

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 1 --

Acta de la reunión n.º09-24 Extraordinario, 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 martes 30 de julio del dos mil veinticuatro, a las diez horas con treinta minutos, con los siguientes participantes:

Marco Vargas Aguilar. BN Vital OPC.

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

Sergio Quevedo Aguilar. OPC BN Vital.

Joan Ramírez. JUPEMA

**Ausentes:**

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

Roger Porras Rojas. OPC del Banco Popular.

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

Lic. Douglas Montero Arguedas, Gerente General BCR SAFI, Lic. José Alberto Rodríguez Sánchez, Gerente Operativo BCR SAFI, Lic. Freddy Salazar Jiménez, Asesor Legal BCR SAFI, Pablo José Villegas Campos, Jefatura Análisis y Gestión de Datos, Mario Laitano Rodríguez, Jefatura Gestión Inmobiliario BCR SAFI.

## **Comité de Vigilancia FIIND**

-- 2 --

### **Agenda de la sesión:**

I Parte. Análisis del portafolio (15 minutos de presentación – 15 minutos de preguntas y respuestas).

1. Rentabilidad por inmueble - mapa de calor. Anual.
2. Rentabilidad por inmueble - mapa de calor. Mensual.
3. Proyecciones o consideraciones (periodos de gracia – Cuentas por cobrar – Contratos futuros pactados).
4. Mantenimientos realizados y programados para los inmuebles, en una línea de tiempo.
5. Monto y uso de la reserva, correspondiente a la disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario.
6. Avances en gestión de venta de activos NO RENTABLES para aplicación a créditos vigentes; criterios que se están utilizando para determinar activos por vender.

II Parte. Pendiente Gestión del portafolio (15 minutos de presentación – 15 minutos de preguntas y respuestas).

7. Operaciones en cobro judicial y operaciones en trámite de cobro judicial y el detalle de los inquilinos y gestiones realizadas.
8. Tabla de atraso de pago de inquilinos. (que contenga - Inmueble / 30 /60 / 90 / Gestiones / Observaciones) (Taller 3R y ADN Empresarial, detallar en qué etapa del proceso judicial se encuentran ¿qué sigue?).
9. Detalle del estado de gestiones con inquilinos que presentan más de 90 días de atraso en los pagos.
10. Tabla con vencimientos de contratos (Que contenga - inmueble / vencimiento / gestiones realizadas para la renovación o cambio de inquilino)
11. Tabla con el detalle de los avalúos realizados a los inmuebles durante el año 2024. (Que contenga - fecha / empresa / monto del avalúo actual / el monto de los últimos 2 avalúos / Valor compra / Valor de las mejoras).
12. Avances en las condiciones y formalización del crédito con BICSA (DAVIVIENDA y BCR ya fueron re-negociados).
13. Avances en proceso de disolución de sociedad Inversiones Beemuk, S.A. (fideicomiso garantía de las rentas caídas del PEP, edificio en Heredia – gestiones relacionadas en caso de proceso penal – demanda civil).

### **Seguimiento:**

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

Toma la palabra, el señor **José Alberto Rodríguez** responde: muchas gracias, en esta oportunidad, vamos a continuar con los temas que quedaron pendientes en la sesión anterior, a causa de la falta de tiempo.

Comité de Vigilancia FIIND

-- 3 --

Le sedo la palabra a **Pablo José Villegas** para que dé inicio con el primer tema o primera consulta.

Al respecto, don **Pablo José Villegas** indica: les voy a mostrar lo que corresponde a lo solicitado sobre el mapa de calor.

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO										
Año Mes	2023	2023	2023	2023	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
B.C. SAN ISIDRO DE HEREDIA-01	9,67%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	0,00%
B.C. LA PACIFICA-01	9,57%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	0,00%
B.C. EL CRUCE-01	9,56%	9,86%	9,86%	9,86%	9,86%	9,86%	9,86%	9,86%	9,86%	0,00%
B.C. GRECIA-01	9,42%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	0,00%
B.C. BELEN-01	9,42%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	0,00%
B.C. DESAMPARADOS-01	9,39%	9,68%	9,68%	9,68%	9,68%	9,68%	9,68%	9,68%	9,68%	0,00%
B.C. HEREDIA-01	9,34%	9,62%	9,62%	9,62%	9,62%	9,62%	9,62%	9,62%	9,62%	0,00%
ZONA FRANCA EL COYOL	8,50%	8,52%	8,53%	8,56%	8,60%	8,58%	8,59%	8,61%	8,61%	8,61%
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C-102)	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	9,27%	10,16%
PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	7,15%	7,15%	7,25%	7,39%	7,39%	7,39%	7,39%	7,53%	6,27%	6,27%
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	6,01%	6,85%	6,91%	7,01%	7,00%	7,09%	7,22%	7,15%	7,14%	7,09%
TORRE MERCEDES	6,59%	6,60%	6,59%	6,83%	6,84%	6,85%	6,87%	6,86%	6,88%	6,89%
FORUM II	6,29%	6,09%	6,10%	6,13%	6,12%	6,11%	6,17%	6,15%	6,19%	6,18%
EDIFICIO MERIDIANO (2 FF)	5,43%	5,46%	5,51%	5,54%	5,53%	5,78%	6,30%	4,65%	4,71%	4,79%
FORUM I	3,97%	4,02%	3,95%	3,97%	4,02%	3,92%	3,92%	3,91%	3,83%	3,82%
BC URUCA 02	1,73%	1,73%	2,14%	2,18%	2,18%	2,18%	2,18%	2,18%	2,19%	2,07%
CN URUCA 01	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,47%	1,47%	1,47%	1,47%	1,47%	1,47%
PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	1,21%	1,21%	0,85%	0,63%	0,63%	1,58%	2,44%	2,44%	2,43%	1,57%
NI URUCA 01	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

