha realizado de enero a noviembre en los inmuebles señalados en la imagen. Es importante hacer una aclaración, porque en algún medio se mencionó que se seguían aplicando temas de mantenimiento o gastos en el Parque Empresarial del Pacífico. De esos \$135.000, en el mes pasado, andábamos por el orden de los \$129.000 o \$130.000, hay algunos temas que se van acumulando, básicamente, son de seguridad y cosas de este tipo, pero intervenciones al Parque Empresarial del Pacífico no se le han vuelto a hacer, el monto que se refleja más alto se había generado entre enero y mayo, lo tengo bastante claro porque lo estuvimos viendo y revisamos desde el ingreso de don Douglas y el primer Comité que tuvimos, donde hubo mucha claridad sobre este tema, no se ha hecho nada significativo en este inmueble. También, indicarles que el departamento de ingeniería de BCR SAFI está haciendo un levantamiento completo de necesidades de todos los inmuebles, es posible que para el próximo año podríamos tener una línea de tiempo y de priorización que podríamos ligarla, eventualmente, con el tema de la reserva que ustedes vieron más atrás, que no se ha aplicado, esto para poder darle una priorización a algunos inmuebles que pudiesen estar o muy cerca de alquilarse o que más bien requieran algo que los haga más atractivos para llamar la atención a los posibles inquilinos.

Al respecto pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Para cuándo tendrían esa priorización?

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 8 --

De seguido responde el señor **José Rodríguez**: Nosotros estimamos que debería de estar listo para la tercera semana de enero, entonces, esperaríamos que si no está finalizado para la fecha de este Comité, podamos generarles algún grado importante de avance, en aras que esté finalizado.

Posteriormente consulta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Para el Comité de febrero ya lo tendrían claro?

En respuesta indica el señor **José Rodríguez**: Sí, señor.

Al no recibir algún comentario adicional, continúa el señor José Rodríguez con el siguiente punto de agenda “Avances en gestión de venta de activos para aplicación a créditos vigentes; criterios que se están utilizando para determinar activos por vender”.

Relacionado a este punto, indicarles que, actualmente, no tenemos en curso ningún tipo de venta y no tenemos tampoco ningún acercamiento con algún interesado, se sigue trabajando en la gestión, tanto de colocación como de venta, sin embargo, no se tiene algo específico que podamos informarles.

Al no recibirse comentarios o consultas sobre el tema, continúa el señor José Alberto Rodríguez con el apartado de agenda correspondiente a “Asuntos Varios”

Acto seguido don **José Rodríguez** indica: En asuntos varios habíamos incorporado el tema de la ocupación y de algunas gestiones que se están llevando a cabo para posibles ingresos de inquilinos.

Etiquetas de fila	IV	m2 Ocupados	Ocupación	m2 Libres	% Ocupación
Parque Empresarial del Pacífico		201 433	1 660	199 773,56	0,82%
Z.F.Coyol		74 804	74 804	-	100,00%
BC Uruca-02		53 903	26 840	27 063	49,79%
Forum II		33 912	21 456	12 456	63,27%
Torre Mercedes		23 929	18 255	5 675	76,29%
Forum I		23 575	11 185	12 390	47,44%
CC Paseo Metropoli		19 253	18 837	415	97,84%
NI Uruca - 01		13 231	13 231	-	100,00%
Forum I Torre J		9 201	7 738	1 463	84,10%
CN Uruca - 01		4 057	2 302	1 756	56,73%
Meridiano		3 477	2 001	1 477	57,53%
Terramall		366	366	-	100,00%
Total general		461 141	198 673	262 467	43,08%

En ocupación, el fondo está por el orden del 43% y está detallada por cada uno de los inmuebles, esta información también está disponible 100% a nivel de la Superintendencia. Reiterarles, que

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 9 --

continuamos con todos los esfuerzos necesarios para la colocación de metros, en este momento tenemos gestiones de posibles entradas en Fórum I, uno con una compañía 196 metros y en Meridiano, un bufete con un área de 471 metros, este del Bufete está para empezar a generar ingresos para el próximo mes.

