

**Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI**

— 1 —

Acta de la reunión n.º08-25, realizada de manera virtual mediante la plataforma Webex Meetings por el Comité de Vigilancia del Fondo Inmobiliario y BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el miércoles 20 de agosto del dos mil veinticinco, a las catorce horas, con los siguientes participantes:

Allan Vargas Hernández. OPC del Banco Popular.

Sergio Quevedo Aguilar. BN Vital OPC.

Carolina Elizondo Ugalde. Representante de los inversionistas individuales.

Fernando Mayorga Castro. Representante de los inversionistas individuales.

**Ausentes:**

Luis Paulino Gutiérrez. JUPEMA.

Carlos Gerardo Arias Alvarado. JUPEMA

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

**Agenda de la sesión:**

1. Actualización de la resolución de la SUGEVAL que ordena la restitución del valor del PEP al fondo inmobiliario.
2. Escenario de posible venta del PEP y su impacto sobre el fondo inmobiliario (considerando lo discutido en la Junta Directiva de la SAFI).
3. Explicación ampliada de lo indicado en el hecho relevante número CHR-7147, con fecha del 12 de agosto, en el asunto: Asunto: Modificación al Anexo 22-Referente a asignación del valor de financiamiento de cada uno de los inmuebles de los fondos inmobiliarios administrados por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.
4. Monto y uso de la reserva, considerando lo mencionado en Comités anteriores.
5. Avances en la colocación de espacios disponibles y solicitudes para rescindir contratos, así como su afectación en el desempeño del fondo inmobiliario.
6. Desempeño por inmueble, incluyendo los gastos relacionados a cada uno.
7. Actualización de los procesos legales pendientes:
  - a. Taller 3R: cuenta por cobrar, proceso legal, etc.
  - b. ADN Empresarial: acuerdo de conciliación, actualización del monto adeudado y demás información del inmueble.
  - c. Beemuk S.A.: decisiones de SAFI y SUGEVAL respecto de cómo van a proceder con el edificio.
  - d. BCR Uruca 02; avance del proceso extrajudicial y dación de pago, etc.
  - e. Otros procesos legales de cobro a inquilinos morosos.
8. Asuntos varios.
  - a. Posibilidad de una asamblea de inversionistas.

**Seguimiento:**

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

Para iniciar la sesión, el señor **José Alberto Rodríguez Sánchez** toma la palabra y expresa: “Buenas tardes. Procedamos a abordar el primer punto de la agenda.”

A continuación, se presenta el tema inicial: la actualización de la resolución emitida por Sugeval, la cual ordena la restitución del valor del Parque Empresarial al Fondo Inmobiliario.

Al respecto el señor **Fernando Mayorga** solicita el uso de la palabra y menciona: Aquí, quisiera ampliar. Nos hemos enterado, porque así lo indicó el Conassif, que en su sesión del

pasado 23 de junio resolvió los recursos. Esto en principio tiene que poner fin al procedimiento administrativo, la vía administrativa y por lo tanto, según la misma jurisprudencia de la sala constitucional, ya este tema no estaría cubierto por el secreto, por el contrario, más bien, debería haberse producido un hecho relevante con prontitud una vez recibida la notificación de parte del Conassif, tanto al Banco de Costa Rica como de BCR SAFI, sin embargo, no solamente no ha habido ningún hecho relevante que informe de lo resuelto por el Conassif sobre las apelaciones, sino que tampoco hemos tenido acceso, de manera que sí nos interesa mucho conocer qué es lo que ha pasado, qué se resolvió y cuál es la posición de BCR SAFI.

En respuesta don **Freddy Salazar** indica: Buenas tardes a todos. En línea con lo comentado por don Fernando, queremos informar que Conassif notificó el acuerdo mediante el cual resuelve los recursos presentados por BCR SAFI y el Banco de Costa Rica. Dicho acuerdo rechaza los recursos interpuestos y confirma la orden emitida previamente por Sugeval. En cumplimiento de esta resolución, las juntas directivas del Banco de Costa Rica y de BCR SAFI ya remitieron a Sugeval el plan correspondiente, tal como lo exigía la orden de dicha entidad. Es importante destacar que, dentro de esa misma orden, Sugeval también solicita la convocatoria a una asamblea de inversionistas, proceso que actualmente se encuentra en preparación.

Con relación a eso, don **José Alberto Rodríguez** agrega: Se tiene previsto que la convocatoria a la asamblea se realice la próxima semana, antes del cierre del mes de agosto, en cumplimiento con los plazos establecidos en la resolución, los cuales deben ser observados por la SAFI para llevar a cabo dicho proceso. Respecto a un punto señalado por don Fernando, es importante destacar que la resolución solicita específicamente que en la convocatoria de la asamblea con el propósito de dar a conocer uno de los considerandos incluidos en el documento, y no la resolución en su totalidad.

Interviene don **Freddy Salazar** y comenta: Sí, para aclarar, la Sugeval solicita que, en la asamblea, entre otros aspectos, se lea el por tanto de la resolución.