El mayor cambio se da con la salida de los inmuebles que eran de El Lagar, lo que se conversó en la sesión anterior.

También, se muestra la totalidad de la cartera, siendo, el que tiene un mayor porcentaje Terramall, luego Parque Empresarial Fórum, Centro Comercial Paseo Metrópoli, Torre Mercedes y los marcados en color rojo, los que ya han sido conocidos.

Al respecto, don **Allan Vargas** pregunta: ¿nos puede indicar, ¿si ya estas rentabilidades incluyen el CAP Rate neto?

No, como lo que estábamos conversando la vez anterior con don Douglas, que una cosa es el ingreso que tenemos del inmueble y otra es, ese ingreso menos todo el mantenimiento que tenemos que darle al mismo.

¿Estos datos son ya netos para nosotros o tienen algún efecto adicional?

Al respecto, señala el señor **Pablo José Villegas**: El único efecto adicional, sería el costo financiero asociado que le pudiésemos dar.

Como todas las líneas de crédito se refinanciaron a largo plazo y todas quedaron en un solo crédito, la forma de asignarles ese costo sería por porcentajes, por peso de su valor, pero es el

## **Comité de Vigilancia FIIND**

-- 4 --

único dato que no se considera ahí, el resto en detalle, por ejemplo, El Lagar, si considera los de mantenimiento y operativos.

También comentarles, que en el otro documento, se muestran todos los datos de las valoraciones.

Este documento se encuentra disponible en la página de Sugeval, si desean contar con la información, pueden realizar la descarga de este directamente de la página.

Sobre lo presentado, la señora Carolina Elizondo dice: agradezco que incorporemos el tema nuevamente, para una próxima sesión, requerimos contar con el documento con antelación, evaluarlo y así poder tener consultas en la reunión, para recibir la respuesta de parte de la administración.

Los miembros del Comité indicaron estar de acuerdo.

La administración BCR SAFI, estará compartiendo el documento a los miembros para su evaluación sobre la información publicada en la Plataforma de Sugeval.

Posteriormente, doña **Carolina Elizondo** señala: veo valoraciones de Grupo Ingenio en el documento.

En atención al comentario, el señor **Douglas Montero** refiere: esos son avalúos doña Carolina, del año pasado, y les comentó, que Grupo Ingenio no se está considerando en nada para BCR SAFI, ya sean ellos a título de empresa o con representantes legales, esa fue una instrucción que giramos.

De seguido, doña **Carolina Elizondo** dice: Sí, además, nosotros los tenemos cuestionados en varias esferas.

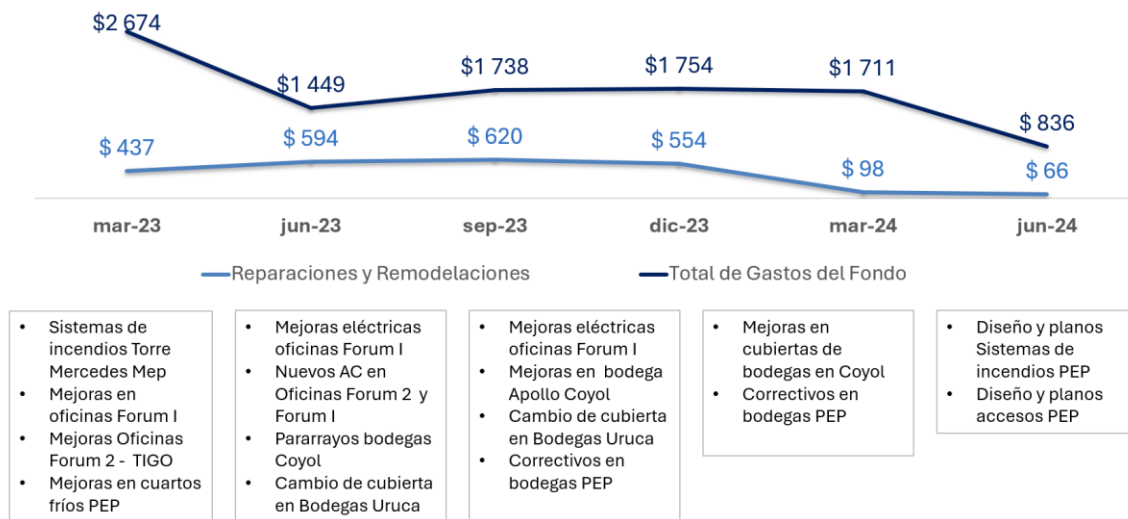
Por su parte, el señor **Allan Vargas** manifiesta: si gustan, continuamos, después lo revisamos más a fondo, si tuviéramos algún detalle en particular, planteamos la consulta del caso.