Al respecto comenta el señor **Fernando Mayorga**: Recuerdo cuando llegó don Douglas, que señaló que iba a poner un especial esfuerzo en una acción más agresiva para el alquiler de los locales. Somos un fondo de inversión inmobiliario, todo depende de los ingresos que se generen con los alquileres o las ventas, pero principalmente los alquileres, porque con las ventas se termina liquidando el fondo. Supuestamente, en octubre o noviembre entraba un inquilino en uno de los locales, un alquiler importante, ¿eso finalmente se concretó?

En respuesta explica don **José Rodríguez**: Sí, señor, estaba para entrar en octubre y generaba aproximadamente \$11.000, sí ingresó. Comentarles, que ese esfuerzo se ha estado haciendo, nosotros tenemos enfocado a todo el personal encargado, tratando de colocar metros, no sólo de este fondo, sino de todos los fondos, sin embargo, si ustedes se fijan en la lista de inmuebles y en los que presentan ocupaciones por el orden del 50% en promedio, siguen siendo inmuebles que tienen una connotación de oficina.

i. Informe de ocupación del fondo

Etiquetas de fila	m2 Ocupados	Ocupación	m2 Libres	% Ocupación
Parque Empresarial del Pacífico	201 433	1 660	199 773,56	0,82%
Z.F.Coyol	74 804	74 804	-	100,00%
BC Uruca-02	53 903	26 840	27 063	49,79%
Forum II	33 912	21 456	12 456	63,27%
Torre Mercedes	23 929	18 255	5 675	76,29%
Forum I	23 575	11 185	12 390	47,44%
CC Paseo Metropoli	19 253	18 837	415	97,84%
NI Uruca - 01	13 231	13 231	-	100,00%
Forum I Torre J	9 201	7 738	1 463	84,10%
CN Uruca - 01	4 057	2 302	1 756	56,73%
Meridiano	3 477	2 001	1 477	57,53%
Terramall	366	366	-	100,00%
Total general	461 141	198 673	262 467	43,08%

Ese mercado sigue estando bastante complicado, bastante lento en su reactivación y eso nos ha costado un poco más. A nivel comercial, sí hemos tenido bastante más movimiento y a nivel industrial, se ha mantenido de una u otra forma en los niveles que se había venido comportando en meses anteriores, que había sido bastante estable. A nivel comercial, lastimosamente el tema de las oficinas nos sigue complicando un poquito, entonces, a nivel interno, los compañeros que se dedican a esto están tratando de hacer todo el esfuerzo posible. También hemos estado

trabajando muy de la mano con corredores externos, con los que históricamente también la sociedad de fondos ha trabajado en la búsqueda de colocar estos metros. Nosotros hubiésemos querido más velocidad de colocación en oficinas, pero es algo que no es ajeno a nosotros, la industria en general a nivel de septiembre tiene una ocupación del 73% y uno de los factores que más está o ha afectado esta ocupación general tiene que ver con el sector de oficinas.

Solicita el uso de la palabra el señor **Allan Vargas** y comenta: Un par de preguntas, la primera es, a nivel de reconversión de activos, ¿hay algún proceso que se esté planteando o que estén visualizando ustedes? si es que se puede, si tengo un activo que está al 50%, al 40% de ocupación, tengo que analizar si ese es el activo que quiero o no quiero tener. La segunda pregunta, dentro de los análisis que hace Colliers o con quién estén trabajando ustedes, ¿Qué es lo que les están indicando? debería realizarse a nivel de los fondos inmobiliarios, un cambio de timón, deshacerse prácticamente de lo que son oficinas y trasladarse únicamente a bodegas o una ponderación diferente dentro de este segmento, esto más con miras hacia el futuro, si tenemos un fondo inmobiliario que tiene una gran connotación en lo que es la parte de oficinas, si ese es el rumbo que debería tener este fondo como tal o si dentro de las proyecciones 2025, 2026, 2027 hacia adelante, deberíamos de hacer un cambio y buscar exposiciones diferentes.