Retoma la palabra el señor **José Alberto Rodríguez**: Ese momento que hemos identificado y analizado corresponde al punto en el que debe hacerse pública la información solicitada expresamente en el “por tanto” de la resolución, como bien lo indicó don Freddy. Esto en referencia al comentario de don Fernando, respecto a que aún no se ha realizado la publicación de un hecho relevante relacionado específicamente con este tema.

Con relación a este punto, pregunta doña **Carolina Elizondo**: Me gustaría saber cuándo fue notificada la SAFI (BCR SAFI), y me gustaría saber, por lo menos, si no me pueden dar la fecha exacta de la asamblea, en qué semana se estaría realizando y les explico por qué, nosotros representamos a muchos inversionistas individuales que están fuera del país y ellos tienen que proceder a programar viaje, de hecho, muchos me han dicho, “Carolina, en el momento que hay asamblea, viajamos “ y si no programan viaje, es a otorgar poderes. Entonces, aunque no me puedan dar en este momento el día exacto, por lo menos un rango de fechas para nosotros también informarle a esos inversionistas que están en el extranjero que procedan a organizarse.

— 4 —

En respuesta don **José Rodríguez** indica: Sí, doña Carolina, en cuanto a la fecha, estamos considerando realizar la asamblea durante la última semana de septiembre. Esta decisión obedece principalmente a la disponibilidad de espacios para realizarla misma.. La fecha tentativa sería entre el 22 y el 26 de septiembre.

Acto seguido pregunta la señora **Carolina Elizondo**: ¿Y cuándo fue notificado BCR SAFI?

Responde don **Freddy Salazar**: Fue notificado el 17 de julio.

De seguido pregunta don **Allan Vargas**: ¿La convocatoria la estarían haciendo la próxima semana, entonces?

Responde el señor **José Rodríguez**: Sí, esto responde a dos razones principales. Como mencioné anteriormente, aún estamos afinando la fecha, que muy probablemente será durante la semana que ya les indiqué. De hecho, estamos en el proceso de definir el día específico. Además, y de forma prioritaria, por temas de gobierno corporativo, la convocatoria debe ser aprobada por la Junta Directiva de la sociedad. La sesión de la Junta está programada para este lunes; una vez se apruebe en ese espacio, quedaremos en condiciones de proceder con la publicación y los demás pasos correspondientes.

Con relación al mismo tema pregunta doña **Carolina Elizondo**: Otra consulta, esta asamblea, que sería una asamblea Eextraordinaria, ¿la agenda tendría algunos otros puntos? o el punto único sería conocer del proceso y la resolución de Sugeval.

En respuesta el señor **José Rodríguez** indica: Solamente sería ese el único punto.

Acto pregunta don **Allan Vargas**: ¿Es informativa o resolutive?

Brinda respuesta don **Freddy Salazar**: Eso es lo que se tiene que valorar con Junta Directiva, pero como viene emanada por una orden de Sugeval, nada más se podría conocer el orden del día que está solicitando la misma Sugeval.

Retoma la palabra el señor **José Rodríguez** y manifiesta: No sé, doña Carolina, si la consulta que usted menciona está relacionada con el último punto de la agenda de este comité. Lo comento para ir hilando los temas de forma ordenada.

Al respecto responde la señora **Carolina Elizondo**: ¿Cuál era el último punto?

De seguido indica don **Fernando Mayorga**: Posibilidad de una asamblea de inversionistas.

Acto seguido responde doña **Carolina Elizondo**: Sí, es exactamente lo mismo porque los inversionistas individuales, a sabiendas que para fin de año tocaría la ordinaria, nos habían solicitado a nosotros como representantes, los que están en el extranjero, lo que les indicaba, que tenían que organizarse, muchos quieren participar directamente ellos y no tener que hacer poderes y los que no puedan, tener que mandar poderes, pero sí, es básicamente por la misma

razón, estábamos a las dos consideraciones, a la espera de la resolución de Conassif y eventualmente la Asamblea Extraordinaria. Ahora viene la segunda pregunta, porque si estaba relacionada con la Asamblea Ordinaria, ¿Siempre se mantendría para el mes de diciembre?

En respuesta don **Freddy Salazar** dice: La Asamblea Ordinaria se estaría realizando más bien en los primeros meses del próximo año, ya que la última Asamblea Ordinaria se llevó a cabo en marzo de 2024. El RESOFO establece que las sociedades administradoras deben convocar estas asambleas cada dos años.

Al respecto la señora **Carolina Elizondo** dice: Entonces sería por ahí de febrero o marzo, más bien.

Responde don **José Rodríguez**: La Asamblea Ordinaria corresponde al mes de marzo, ya que en ese espacio se deben presentar y conocer los estados financieros del fondo, los cuales normalmente están disponibles hacia finales de febrero. Por lo tanto, la asamblea debe programarse para marzo. Creo que la confusión con el mes de diciembre surge porque en diciembre de 2023 se celebró una Asamblea Extraordinaria. Sin embargo, las Asambleas Ordinarias se realizan en marzo.