Retoma nuevamente la palabra el señor **José Alberto Rodríguez**: de ser así, continuamos con el siguiente tema, el cual, corresponde al punto cuatro de la tercera parte, en el que se solicitan los mantenimientos realizados y programados para los inmuebles, en una línea de tiempo.

Para brindar detalle, el señor **Mario Laitano Rodríguez** hace referencia.

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 5 --



En esta imagen, se graficó en términos lineales, cuál ha sido la evolución de ese gasto total del Fondo de Inversión Inmobiliario y lo que hacemos es totalizarlo, (línea representada en color azul oscuro), donde, prácticamente trimestre a trimestre, consolida o integra todos los gastos que ha venido asumiendo el fondo, desde la parte de cuota de mantenimiento, la parte de impuestos, lo correspondiente a la parte de pagos por colocación de espacios disponibles, que es la comisión de corretaje, valoraciones, seguros, es decir, toda la parte de los gastos que hoy engloba la gestión operativa del Fondo Inmobiliario y que se ven graficados, específicamente, en cuanto a la línea de color azul.

Adicionalmente, hicimos un cuadro resumen con todas las remodelaciones, mejoras y las intervenciones que hemos venido haciendo en el tiempo.

En el resumen, se muestra desde la parte de intervención del sistema de incendios, en Torre Mercedes, en las oficinas de Fórum, para rayos en bodegas, cambios de cubiertas, en BC Uruca 01, la parte de cubierta, también, en Zona Franca, en El Coyol.

Entonces, básicamente eso es lo que engloba, es toda la gestión y el mantenimiento que se ha venido dando dentro del Fondo de Inversión Inmobiliario.

La línea de color celeste, de marzo 2023 hasta junio 2024, lo que representa son, aquellas intervenciones que sí se registran como mejoras, que pasan a ser parte del activo, que no pasan a ser un gasto, son las mejoras que hemos venido haciéndole en el tiempo.

El último dato que se muestra fue a junio 2024, donde, totalizó cerca de \$66.000 USD.

Como les mencione, lo que ven en la línea de color celeste ya se considera dentro de la línea de color azul, es decir, la línea de color azul engloba, considera o integra todos los gastos por mantenimiento que hemos venido haciendo dentro del fondo y la única diferencia de la línea azul, son los que se registran como mejora que se pasan a ser parte del activo.

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 6 --

Al respecto, don **Fernando Mayorga** comenta: Veo que en el 2023, en la línea azul claro de reparaciones y remodelaciones, fueron como 2.200.000, andaba cerca de medio millón por trimestre.

Ahora, en el 2024, veo que bajó sensiblemente. ¿A qué se debe ese cambio tan acentuado?

Para brindar respuesta, el señor **Mario Laitano** expresa: Los picos más representativos, los podemos ver, inclusive, en el primer trimestre de cada uno en los años, marzo 2023 y marzo 2024, que coincide, específicamente, con el pago de los impuestos.

En la sesión anterior, habíamos mencionado, que los fondos de inversión tienen un beneficio si pagan por adelantado todo lo que corresponde a los impuestos anuales, entonces, muchos de esos picos, por así llamarle coloquialmente, están relacionados (Marzo 2023, Marzo 2024) con el pago de impuestos.

También, en el caso específico de marzo 2023, fue una intervención que se tuvo que hacer en Torre Mercedes para toda la parte del sistema contra incendios, de ahí es que se incrementa mucho el monto de esas intervenciones en marzo del año 2023, específicamente.

En el caso de marzo del año 2024, corresponde a intervenciones en cubiertas, todo lo que son cubiertas de techos y eso, evidentemente, va en busca de la mejoría en cuanto al estado de conservación de los activos inmobiliarios.

Seguidamente, don **Fernando Mayorga** dice: Gracias, Mario. Sin embargo, yo hice referencia a la línea inferior, de tener más de medio millón por trimestre en promedio en el 2023 y en el 2024 baja a \$75.000 u \$80.000 por trimestre, es un cambio muy acentuado.

Para atender la consulta el señor **Mario Laitano** dice: con gusto, la línea de color celeste lo que muestra es la parte de mejoría, lo que les mencioné ahorita, son registradas a nivel de activo, pero en esa fecha específico, recordemos y que también fue mencionado la última sesión, también coincidieron con muchas intervenciones que se le hizo al Parque Empresarial del Pacífico, en cuanto, a la parte de la intervención eléctrica, algunas mejorías dentro de la parte de áreas de circulación, que bien mencionamos en la sesión anterior y que también está desglosado dentro este documento.

En ese periodo, de junio del año 2023 hasta septiembre del año 2023, inclusive, parte de noviembre y diciembre, coincidió, en su mayoría, con intervenciones que se le hizo al Parque Empresarial del Pacífico.