En atención a las consultas explica el señor **José Alberto Rodríguez**: De lo que se ha visto con Colliers y de lo que se ha visto con Newmark en su momento, de los informes que se presentan, que se revisan, que se estudian, vemos que el comportamiento es bastante similar en toda la industria y en todas las localidades con el tema de oficinas. Algo que es bien importante, parte de lo que estamos manejando en este levantamiento de necesidades de los inmuebles, y es medir la capacidad de reconversión que puede tener alguno de ellos para poder determinar no solo la ubicación, saber si es un primer piso, si no lo es, si tiene alguna connotación que pueda cambiar de oficina comercial, solo para poner un ejemplo, lo que quisiéramos es tener todo este levantamiento porque viene la segunda parte y es tener el contenido económico para poder hacer las transformaciones que en este momento no es tan sencillo, ni el fondo está tan boyante de recursos como para poder pensar en reconversiones muy fuertes, si es que hubiese que hacerlas, pero si está dentro de lo que se ha estado analizando de cara a estos temas. En lo que respecta a un cambio de estructura, créame que es parte de lo que en algún momento el mismo don Douglas les había dicho, pensar en vender algunos activos del fondo, tiene que ver con eso, posibilidad de posicionarse en algún otro tipo de inmueble que pudiese ser más rentable o más conveniente para lo que el fondo requiera, necesariamente, eso nos tendría que llevar a hacer ese recambio a través de la venta de los activos del fondo, porque en este momento, no tendríamos capacidad de colocar participaciones, no sólo con este fondo, sino en general. La otra fórmula sería el endeudamiento, la cual, no es algo en que ninguna de las partes en este momento quisiera, entonces, sí dependemos, de la generación de recursos mediante el movimiento del inventario, tener que salir de algunas posiciones para convertirlas. También, siendo muy claro, los temas de apetito para la mayoría de los inmuebles están enfocados a que los mismos representen una necesidad primaria para que lo vaya a comprar y que lo vayan a utilizar como un activo propio, que el que esté desocupado no le afectaría. Si estamos hablando de algún tipo de inversionista que va a comprar para generar rentabilidad, creo que en estos casos lo primero que va a suceder es que va a requerir que el inmueble esté alquilado, entonces, es un proceso en el cual estamos trabajando, si es dentro de todo lo que hemos manejado, hay

varias aristas que necesariamente tenemos que ir atendiendo para poder llegar a lo que usted indica.

De seguido pregunta don Allan Vargas: ¿Expectativas en Forum I, Forum II? es una zona que ha bajado el apetito de forma bastante importante.

Responde don **José Rodríguez**: Sí tenemos movimiento de visitas y de interesados, sabemos que hay otros competidores, otras sociedades administradoras como terceros han estado colocando metrajes pequeños, ha habido mucha rotación, entran y salen bastante rápido. También, le hemos estado apostando de una u otra forma a los mismos inquilinos que ya están, algunas compañías que están regresando a sus oficinas.. No le voy a decir algo que no conozcan ustedes, no es la zona que esté dando una colocación más alta en este momento en el mercado, por los temas que en algún momento se han conocido, pero los esfuerzos de colocación continúan, aunque esto signifique, eventualmente, que tengamos que negociar de alguna manera en temas de precio entre otros, pero sí tratar de ocupar a la mayor brevedad posible.

De seguido refiere el señor **Fernando Mayorga**: Entiendo todo esto que usted explica don José, pero me preocupan varias cosas, es cierto que el tema de oficinas ha venido en crisis desde la pandemia, particularmente, pero los locales o la mayoría de metros cuadrados que tenemos desocupados, son de los dos inmuebles que en algún momento cuestionamos muchos inversionistas, el Parque Empresarial del Pacífico y las Bodegas Comerciales La Uruca, que también habíamos hecho mención de las condiciones en que fue comprado, estos dos no son locales de oficinas y son los que más metros cuadrados tienen sin alquilar. Aquí el problema de origen es lo que se hizo en BCR SAFI en años anteriores con estos pésimos negocios, comprando a precios exagerados, bienes que no los valían y las consecuencias las pagamos ahora. Otro tema que me preocupa es, cuando hablaba don Allan de reconversión, usted decía que para eso hay que circular el inventario, pero el problema es qué ha vendido este fondo en los últimos años, el Hospital la Católica y El Lagar no son oficinas, no estamos vendiendo las oficinas para comprar otros bienes que puedan estar en mejores condiciones de alquilarse, estamos vendiendo los que mejor se alquilaban. Entiendo que esos son los que nos ofrecen comprar, pero a este ritmo vamos a terminar solo con inmuebles de oficinas que no producen, no es que podamos decir que ya nadie va a alquilar oficinas, quizás no va a ser igual que antes de la pandemia, pero, creo que va a dar algún pequeño rebote, sin embargo, es el sector que ha estado en crisis y son los inmuebles que nos van quedando conforme vendemos los que no son de oficinas. Por tal motivo, es que muchos creemos que lo que está lastrando a este fondo son esos inmuebles comprados en contra de la normativa y por eso es por lo que la única forma en que este fondo va a poder salir del abismo en que se encuentra es si se cumple la resolución de la Sugeval.