Seguidamente doña **Carolina Elizondo** dice: Cierto, tiene razón, eso sería.

Posteriormente el señor **Allan Vargas** pregunta: En función de lo que son las fechas de distribución a nivel de la Cámara de Fondos, ¿Ustedes se ponen de acuerdo para las asambleas?

En respuesta, el señor **José Rodríguez** indica: Con honestidad, no.

Al respecto don **Allan Vargas** expresa: Entiendo. Lo que pasa es que es una práctica que debería ser positiva, no solo para para ustedes, sino para todos, porque existen ocasiones donde tenemos dos asambleas el mismo día, a la misma hora, entonces, para institucionales que tenemos más de un fondo inmobiliario, es importante que ese tipo de situaciones no se presenten.

De seguido el señor **José Rodríguez** indica: Entiendo, es un tema interesante para considerar. Sin querer extenderme demasiado, hay algunas particularidades que, incluso para nosotros como administradores, representan ciertos desafíos. La organización de las asambleas no es exclusiva de nosotros, sino que también afecta a las sociedades anónimas, lo que a veces genera una competencia por espacios y fechas, especialmente hacia finales de marzo, cuando muchas convocatorias coinciden. Esto es un aspecto importante a tener en cuenta. Tomamos nota de lo que usted menciona, don Allan, para evaluar cómo podemos ajustar mejor los tiempos y, posiblemente, sincronizarlos con los de la CAFI, buscando así optimizar el “timing” de las convocatorias.

Al no recibirse más consultas, continúa el señor **José Rodríguez**, con el siguiente tema de agenda: “Escenario de posible venta del PEP (Parque Empresarial Pacífico) y su impacto sobre el Fondo Inmobiliario considerando lo discutido en la Junta Directiva de BCR SAFI”. Lo que

podemos aclarar es que la oferta recibida tenía un precio inferior al valor en libros, es decir, por debajo del último avalúo registrado, que fue de \$27,406,000. Por lo tanto, aunque la oferta fue formalmente recibida y presentada, no tenía una viabilidad real para el fondo. Como podrán comprender, basándonos en los análisis previos que hemos realizado sobre la posibilidad de incurrir en pérdidas por debajo del valor de avalúo o incluso por debajo del valor de compra, la materialización de esa pérdida podría afectar de manera significativa a los inversionistas. Por esta razón, aunque la oferta se valoró y se elevó a la Junta Directiva como parte de nuestro proceso interno de gobierno corporativo, la administración no la consideró favorable debido al impacto negativo que tendría para el fondo. Reitero que el precio ofertado estaba por debajo del último avalúo registrado, y, como se discutió en una sesión previa y en el taller sobre el impacto de materializar pérdidas, esto resultaría perjudicial para el fondo. ¿Queda claro con esta explicación? ¿O tienen alguna consulta adicional o puntual?

Al no recibirse consultas adicionales, continúa don **José Rodríguez** con el siguiente punto en agenda: “Explicación ampliada de lo indicado en el hecho relevante 7147 del 12 de agosto”. Esto corresponde a la modificación del Anexo 22, que contiene la información que se remite a Sugeval sobre el apalancamiento de los inmuebles en la cartera del fondo. Como recordarán, en sesiones previas discutimos la información remitida en el anexo 22 a SUGEVAL no reflejaba con precisión las garantías reales de cada crédito. Tras la reestructuración de las líneas de crédito a largo plazo, consideramos más prudente y legalmente objetivo reflejar únicamente los inmuebles que efectivamente están dados en garantía en cada operación. El propósito de la regulación es que, cuando un fondo compra un inmueble con apalancamiento, se indique claramente cuál inmueble respalda esa deuda, similar a una hipoteca en una compra de vivienda. Previamente, el fondo trabajaba con líneas de crédito que ya tenían inmuebles como garantía, y al incorporar nuevos inmuebles financiados con deuda, se hacía una colocación de participaciones para cancelar la deuda y liberar la línea. Sin embargo, tras la pandemia y otros factores, al dejar de hacer colocaciones, esas líneas no se liberaron necesariamente. Por ello, en el reporte de julio (2025) se incorporaron solo los inmuebles que legalmente respaldan las operaciones vigentes de crédito, no solo para este fondo, sino para todos los administrados.

Por su parte pregunta don **Fernando Mayorga**: Entonces, don José, ahora los inmuebles que responden como garantía son los únicos que tienen cargadas las deudas.

En respuesta, el señor **José Rodríguez** indica: Correcto, sí señor, así es.

Posteriormente pregunta doña **Carolina Elizondo**: ¿Y ese detalle está en el anexo 22?