Si lo vemos a nivel de estado financiero, lo que son registros de mejoras, propiamente, en el Parque Empresarial del Pacífico, hoy en día, totalizan cerca de \$1.700.000.

Entonces, de ahí se explica don Fernando y compañeros, el porqué, durante ese periodo específico, las inversiones en términos de mejoras, si fueron relativamente importantes en términos monetarios.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 7 --

Así las cosas, doña **Carolina Elizondo** dice: cuando nos envíen esta información, nos pueden desglosar, por aparte, esas mejoras del Parque Empresarial del Pacífico y el costo que han tenido esas mejoras, es una solicitud que nos gustaría hacer.

Para poderlo separar en este gráfico, porque en este gráfico está todo, pero nos interesa saber concretamente, considerando que fue tan significativa esa diferencia, un desglose por aparte.

En respuesta, el señor **Mario Laitano** indica: con mucho gusto, de hecho, en los primeros puntos que vimos en la sesión anterior, si están desglosados, rubro por rubro, los montos de las intervenciones en el Parque Empresarial del Pacífico.

De seguido, don **Joan Ramírez** pregunta: para el 2024, en lo que resta este último semestre, ¿Qué otras reparaciones o gastos tienen? Tienen estimado la misma tendencia que llevan o que baje.

En respuesta, el señor **Mario Laitano** dice: Con relación al tema del Parque Empresarial del Pacífico, ustedes saben que la búsqueda de nosotros, el objetivo de nosotros, es tratar de normalizar en términos operativos y regulatorios lo que corresponde y sobre eso estamos estimando cuánto podrían ser las intervenciones de cara a la atención del informe de bomberos.

Entonces, todavía no podríamos estimar específicamente un monto de intervenciones hasta que tengamos las cotizaciones.

En cuanto al fondo en general, hay un levantamiento de un estado de conservación de todos los activos inmobiliarios, donde, evidentemente, va a resultar, va a surgir las posibles necesidades de corto, mediano y largo plazo.

En esa gestión estamos, para poder determinar cuántos son las inversiones que se tienen estimadas a futuro, por eso es que únicamente nos referimos, en este caso, a las atendidas o ejecutadas, porque estamos en el levantamiento de necesidades que hoy día podrían estar requiriendo los inmuebles para mejorar su estado de conservación, para atender algún tipo de giro de negocio en específico, darle ese mantenimiento en términos de la versatilidad del giro de negocio, pero hoy día estamos estimando, también, las posibles necesidades que tengan todos los inmuebles de esta cartera, en el corto, mediano y largo plazo.

Por su parte comenta don **Allan Vargas**: me parece que lo que estamos realizando, es una disminución en la parte de los gastos, pero lo que más me gustaría determinar es, si esta disminución ha sido un proceso adrede, que es parte de lo que hemos conversado, los gastos en que ha estado incurriendo el fondo, la rentabilidad hacia nosotros. ¿Si eso puede ser un arma también de doble filo? ¿Qué tan bien están los inmuebles, qué reparaciones o gastos no estamos realizando?

En la proyección que ustedes tenían o por lo menos planteaban años atrás para el 2024, en función de posibles gastos exponenciales a futuro, si vemos junio 2023, tenemos \$1.400, junio 2024, \$800.

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 8 --

Entiendo, que hay un proceso de análisis de cuáles son las mejoras o los gastos que se tienen que realizar en cada uno de los inmuebles, pero mi pregunta puntual es, ¿si como fondo estamos alargando el proceso de algún tipo de mejora o gasto en particular?, que más adelante, nos va a impactar en la rentabilidad que tengamos a nivel de las participaciones.

Acto seguido, el señor **Mario Laitano** refiere: Sí, dentro de la estructura total de gasto del Fondo de Inversión Inmobiliario, recordemos, que los principales rubros, está el gasto financiero, que ya ha venido ejecutando acciones importantes para poder mitigar o contrarrestar los impactos que hemos tenido en meses atrás y el resultado más bien ha sido muy positivo.

En la parte del gasto por Comisión de Administración, también ejecutamos acciones concretas e importantes, en aras de mantener ese desempeño financiero importante.

Lo que corresponde a gastos de mantenimiento, está como número cuarto o quinto de toda la estructura del fondo, es decir, si bien, como se muestra aquí, podría ser importante en términos monetarios, no tiene un impacto muy relevante dentro de esa distribución de rentabilidad, que de todos modos, recordemos que todo lo que se ejecuta en términos de mantenimiento, va más bien, en aras de mantener ese estado de conservación y el valor del activo inmobiliario en el tiempo.

También, lo podemos ver plasmado dentro de las valoraciones, que año con año registramos ante Sugeval.

Entonces, es un rubro importante, en los cuales, hemos venido haciendo ajustes relevantes y les puedo mencionar dos aspectos muy puntuales.

Dentro de los gastos operativos hemos venido haciendo mejoras importantes en cuanto a las cuotas de mantenimiento, que hoy día subimos por la parte de desocupación, eso va también, como un registro de gasto en mantenimiento, porque recordemos, que los propietarios, en este caso el fondo, paga o asume un gasto por cuotas de mantenimiento en las áreas ocupadas, en Fórum I, Fórum II, donde, sí está en condominio y en ese caso, el propietario tiene que asumir por áreas desocupadas.