Toma la palabra el señor **Luis Paulino Gutiérrez** y consulta: Sobre el comentario que realizó don Allan de la reconversión y demás, ¿tienen ustedes estimado tener un plan para atender estos temas y ver los resultados?

De seguido responde don **José Alberto Rodríguez**: Don Luis, está bastante ligado al tema de todo el análisis que se está haciendo en necesidades de los inmuebles, entonces, teniendo

finalizado esto, el tema de eventuales reconversiones o intervenciones estaría prácticamente trabajándose.

Acto seguido el señor **Luis Paulino Gutiérrez** pregunta: Si el plan de mejoras está en febrero, ¿Cuánto tiempo estimado tienen para ver el tema de conversiones y demás? ¿El primer semestre del año 2025?

Responde don **José Alberto Rodríguez**: Puede estar un poco antes.

Interviene el señor **Luis Paulino Gutiérrez**: Es precisamente para ver si ustedes tienen una estrategia lista para el 2025 y nos comenten en que se van a enfocar y esperar los resultados.

Para brindar respuesta indica don **José Rodríguez**: Esto lo está trabajando la Gerencia General con el área inmobiliaria, en otra oportunidad les estaré brindando un dato más preciso.

Al no recibirse más comentarios, el señor José Alberto Rodríguez continúa con el siguiente tema agregado, con relación al tema de los efectos de la salida de El Lagar.

Situación BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Postventa- Inmuebles Grupo Lagar



	may	nov.	Dif.
B.C. BELEN -01	\$13 323,49	\$0,00	-\$13 323,49
B.C. EL CRUCE-01	\$10 089,57	\$0,00	-\$10 089,57
B.C. GRECIA-01	\$26 238,09	\$0,00	-\$26 238,09
B.C. HEREDIA -01	\$20 539,36	\$0,00	-\$20 539,36
B.C. LA PACÍFICA-01	\$30 741,46	\$0,00	-\$30 741,46
B.C. SAN ISIDRO DE HEREDIA -01	\$17 875,22	\$0,00	-\$17 875,22
B.C. DESAMPARADOS -01	\$85 120,11	\$0,00	-\$85 120,11
BC URUCA 02	\$48 619,20	\$60 156,91	\$11 637,71
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	\$221 649,33	\$224 153,27	\$2 503,94
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C -102)	\$8 799,97	\$9 645,00	\$845,03
CN URUCA 01	\$3 858,88	\$3 858,00	\$0,00
EDIFICIO MERIDIANO (2 FF)	\$37 953,27	\$39 618,41	\$665,14
FORUM I	\$159 601,32	\$158 982,70	-\$618,62
FORUM II	\$318 844,49	\$326 459,41	\$7 614,92
NI URUCA 01	\$0,01	\$0,01	\$0,00
PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	\$67 122,47	\$7 684,31	-\$49 538,16
PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	\$91 459,92	\$91 459,80	-\$0,12
TORRE MERCEDES	\$186 346,78	\$186 794,37	\$1 447,59
ZONA FRANCA EL COYOL	\$536 082,69	\$556 314,30	\$20 231,61
Total general	\$1 873 166,63	\$1 664 027,39	-\$209 139,24

— **Junio:** Por motivo de la venta se dejan de percibir -\$203 927,30.

— **Junio y julio:** A partir de junio y julio disminuye la renta de Parque Empresarial del Pacifico -\$49 538,16.

+ **Octubre:** Ampliación de operaciones de inquilino en BC Uruca 02 +\$11 637,71

Recapitulando un poco, los ingresos por arrendamiento del fondo tienen una disminución por la salida de los inmuebles de El Lagar, eso representó una salida de \$203.000. Acá se muestra el inquilino que don Fernando preguntaba, que en el mes de octubre ingresó a BC Uruca 02 y con un ingreso de \$11.637,71, eso efectivamente ya se concretó. También, agregar, que uno de los factores que también ha influido es la disminución, que también es conocida por parte de ustedes o la salida de inquilinos del Parque Empresarial del Pacífico, que representaron entre junio y julio una disminución de \$49.000.