Responde don **José Rodríguez**: Nosotros enviamos esta información por correo electrónico a Sugeval, dentro de lo que denominamos como Anexo 22. Sin embargo, si intentan buscarlo directamente como “Anexo 22” en la página de Sugeval, no aparecerá, ya que está incluido dentro de otro reporte. Podemos indicarles en qué reporte oficial de Sugeval se encuentra esta información y dónde puede descargarse.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

— 7 —

De seguido comenta doña **Carolina Elizondo**: En realidad no sale, por eso habíamos solicitado si nos podían mandar por correo electrónico a los miembros del comité ese anexo 22 porque efectivamente, como anexo 22 no lo localizamos.

En repuesta indica don **José Rodríguez**: Al enviar la información, no se incluyó una comparativa. En algún momento evaluamos si debía considerarse un hecho relevante o simplemente un comunicado de interés. Sin embargo, dado que los comunicados de interés no siempre tienen amplia difusión y que esta información ya había sido tratada en este comité y consta en sus actas accesibles para todos, se decidió clasificarla como un hecho relevante.

Pablo José Villegas, de la Jefatura de Gestión y Análisis de Datos, les acaba de enviar el enlace de Sugeval desde donde pueden descargar la información. (Se envía el link al chat de la plataforma Teams de esta sesión).

Comparativo Financiamiento de Inmuebles					
Fondo	Inmueble	Entidad	31/7/2025	30/6/2025	DIF
Inmobiliario	BC Uruca 02	BICSA	\$ 14 341 227,28	\$ 18 148 207,85	\$ (3 806 980,57)
Inmobiliario	Centro Com.Terramall, Local	-	\$ -	\$ -	\$ -
Inmobiliario	Centro Comercial Paseo Metropoli I	Davivienda	\$ 18 643 164,18	\$ 26 453 141,00	\$ (7 809 976,82)
Inmobiliario	CN Uruca 01	-	\$ -	\$ -	\$ -
Inmobiliario	Condominio Meridiano	BICSA	\$ 4 920 369,97	\$ -	\$ 4 920 369,97
Inmobiliario	Forum Torre J	BCR	\$ 7 101 555,59	\$ -	\$ 7 101 555,59
Inmobiliario	NI Uruca 01	Davivienda	\$ 5 567 247,28	\$ 5 154 858,62	\$ 412 388,66
Inmobiliario	Parque Empresarial del Pacífico	-	\$ -	\$ 36 791 050,11	\$ (36 791 050,11)
Inmobiliario	Parque Empresarial Forum I	-	\$ -	\$ -	\$ -
Inmobiliario	Parque Empresarial Forum II	BCR	\$ 25 505 216,56	\$ -	\$ 25 505 216,56
Inmobiliario	Torre Mercedes	BCR	\$ 11 580 567,53	\$ 1 461 676,63	\$ 10 118 890,90
Inmobiliario	Zona Franca Coyol	BCR	\$ 32 631 907,23	\$ 32 444 851,87	\$ 187 055,37
Total			\$ 120 291 255,63	\$ 120 453 786,08	\$ (162 530,45)

Si comparamos los dos meses anteriores, (como ya habíamos revisado en noviembre 2024), al 30 de junio algunos inmuebles como BC Uruca, Paseo Metrópoli, NI Uruca, Torre Mercedes y Zona Franca Coyol permanecen en el reporte, pero otros, como el Parque Empresarial del Pacífico (PEP), ya no aparecen. Esto se debe a que, como saben, el PEP no forma parte de las garantías bancarias actuales, tema que hemos discutido previamente. En resumen, los inmuebles que responden a los créditos vigentes del fondo son únicamente los que aparecen en el reporte actualizado.

Al respecto pregunta el señor **Allan Vargas**: ¿En la página de Sugeval están actualizados?

En respuesta indica don **José Rodríguez**: Correcto, a partir de julio, aparecen actualizados.

Seguidamente comenta don **Fernando Mayorga**: Don José, yo recuerdo que sí, que habíamos discutido el tema en alguna sesión del comité de vigilancia. Lo que no recuerdo era que ustedes nos dijeran que iban a optar por esta opción, yo tenía la idea como que iban a estudiar a ver cuál era porque hay un inversionista individual que me decía que por qué no se tiene asignados los créditos con el inmueble que se adquirió, porque es algo muy confuso, que aparezca un determinado inmueble con una alta suma en créditos que no fueron utilizados para adquirir ese

inmueble, sino para adquirir otros y el mejor ejemplo es el PEP que no aparece con ninguna deuda, sin embargo, yo creo que es la mayor deuda que se ha asumido por la compra de un inmueble. Entonces, por qué se optó por esta opción y no por alguna otra, si lo habían dicho en otro momento me disculpo, aquí alego problemas de memoria en mi defensa.