También, está relacionado con la parte de los pagos de impuestos, aprovechando este tipo de beneficios, haciéndoles modificaciones a nivel del registro de las municipalidades, en aras de buscar algún tipo de aprovechamiento.

También, tenemos que ver si logramos un tipo de eficiencia, en cuanto a las comisiones o costos que evidentemente asumimos con los administradores de condominios y también con la parte de las comisiones por corretaje.

En promedio, en el mercado hoy día, lo que se estila o lo que se paga en términos de este rubro es el 5% del valor de contrato o un mes correspondiente a la renta, cuando se coloca un espacio disponible y hemos tratado de ir alineando a los corredores, que nos colocan espacios disponibles a una comisión, inclusive, por debajo del promedio entre un 3% a un 4%.



**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 9 --

Además, negociar que no sea un mes de renta, sino negociar prácticamente a la mitad de un mes de alquiler.

Es parte de los esfuerzos pequeños que estamos tratando y que también nos va a permitir ser más eficientes en cuanto a esta parte del gasto de mantenimiento o gastos operativos del fondo en general.

Al no recibirse más consultas o comentarios, continúan con el orden de agenda con el tema, Monto y uso de la reserva, correspondiente a la disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario.

Para brindar respuesta, continúa el señor Mario Laitano.

Datos del 19 de junio 23 al 14 de julio 2024

<b>Fondo</b>	<b>Fecha de Inicio</b>	<b>Monto Diario</b>	<b>Ahorro al 14-Jul-24</b>
FI	19/6/2023	\$1 874,70	\$624 275,10

Seguidamente, detalla: este es, el monto que teníamos acumulado la primera quincena del mes de julio.

Son cerca de \$624.000, que se han venido acumulando, prácticamente, desde junio 2023, cuando se hizo el ajuste en la comisión administración, hasta la fecha.

Los recursos o el fin primordial para el uso de esos recursos, es para el aseguramiento de la colocación de un contrato, es decir, que le asegura al fondo, si invierte ciertos recursos y cierta cantidad de dinero, existe un contrato de por medio que le ayude a compensar el suministro de esos recursos específicos.

Hemos venido creciendo en contratos, hemos venido creciendo en colocaciones, pero hemos logrado establecer acuerdos con los inquilinos para que el fondo no tenga que estar desembolsando estos recursos, sino más bien que los inquilinos hagan las intervenciones que corresponda para adecuarlo a su giro de negocio, para adecuarlo a las necesidades básicas o generales que deberían tener los activos inmobiliarios.

De ahí, es que no hemos tenido una necesidad hoy día de utilizar esos recursos para la colocación de espacios que es su principal fin.

Lo importante, es que hoy día tenemos \$624.000 que, inclusive, podrían ser utilizados para otro tipo de necesidad en específico, que requiera algún activo inmobiliario, que nos fomente o nos propicie la colocación de algún espacio disponible o que nos permita también atender algún tipo de obligación que tenga de corto plazo el Fondo de Inversión Inmobiliaria.

Comité de Vigilancia FIIND

-- 10 --

Al respecto, don **Allan Vargas** comenta: Mario, entonces, con esa particularidad, lo que estamos diciendo es que los \$624.000 ¿pueden ser utilizados en varios buckets?, ya sea un tema de un mantenimiento o un tema de dejar a punto una propiedad.

Responde el señor **Mario Laitano**: Sí, cuando se crea este registro o cuando se crea esta cuenta de mantenimiento, se establece con el fin o el objetivo de atender necesidades propias de los activos inmobiliarios, pero con un enfoque primordial o principal, de que me asegure la colocación de algún espacio disponible.

Son temas que, aún, no hemos tenido la necesidad, pero si existiera algún tipo de contingencia, algún tipo de necesidad en específico de algún activo inmobiliario, tenemos recursos para que la administración analice y en aras de velar por potencializar los ingresos del fondo y también por mantener el estado de conservación, podríamos considerar utilizarlo para otro tipo de fin.

Al no presentarse más consultas o comentarios, el señor **José Alberto Rodríguez**, continúa con el punto seis, correspondiente a los “Avances en gestión de venta de activos NO RENTABLES para aplicación a créditos vigentes; criterios que se están utilizando para determinar activos por vender”.

Acto seguido indica: En la sesión anterior, se discutió ampliamente sobre este tema, les pregunto, ¿Desean que se haga referencia nuevamente al tema? O, con lo visto en la sesión anterior, quedaría atendida su solicitud.

Al respecto, manifiesta el señor **Allan Vargas**: Tal vez, en un mapa de calor, excluyendo, al Parque Empresarial del Pacífico, presentar, cuál es el segundo inmueble que más les incomoda en la cartera.

Se comparte nuevamente el mapa de calor.