Situación BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Postventa- Inmuebles Grupo Lagar



Nota: Cuota únicamente intereses. Luego de vencimiento de periodo de gracia permite ahorro en cuotas futuras.



Nota: Cuota con capital e intereses. En julio no se cancela capital por pago

Junio: A partir de junio, el fondo experimentó una reducción en los gastos financieros y en las amortizaciones mensuales como resultado de una amortización extraordinaria derivada de la venta de inmuebles al Grupo Lagar.

Amortizaciones efectuadas:

- Banco de Costa Rica: \$4 649 632,97
- Banco Davivienda: \$16 529 211,93



En lo que respecta a los temas de las cuotas o la afectación que se dio a partir de la venta del Lagar, principalmente, en lo que tenía que ver con el servicio de la deuda, podemos ver en este primer gráfico que la línea punteada son las cuotas sin amortizaciones por la venta y la línea azul, son las cuotas que se están pagando actualmente, es decir, como para mostrar cuánto hubiese seguido afectando el endeudamiento si no se hubieran hecho las cancelaciones de deuda que se hicieron a partir de la venta de El Lagar. En el caso particular de BCR, ustedes podrán notar que la cuota, tuvo una disminución principalmente desde el punto de vista de que todavía está en periodo de gracia y solamente es servicio de intereses. En lo que respecta al gráfico de más abajo, se puede notar como también se da una disminución importante en el servicio de la deuda Davivienda, principalmente, por la amortización que se hizo a partir de la venta. Recordar, que con esta venta se pagaron \$4.700.000 al Banco de Costa Rica y \$16.000.000 a Davivienda, que era la deuda más cara. Estos pagos se tuvieron que hacer de esta forma, hubiésemos querido que todo se pagara a Davivienda, sin embargo, hay un tema que es importante y lo hablamos en el Comité anterior, que tiene que ver con las responsabilidades o garantía que se tenía de alguno de estos inmuebles que sí era parte del Banco de Costa Rica. El comportamiento del gasto financiero es el que ustedes pueden ver en el siguiente gráfico, donde podemos ver que a partir de la venta el gasto financiero baja significativamente en relación a lo que se venía cancelando anteriormente. Porque les muestro primero la parte del ingreso y luego esta parte del gasto, para poder llevarlos al efecto que esto ha tenido en el rendimiento del fondo.

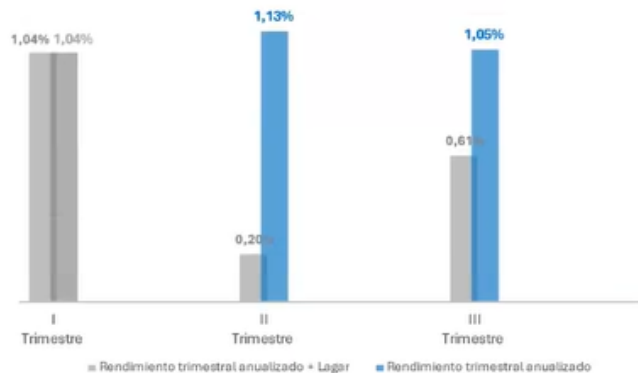
Situación BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Postventa- Inmuebles Grupo Lagar



Beneficios a Inversionistas

	Real	Incluyendo Lagar	Dif
I Trimestre	\$649 930,83	\$649 930,83	\$0,00
II Trimestre	\$705 846,48	\$125 191,21	-\$580 655,27
III Trimestre	\$666 692,99	\$386 468,22	-\$280 224,77

II Trim: Producto de la venta de inmuebles se distribuyó entre los inversionistas un total de \$526,504.18 libres, después de deducir las amortizaciones y los gastos asociados a la transacción y la gestión del fondo. Esta medida permitió que los inversionistas no se vieran afectados por el impacto de las amortizaciones previamente programadas con el Banco Davivienda antes de la venta.