De acuerdo con lo dicho refiere don **José Rodríguez**: No se preocupe, don Fernando, como mencionamos antes, esto es parte de lo que se evaluó. El objetivo de la norma es reflejar claramente para qué inmuebles se toma el endeudamiento, bajo la lógica de que el inmueble adquirido con crédito debe quedar como garantía ante el acreedor. Normalmente los fondos, al tomar un crédito para un inmueble, ese inmueble respalda la deuda. Sin embargo, en nuestro caso como ya se indicó, al trabajar con líneas de crédito, no siempre ocurría así. Con la conversión de líneas de crédito a créditos de largo plazo, las garantías se ajustaron y se mantienen según se explicó y se informó en los hechos relevantes de las reestructuraciones. Legalmente, en caso de una eventual ejecución, no se ejecutaría por ejemplo el Parque Empresarial del Pacífico (PEP), sino únicamente los inmuebles que están efectivamente dados en garantía. En el caso específico del PEP, dentro de toda la documentación y todo lo demás que hay, existe la memoria documental de que efectivamente para eso se tomó crédito en aquel momento de la línea de crédito, hoy esa línea ya no existe y el inmueble no responde por el crédito de largo plazo vigente.

Por su parte pregunta don **Sergio Quevedo**: Tengo una duda José, yo entiendo lo que hicieron, pero para los efectos que nos ocupan a nosotros, sí tiene que quedar evidencia de que ese Parque Empresarial del Pacífico se compró con crédito y debería quedar esa nota en ese cuadrado, en algún lado, como esa historia que decís vos, porque no es que nosotros nos acordemos o no nos acordemos, es que debería estar la evidencia en ese cuadro que el Parque Empresarial del Pacífico se adquirió con deuda porque eso genera evidencia de que alguien valoró el activo, o sea, cualquier Banco que haya prestado tuvo que haber valorado el activo y tuvo que haber dicho, "sí, yo les presto" porque el activo vale tanto y aquí lo que muestra ese cuadro, cualquiera lo ve, que no sepa, un juez lo ve y dice, "no se compró con crédito eso". Entonces, yo entiendo el movimiento y entiendo todo el cuadro, pero sí debería haber una historia a la par del cuadro que diga cuál fue la realidad de las cosas, ¿Se compró el PEP con crédito sí o no?, ese cuadro dice que no, no es un tema de memoria ni institucional, ni personal, ni nada, simplemente es un tema de realidad y para efectos legales y para lo que fuere, sí es importante que quede evidenciado que se compró con crédito. Esa sería mi solicitud.

A su vez, doña **Carolina Elizondo** agrega: Secundo completamente con la opinión de don Sergio, me parece completamente atinada, así que de nuestra parte también.

Al respecto don **José Rodríguez** indica: Sí, tengan la certeza de que entendemos completamente sus planteamientos. Cuando mencionaba "memoria documental" me refería a la documentación en el expediente de compra, donde queda claro que el inmueble fue adquirido con deuda, algo que también es público. El regulador está plenamente informado y, de no ser así, no hubiéramos realizado el cambio, ya que nuestro objetivo nunca ha sido ocultar información ni desviar la atención. Queda registrado en actas que ésta no es una estrategia para desviar la atención del Parque Empresarial del Pacífico, sino un ajuste para alinearnos con la

realidad legal actual de los créditos. Sugeval también respaldó esta posición desde el punto de vista legal. Entendemos plenamente la preocupación de don Sergio y doña Carolina, y compartimos que, efectivamente, el PEP fue adquirido con crédito.

Sobre el mismo tema agrega el señor **Pablo José Villegas**: En el reporte que enviamos a Sugeval no podemos incluir notas o comentarios, ya que es un formato estándar donde solo remitimos datos. Sin embargo, en el enlace que les compartí pueden revisar todo el historial del inmueble, desde su compra hasta la fecha actual. Si alguien sin conocimiento previo evalúa la información, verá una diferencia puntual entre junio y julio, lo que podría generar preguntas que se aclararían con la documentación de BCR SAFI. Aunque Sugeval no permite añadir notas para mantener uniformidad entre todas las SAFIs, el historial completo del reporte refleja claramente el cambio realizado.

Al respecto don **Sergio Quevedo** comenta: Lo que pasa es que en ese reacomodo de créditos lo que parece es que se liberó el activo del PEP y se dan otros activos en garantía. Puede ser que eso sea bueno, o sea malo, hoy no lo sé, puede ser que la estrategia correcta es tener liberado el PEP para lo que sigue, lo que sea que sigue, no sé tampoco, pero para que no hayan esas dudas existenciales de por qué se liberó el PEP y qué están haciendo. Yo no estoy diciendo como dice que el cuadro de la SUGEVAL, yo lo que digo es, cuando usted presente esto en una asamblea que quede a la par de este cuadrado, porque me imagino que en algún momento lo van a compartir con la asamblea, debería estar claro para que se eviten un bochorno, que se refleje la transparencia, que sí se compró con crédito y que sí en tal fecha, si se hizo este reacomodo y por qué se hizo, porque la gente les va a preguntar.