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO										
Año Mes	2023	2023	2023	2023	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
B.C. SAN ISIDRO DE HEREDIA-01	9,67%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	0,00%
B.C. LA PACIFICA-01	9,57%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	0,00%
B.C. EL CRUCE-01	9,56%	9,86%	9,86%	9,86%	9,86%	9,86%	9,86%	9,86%	9,86%	0,00%
B.C. GRECIA-01	9,42%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	0,00%
B.C. BELEN-01	9,42%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	0,00%
B.C. DESAMPARADOS-01	9,39%	9,68%	9,68%	9,68%	9,68%	9,68%	9,68%	9,68%	9,68%	0,00%
B.C. HEREDIA-01	9,34%	9,62%	9,62%	9,62%	9,62%	9,62%	9,62%	9,62%	9,62%	0,00%
ZONA FRANCA EL COYOL	8,50%	8,52%	8,53%	8,56%	8,60%	8,58%	8,59%	8,61%	8,61%	8,61%
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C-102)	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	9,27%	10,16%
PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	7,15%	7,15%	7,25%	7,39%	7,39%	7,39%	7,39%	7,53%	6,27%	6,27%
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	6,01%	6,85%	6,91%	7,01%	7,00%	7,09%	7,22%	7,15%	7,14%	7,09%
TORRE MERCEDES	6,59%	6,60%	6,59%	6,83%	6,84%	6,85%	6,87%	6,86%	6,88%	6,89%
FORUM II	6,29%	6,09%	6,10%	6,13%	6,12%	6,11%	6,17%	6,15%	6,19%	6,18%
EDIFICIO MERIDIANO (2FF)	5,43%	5,46%	5,51%	5,54%	5,53%	5,78%	6,30%	4,65%	4,71%	4,79%
FORUM I	3,97%	4,02%	3,95%	3,97%	4,02%	3,92%	3,92%	3,91%	3,83%	3,82%
BC URUCA 02	1,73%	1,73%	2,14%	2,18%	2,18%	2,18%	2,18%	2,18%	2,19%	2,07%
CN URUCA 01	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,47%	1,47%	1,47%	1,47%	1,47%	1,47%
PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	1,21%	1,21%	0,85%	0,63%	0,63%	1,58%	2,44%	2,44%	2,43%	1,57%
NI URUCA 01	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 11 --

Para brindar respuesta, don **José Alberto Rodríguez** expresa: con ese tema del mapa de calor, en ese orden, tendríamos que pensar en qué sería BC Uruca y CN Uruca, si lo vemos de abajo hacia arriba.

En el tema, de lo que tiene que ver con gestiones de venta o de colocación de esos dos inmuebles, el señor **Mario Laitano** explica: hay esfuerzos concretos que hemos tratado de implementar en aras de tratar de rentabilizar esos activos inmobiliarios y que sean más visibles o que generen esa motivación y esa disposición por parte de terceros de comprar activos inmobiliarios.

Si uno ve, la expectativa por parte del mercado es que, lográramos en algún momento, vender aquellos activos que no le están dando esa rentabilidad esperada a la cartera del fondo inmobiliario.

Ese es el principal objetivo, por parte de nosotros como administradores, tratar de ir sacando de la cartera o el portafolio aquellos activos que, evidentemente, no le están dando esa rentabilidad, sin embargo, hay que tomar en cuenta la actual coyuntura, donde no hay una motivación o no hay una intención real y concreta por parte de terceros de comprar activos inmobiliarios.

El mercado inmobiliario, sigue una coyuntura bastante sensible y compleja, hay tasas de interés a nivel internacional que también repercute un costo financiero más alto para posibles interesados de comprar activos inmobiliarios y también si vemos la cartera en promedio, tiene una rentabilidad, entre, un 5% o 6.5% aproximadamente.

Tomando en consideración un posible costo financiero, que deba estar asumiendo un tercero para comprar activos inmobiliarios que puedan andar entre el 8 %, 8.5%, el ejercicio no es rentable, para efectos de que puedan ellos tener algún tipo de motivación.

De ahí, es que se ha limitado un poco el posible ofrecimiento de activos que, tal vez, para nosotros no son tan rentables y darle salida a algunos activos que podrían ser beneficiosos para nosotros irles dando rotación.

Lo que sí, es relevante que, por medio de la colocación de espacios disponibles, podríamos generar mayor flujo de alquiler en algunos activos particulares y que esto, se vaya traduciendo en un incremento paulatino en la parte de rentabilidad.

Sobre eso es lo que estamos enfocados, tratando de rentabilizar algunos activos que, tal vez, hoy no están dando esa rentabilidad y que, inclusive, por su vida útil o por su antigüedad dentro de la cartera, sería sano irlos sacando.

También, hemos sido muy claros, en que todo el portafolio está en un constante análisis, no podemos limitarnos a un activo específico que quisiéramos vender, toda la cartera está en venta, somos pro-negocio y si en algún momento nos ofrecen o nos plantea algún tipo de propuesta de compra de algún activo inmobiliaria, si es una buena oportunidad y un buen negocio para el

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 12 --

fondo inmobiliario, vamos a analizarlo con todo gusto y con toda la responsabilidad que requiere el caso.

Al respecto, don **Allan Vargas** pregunta: en esta coyuntura ¿cuál es un Cap Rate de compra aceptable? Es nada más para tener una noción de mercado.