Les comentaba de algunos factores que no necesariamente están ligados a El Lagar, y en esta tabla que ustedes ven que indica beneficios a los inversionistas, el que dice real, es como se está comportando el fondo en este momento o como se ha comportado y el que dice incluyendo El Lagar es suponiendo que no se hubiera dado la venta para poder determinar la diferencia en el comportamiento del rendimiento del fondo. Como ustedes pueden notar, para el primer trimestre no hay ninguna afectación, no hay ninguna diferencia, básicamente, porque estaba El Lagar dentro de ese periodo, en el segundo trimestre tenemos que se generó una rentabilidad para los inversionistas o un monto a repartir de \$705.000 versus \$125.000 que hubiera sido lo único que se hubiese podido repartir si nos hubiéramos quedado con El Lagar dentro de la cartera. Esto, principalmente, tiene que ver con temas de refinanciamiento de los créditos o de las líneas de crédito que se tenían en su momento que no pagaban amortización, ustedes ya conocían muy bien ese tema versus la renovación de las operaciones a largo plazo, que, principalmente, con Davivienda generan esa cancelación de principal y de intereses de esos créditos. Para el tercer trimestre, correspondiente al mes de septiembre, la diferencia generada por encima de lo que se hubiera generado, si El Lagar se mantuviera en la cartera es de \$280.000, es decir, si El Lagar se hubiera mantenido en la cartera, hubiéramos tenido un monto a repartir de \$386.400 versus los \$666.000. Esto, llevado a la rentabilidad propiamente como porcentaje de rentabilidad, en el gráfico que ustedes pueden ver de barra, la parte gris representa el rendimiento al que hubiera cerrado el fondo con El Lagar dentro de la cartera del fondo, con todas las características y los temas mencionados anteriormente versus la barra de color celeste, que es cómo quedó el fondo una vez que se vendió El Lagar. Entonces, tratando de hacerlo de una forma bastante resumida y ejecutiva, estos son las cifras que les queríamos mostrar en relación a la consulta de don Fernando, la cual era que numéricamente le dijéramos realmente como había impactado la venta de El Lagar. Esto quiere decir que, si esta venta no se hubiera dado, el fondo hubiera tenido resultados bastante más negativos de los que han percibido en los últimos dos trimestres, donde el principal componente de aporte que hay, obviamente, es la reducción de la carga financiera y el servicio de la deuda. También, se han hecho esfuerzos importantes, en la contención del gasto y es una combinación, es algo que ustedes lo han

mencionado en muchas ocasiones, que nosotros también estamos convencidos de que así es, el reducir el endeudamiento de este fondo va a ser y va a terminar siendo una de las metas para mejorar la rentabilidad del fondo como un todo.

De seguido don **Fernando Mayorga** comenta: Me parece muy bien y le agradezco el detalle brindado, porque esto lo deben conocer los inversionistas, es información de gran interés y me parece que está presentada en forma muy clara.

Al no darse comentarios adicionales, para finalizar el señor **José Rodríguez** comenta: nosotros quisiéramos hacer una pequeña consulta.

Les comenté que hace un par de días nos llegaron varias preguntas de un medio de comunicación, consultándonos si nosotros ya habíamos hecho un comparativo de información con un informe financiero que tenía ese medio de prensa en su poder sobre la posición financiera del fondo, sus proyecciones futuras y demás. Nosotros desconocemos del informe, desconocemos del reporte que mencionan, pero sí queríamos comentarles que nos llegaron las consultas y que si en algún momento ven en algún medio que no dimos mayor respuesta es porque desconocemos el informe y obviamente, no íbamos a contestar algo de lo que no tenemos la información, no sabemos si es algo que fue propiciado por ustedes como inversionistas o alguna otra fuente. Les comentamos, siendo nosotros claros de que nos llegaron esas consultas, pero no pudimos evacuarlas y nos preocupa que eso salga a la luz pública como que no se quiso dar respuesta, pero realmente no tenemos insumos.

Sobre el particular el señor **Fernando Mayorga** dice: Conozco que un grupo de inversionistas individuales contrataron a alguien para que hiciera una valoración de la situación del fondo con la información que está disponible porque, obviamente, no tenemos más que cierta información de cuáles serían las perspectivas si no se soluciona la situación del fondo, supongo que a este estudio se refiere usted o se referían los periodistas. Si me es posible, trataré de hablar con este inversionista, a ver si se comunican con ustedes para informarles al respecto.

De seguido don José Alberto Rodríguez comenta: Muchas gracias don Fernando por la aclaración, en realidad, más allá de solicitar la información queríamos aclarar el tema.

Al no recibirse más consultas, observaciones o comentarios, finaliza la sesión n.º 14-24 del Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario del miércoles 11 de diciembre del 2024.