En respuesta explica el señor **Pablo José Villegas**: Quisiera aclararle que este reacomodo corresponde únicamente a un ajuste en la reportería. No gestionamos ningún cambio nuevo con los bancos entre junio y julio; no se solicitó liberar el PEP ni se modificaron garantías con ellos. Las garantías siempre estuvieron vigentes; lo que se modificó fue la forma en que se reportaban, alineándola con lo estipulado en los contratos, tal como se refleja aquí.

Retoma la palabra don **José Rodríguez** e indica: En línea con lo que comenta don Sergio, agradecemos su observación. En cualquier presentación futura, como en la asamblea, se harán las aclaraciones necesarias en la misma línea de lo que hemos conversado. La información que presentamos, que es de primera mano y se refleja en los estados financieros mensuales y auditados del fondo, es consistente con el detalle de garantías actuales.

El señor **José Rodríguez** continúa con el siguiente punto en la agenda: “Uso de las Reservas”. Al cierre de julio, la reserva era de aproximadamente \$1,276,392. Hasta la fecha no se han utilizado recursos, pero en los próximos meses es probable que haya movimientos, especialmente con el inicio de gastos en BC Uruca para reparaciones como la cubierta del techo, por un monto aproximado de \$200,000, como se detalló en el comité anterior.

Continúa el señor **José Rodríguez** e indica que sobre los avances en la colocación de espacios (tema cinco), Fórum II cuenta con un contrato firmado para una oficina de 337.55 m<sup>2</sup> por \$5,063.25, que está en periodo de gracia y comenzará a generar ingresos en octubre. Hay dos

salidas previstas de inquilinos: en noviembre (211 m<sup>2</sup>) y en febrero (75.69 m<sup>2</sup>), con rentas de aproximadamente \$1,766. Al tener avisos con anticipación, ya se está trabajando en la búsqueda de nuevos inquilinos, aunque aún no hay reposicionamiento confirmado.

En cuanto al desempeño por inmueble (tema seis), señala don **José Rodríguez** que los rendimientos se mantienen estables respecto a meses anteriores. Terramall lidera con un 6.89% promedio, mientras que el Parque Empresarial del Pacífico sigue en los niveles más bajos. Algunos movimientos recientes se deben a pagos extraordinarios, pero en general no ha habido cambios significativos en alquileres que modifiquen sustancialmente el comportamiento del portafolio.

Año	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	Promedio
Mes	1	2	3	4	5	6	7	
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C-102)	6,88%	7,16%	6,90%	6,99%	6,74%	6,80%	6,74%	6,89%
ZONA FRANCA EL COYOL	5,00%	5,43%	5,19%	5,26%	5,22%	5,09%	5,06%	5,18%
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	4,29%	4,43%	4,13%	4,15%	4,04%	1,12%	2,05%	3,46%
PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	3,10%	3,39%	3,12%	3,22%	3,35%	3,41%	2,86%	3,21%
FORUM II	2,66%	2,75%	2,59%	2,61%	2,20%	2,55%	2,44%	2,54%
EDIFICIO MERIDIANO (2 FF)	0,83%	1,17%	1,38%	1,21%	1,28%	2,30%	0,94%	1,30%
TORRE MERCEDES	-0,18%	0,90%	-0,77%	-0,05%	0,38%	0,44%	0,14%	0,12%
FORUM I	-1,23%	-0,73%	-0,95%	-0,95%	-1,22%	-0,94%	-0,83%	-0,98%
BC URUCA 02	-1,83%	-0,72%	-1,04%	-1,10%	-1,14%	-0,86%	-0,96%	-1,09%
NI URUCA 01	-3,61%	-3,00%	-3,25%	-3,16%	-3,23%	-3,18%	-3,23%	-3,24%
CN URUCA 01	-3,42%	-3,03%	-3,43%	-3,28%	-4,31%	-3,67%	-3,57%	-3,53%
PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	-4,83%	-5,40%	-4,58%	-4,35%	-4,99%	-4,49%	-5,01%	-4,81%

Al respecto don **Fernando Mayorga** pregunta: Tengo una consulta, nos habían dicho en su oportunidad que aquí se consignan los gastos aplicables a cada inmueble, ¿verdad?

Responde el señor **José Rodríguez**: Sí, señor.

Prosigue don **Fernando Mayorga**: Con este cambio que hablábamos antes asignando los financiamientos a los inmuebles que son garantía y no a aquellos por los cuales se pidió el préstamo. ¿Este cuadro de desempeño se modifica?, o como lo están calculando, porque tendría que haber un impacto.

En respuesta indica el señor **José Rodríguez**: No, don Fernando, la asignación se mantiene igual. Por ejemplo, Fórum antes no tenía asignado ese crédito en el informe, pero igual se le aplicaba una parte proporcional del gasto financiero. Este gasto se proratea entre todos los inmuebles, sin importar si están o no en las garantías o en el reporte, para reflejar el nivel total de apalancamiento del fondo. Así, al evaluar el valor de participación, se considera el apalancamiento global y se distribuye entre todos los inmuebles.