En respuesta, el señor **Mario Laitano** explica: Dentro del Cap Rate, los aspectos que se consideran son el tipo de inquilino que está dentro del inmueble, si es un inquilino triple A, evidentemente, el comprador puede ser un poco más agresivo en cuanto a ese Cap Rate.

Si el activo inmobiliario, está en un buen estado de conservación, si está ubicado comercialmente en un buen punto, son aspectos que al final un comprador o inversionista toma en consideración para comprar un activo y, por ende, el flujo que va a percibir por alquiler.

En promedio, les puedo decir que, lo que es Cap Rate en dólares, anda hoy día entre un 9%, o 9,75 %, eso es lo que hoy día se negocia, son Cap Rate brutos, para tenerlo bastante claro, porque todo depende, de la estructura de gastos que tenga el posible comprador.

Puede ser, que ni siquiera tenga que asumir un gasto financiero, eso le genera mayor rentabilidad a él. Puede ser que ni siquiera asuma una comisión de administración, si no es un fondo inmobiliario, eso también le ayuda a optimizar la parte de su rentabilidad.

Dando respuesta, andan dentro de un 9% hasta un 9,75% en promedio hoy día.

Si vemos, claramente, la cartera de nuestro fondo inmobiliario, son muy pocos los activos que pueden estar dando esa rentabilidad esperada a un posible tercero.

Posteriormente, doña **Carolina Elizondo** dice: "Tengo una pregunta dirigida principalmente a don Douglas".

Estamos claros que está difícil la tarea de la venta de los activos que están en rojo y que no son rentables, pero nosotros en otras oportunidades lo hemos dicho y no hemos tenido respuestas satisfactorias de, si el fondo, respecto al Parque Empresarial del Pacífico, se ha acercado al fondo de desarrollo para ofrecer la venta del Parque Empresarial del Pacífico.

Sabemos que el avalúo de Grupo Logan, es lo que tenemos, \$28.000.000 más o menos, nos dijeron que se le ha invertido en mejoras 1.7 millones de dólares.

¿La SAFI ha hecho el propósito de acercarse a inversionistas de desarrollo o inversionistas extranjeros de fondos de desarrollo?, porque está claro, el Parque Empresarial del Pacífico y las dos BC Uruca, son los peores.

Entonces, son a los que le tenemos que dar prioridad y cada vez, que escucho a Mario, de que "nos ofrecen, nos ofrecen", es como que el mercado tenga que venir a la SAFI a buscarnos.

Hay que buscar cómo deshacerse del Parque Empresarial del Pacífico, normalizarlo en términos operativos y regulatorios, como ustedes dicen, y de ahí, rentabilizarlo. Falta muchísimo tiempo y muchísima inversión.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 13 --

Entonces vuelvo lo mismo, hemos insistido varias veces, al Parque Empresarial del Pacífico hay que buscarle salida y es una salida realista, ya el avalúo de Logan, dijo \$28.000.000, ya nos dijeron que hay una inversión de 1.7 millones de dólares en mejoras, pero habrá inversionistas internacionales interesados por la cercanía al puerto Caldera o Fondos de Desarrollo.

Entonces, don Douglas, me interesa saber su opinión y su propuesta, en este punto en concreto.

Para brindar respuesta, el señor **Douglas Montero** expresa: Nosotros hemos conversado con un par de personas, con relación al Parque Empresarial del Pacífico, no sé, cuando usted se refiere a Fondos de Desarrollo, se refiere a Fondos de Desarrollo locales.

Los Fondos de Desarrollo locales, la poca experiencia que hay en Fondo de Desarrollo locales, se refiere, básicamente, a proyectos del mismo grupo corporativo.

Que yo conozca, solo hay dos iniciativas privadas donde se desarrolló algo que no fuera parte del mismo grupo financiero.

Tenemos en este momento conversaciones con alguna empresa, que no es para desarrollar el Parque Empresarial del Pacífico, pero sí es para alquilar un espacio grande del parque.

En caso, de que se materializara, ellos tienen intenciones de buscar algún acercamiento adicional con BCR SAFI, sobre este tema, usted comprenderá, no le puedo dar más detalles, pero sí estamos en eso.

Con otros grupos extranjeros, que quieran venir a comprar el Parque Empresarial del Pacífico, no hemos tenido conversaciones.

Lo que hemos tratado de hacer es, que con los inquilinos que se acercan al Parque Empresarial del Pacífico, que hemos tenido, porque sí hemos buscado, les hemos dicho, esto es lo que tenemos, el fondo no tiene capital en este momento para hacer inversiones, pero si estaríamos dispuestos a darles periodos de gracia en caso de que ustedes quieran acondicionar los activos para la operación que ustedes tengan.

Si uno sale a buscar, en este momento hay algún comprador para el Parque Empresarial del Pacífico, muy probablemente ninguno va a querer pagar más de lo que el avalúo dice y probablemente, también, quieran hacer ofertas mucho más bajas que esto.

Tal como les comenté, en la última reunión, donde se nos han acercado a nosotros inversionistas que quieren comprarnos otras propiedades, pero a precios ridículamente bajos.