Al no recibirse consultas adicionales, toma la palabra el señor **Freddy Salazar Jiménez** para referirse a los puntos en agenda relacionados a temas legales e indica; buenas tardes, sobre los procesos legales, inicio con el caso judicial contra Reyva, Taller 3R. Ellos presentaron oposición a la demanda, pero el Juez la rechazó en diciembre pasado. Posteriormente, Reyva interpuso un recurso de revocatoria con apelación en subsidio. El 31 de julio recibimos la notificación en la que el Juez rechaza el recurso de revocatoria y eleva la apelación al Tribunal

Civil. Además, el Juez procederá a conocer otras gestiones posteriores presentadas por Reyva, como un incidente de pago y una solicitud de suspensión del proceso debido al concurso. Una vez resuelta la apelación, el Juez decidirá sobre nuestras solicitudes de desalojo sin trámite previo y sobre el giro de los montos que Reyva depositó y permanecen en la cuenta del Juzgado. Respecto al proceso concursal presentado por Reyva, no hemos recibido novedades o actualizaciones. ¿Alguna consulta sobre este proceso?

Por su parte pregunta don **Allan Vargas**: ¿Un estimado de tiempo?

En respuesta el señor **Freddy Salazar** dice: Ahora es más complicado estimarlo, porque ya no depende del Juez de primera instancia, sino en segunda instancia del Tribunal.

Al respecto expresa don **Allan Vargas**: Sí, es que se está complicando más, ese es mi punto.

Seguidamente indica don **Freddy Salazar**: Sí, ya teníamos previsto que las apelaciones debían ser conocidas por el Tribunal Civil, por lo que es un avance que el Juez de primera instancia ya haya resuelto al respecto. Ahora estamos a la espera de los tiempos que pueda tomar el Tribunal Civil para resolver.

A su vez dice el señor **Allan Vargas**: Todas las costas de este proceso se estarían trasladando a Reyva si fuera el caso.

En reacción indica don **Freddy Salazar**: Desde la presentación de la demanda, se solicitó que se condenara en costas a la parte demandada, pero la decisión final sobre esto depende del Juez, quien, entre otras cosas, evaluará si hubo buena fe en la actuación de la parte demandada y lo resolverá en la sentencia.

Al no haber más comentarios, el señor Freddy Salazar continúa con el siguiente punto: Sobre ADN Empresarial, la sociedad ha cumplido con los acuerdos conciliatorios, manteniéndose al día. Según el acuerdo, este mes realizaron el segundo pago de \$20,000, quedando uno pendiente para el próximo mes, además de \$3,000 por el uso de bodegas durante la desinstalación de equipos. También están al día con el alquiler del inmueble en Fórum, donde han permanecido.

Al no recibirse consultas o comentarios, toma la palabra el señor **José Rodríguez**: Respecto al tema legal de Beemuk, quiero mencionar dos puntos que ya discutimos en el comité anterior. Teníamos pendiente una reunión con Sugeval, que se realizó el 5 de agosto, para validar aspectos del registro contable. Propusimos reclasificar la cuenta de alquileres por cobrar, actualmente registrada en 1.8 millones, a otros activos, ya que en este momento se reflejan como acciones. Cuando se liberen las acciones y el inmueble se convierta en activo, pasará a formar parte de la cartera. Sugeval aprobó esta reclasificación desde el punto de vista técnico contable, aunque, por la resolución que se está revisando, este registro podría cambiar. Lo importante es que, según Sugeval, este cambio no afectaría negativamente al fondo ni a los inversionistas, dado que el valor del inmueble es superior al monto registrado en balance. Sin embargo, la perspectiva contable podría variar dependiendo de lo que se decida y comunique en la próxima asamblea, considerando la resolución recibida el 17 de julio.

Al respecto pregunta don **Fernando Mayorga**: ¿Siempre la línea va por el traspaso de la sociedad al fondo? o sea, el traspaso del inmueble, no continuar con las acciones. Eso no me queda claro, pero supongo que va por ahí, por lo que ya nos habían dicho.

Interviene doña **Carolina Elizondo**: Y amplío porque por ahí va mi duda, si la línea es esa, si es lo que estamos interpretando y si nuestra memoria no nos falla, FCI también tenía parte de acciones o algo también en ese inmueble. ¿Cómo sería la separación?

Toma la palabra don **José Rodríguez** y responde: Sí, señora, FCI también tiene una parte bastante pequeña, es un 3.90% aproximadamente. En el caso de que se diera, tendríamos que hacer una separación de las fincas que puedan llegar a ese monto, sin embargo, como les repito, también vamos a depender un poquito de todo el resultado del proceso de la implementación de la resolución, si eso pasa o no pasa a ser parte de la cartera del fondo.

Retoma la presentación el señor **Freddy Salazar**: Si no hay más consultas, pasamos al proceso judicial relacionado con el inmueble BC Uruca 02. En la sesión anterior informamos que existía una propuesta de dación en pago, la cual ya fue firmada. Por lo tanto, el fondo ya tiene la posesión del local. Actualmente, tanto la bodega como el mobiliario entregado en dación están en proceso de comercialización.

Al respecto pregunta don **Allan Vargas**: En el caso de este mobiliario, ¿Tienen algún avance o algún proceso para la venta?, ¿Algún interesado? o estamos más bien almacenando.

En respuesta el señor **Freddy Salazar** dice: Sí se ha llevado, han existido dos interesados que han ido a ver el mobiliario, sin embargo, no se ha concretado, están en proceso de negociación sobre el mismo.

Y respecto a otros procesos, informarles que al día de hoy no se han presentado procesos nuevos de este tipo monitorio arrendaticio por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario. De mi parte, eso sería, muchas gracias.

Retoma la palabra el señor **José Rodríguez** para continuar con el siguiente punto en agenda: Como último punto quedaba el tema “Posibilidad de una Asamblea”, pero este ya lo habíamos abordado de cara a lo conversado sobre la convocatoria de la asamblea. De nuestra parte, eso sería, si tienen algún tema adicional.

De seguido don **Fernando Mayorga** comenta: Vuelvo al primer punto. Cuál es la orientación que está siguiendo la SAFI, en particular en relación con el tema de Conassif, se está enfocando en el cumplimiento de lo ordenado por Sugeval. Me pareció deducirlo de lo que se nos indicó, que se está procediendo con la convocatoria a la asamblea y ahí se nos presentará el por tanto y demás, pero quisiéramos saber si esto lo están haciendo solamente en forma provisional, mientras lo elevan a la vía judicial o si hay voluntad de cumplir y evitar mayores daños al fondo, a la SAFI y al conglomerado, que para mí no cabe duda de que judicializar esto a la larga va a generar muchos efectos negativos a todos, absolutamente a todos, inversionistas,

conglomerado y SAFI, ni qué decir del del fondo. Entonces esa sería mi pregunta para terminar con lo que empezamos.

Acto seguido expresa la señora **Carolina Elizondo**: La verdad es que esa pregunta es la que todos los inversionistas nos hacemos. Lo que siempre dijo el conglomerado y la SAFI es que ocupaban que una entidad competente les dijera qué hacer para no asumir ustedes responsabilidades, aunque en realidad las responsabilidades están establecidas de cara a todos los hechos que son evidentes, pero bueno, ya hay una resolución de una entidad competente que le dice cuál es la línea a seguir para resolver el tema en el que cayó el fondo en virtud de las actuaciones que ya están debidamente acreditadas como irregulares de parte de la SAFI. Entonces, coincido con Fernando de que lo que esperaban no sólo los inversionistas, sino yo creo que toda la sociedad en aras de volver al a la confiabilidad en el conglomerado BCR, es que tanto BCR como SAFI cumplan con la resolución dada por Sugeval, pensar en que vayan a judicializar este punto o este cumplimiento de esta resolución de Sugeval, significaría nuevamente una batalla campal entre inversionistas y el conglomerado, teniendo esa batalla campal, un efecto mediático terrible tanto en el conglomerado como en la SAFI y obviamente, en el fondo. Entonces, eso es lo que esperamos en aras de que el conglomerado y la SAFI ya tienen lo que querían, una resolución de un ente competente que les dice que hacer y no están asumiendo la actuación ustedes en lo personal, pero lo que sí esperamos todos los inversionistas es que en aras de la transparencia, de la confianza, de volver a generar confianza y de la responsabilidad que hay que asumir, den luz verde y acaten la resolución.

Al respecto responde don **Freddy Salazar**: Creo que hablo también en nombre de don José al decir que entendemos perfectamente la posición de ustedes y ese mensaje lo hemos transmitido a los órganos resolutorios. Recapitulando, a hoy contamos con una resolución de Conassif que confirma la orden emitida por Sugeval en su momento. La resolución de Sugeval ya se encuentra en firme, por lo que debe ser acatada. En ese sentido, el BCR y la SAFI, respetuosos del marco legal, cumple con lo ordenado. Se estableció un plazo para presentar un plan a Sugeval, el cual ya fue cumplido por ambas juntas directivas. Actualmente, estamos en el periodo para convocar a la asamblea de inversionistas, proceso que ya está en curso. Como es sabido, cualquier resolución administrativa puede ser revisada por la vía judicial, y esa decisión depende de los órganos resolutorios, tanto de la Junta Directiva de BCR SAFI como del Banco de Costa Rica. Puedo informar que este asunto está en análisis, pero hasta el momento no existe ningún acuerdo al respecto. Esto es lo que podemos informar por ahora.

Los miembros del comité agradecen la explicación brindada.

Al no recibirse ninguna consulta o comentario, finaliza la sesión del Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario.

Finaliza la sesión n.º 08-25 del Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario del miércoles 20 de agosto del 2025.