Desconozco, si anteriormente, está era la posición, pero desde que yo estoy en la administración, no vamos a regalar ningún activo.

Los activos, vamos a tratar de venderlos, al precio que consideremos que es mejor para los inversionistas.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 14 --

Mi función aquí es cuidar, precisamente, lo que tengo, lo que he tratado de hacer, es poner los esfuerzos de la mejor forma, para que los activos que tenemos tengan el mayor valor posible y hemos tenido muchas negociaciones en muchos activos donde hemos dicho, no, porque la oferta no es buena y hemos tenido negociaciones donde nos dicen que sí.

Entonces, para resumirle, estamos en conversaciones con una empresa que no es para venir o desarrollar, es para venir a alquilar.

Hemos tratado con personas que están relacionadas con el sector inmobiliario, en la parte de almacenes fiscales, en la parte aduanera, para ver si ellos tienen contactos que nos puedan proporcionar para tratar de buscar posibles inquilinos para el Parque Empresarial del Pacífico.

Al respecto, doña **Carolina Elizondo** dice: gracias, estamos en líneas diferentes, ustedes siguen tratando de alquilar el PEP y la mayoría de los inversionistas queremos deshacernos de él.

De seguido, el señor **Douglas Montero** explica: en este momento, no es lo mismo vender el PEP, donde hay tanta cosa mediática, donde cualquiera que vendría a ofrecer, vendría a ofrecer cualquier cosa, pero si lo podemos alquilar y tenerlo alquilado con un buen inquilino y contrato.

El valor de ese inmueble, puede que se vaya a mejorar, no le puedo decir que se va a mejorar a 40% o a 50%, pero se va a mejorar.

Entonces, en este momento, estoy seguro de que cualquier oferta de venta o de compra, vendría por debajo de los \$28.000.000, pero teniéndolo alquilado con un buen inquilino, puede mejorar el precio de venta.

Entonces, no es que estemos en posiciones diferentes, estamos es en el mismo lado, solo que en tiempos diferentes.

Hay que hacer un esfuerzo por tratar de alquilarlo con un contrato bueno y así podríamos tener una mejor opción de venta, de cómo está en este momento.

De seguido indica la señora **Carolina Elizondo**: estamos de acuerdo, siempre y cuando eso no signifique, dilatarlo en el tiempo y hacerle unas inversiones abismales, que terminen poniendo al fondo en un mayor riesgo.

Al respecto, don **Douglas Montero** responde: todos los gastos que se hacen en esta empresa, desde que yo llegué aquí, sin importar si es un gasto pequeño o es un gasto grande, todos pasan primero por esta oficina y tienen que dar cuenta de por qué se está haciendo un gasto.

Porque mi función aquí, yo la tengo muy clara, no es cuidar a la SAFI, es cuidar a los inversionistas.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 15 --

Estamos haciendo una reestructuración en todos los gastos y no es que estemos descuidando las inversiones, más bien estamos cuidando las inversiones que hacemos y le estamos exigiendo a los dueños de los condominios, que hagan lo que a ellos les corresponde.

Entonces, si hay que cambiar algo que no le corresponde a las SAFIS, sino que es un área común que tiene que reparar el condominio, le estamos exigiendo al condominio que lo haga.

Eso no significa que vaya en detrimento del fondo, ni va en detrimento del inmueble, simplemente, antes no se fijaban en esas cosas, pero eso es muy importante y estamos cuidando cada cinco que se gasta, cada cinco que pasa por aquí, para saber, sí, efectivamente, se debe de hacer o no y tiene que pasar con una justificación clara, de por qué se está gastando.

Los miembros del Comité agradecen la explicación brindada.

Retoma la palabra don **José Alberto Rodríguez**, continuamos con el siguiente punto de agenda, correspondiente a los Pendientes Gestión del portafolio: Operaciones en cobro judicial y operaciones en trámite de cobro judicial y el detalle de los inquilinos y gestiones realizadas. Específicamente con el Taller 3R y ADN Empresarial.

Para la respuesta de estos temas, el señor **Freddy Salazar Jiménez** explica: informarles que en estos momentos el proceso judicial que se mantiene vigente es con 3R, específicamente con Reyva que es el inquilino.

Esa demanda fue presentada el 21 de diciembre del año anterior, el 22 de enero se nos notifica lo que es la resolución intimatoria, que es la resolución donde se le ordena al demandado el pago de rentas, se sopesa el desalojo en 5 días y también, se le dan plazo, ese mismo plazo de 5 días, para que presente las oposiciones que la ley lo faculta.

Como era de esperarse, esa resolución fue recurrida por el demandado.

Posteriormente, el 23 de mayo se nos notifica una resolución por parte del juez, durante ese lapso, si hay una mora o una pausa importante, de casi cuatro meses.

Se realizaron determinadas diligencias, se procedió con la notificación del demandado, se realizó el inventario de bienes, para efectos de ejecutar la retención preventiva de bienes embargables dentro del inmueble, se interpuso por parte del demandado los recursos de revocatoria de apelación en subsidio.

Importante he de mencionar que, desde que el demandado fue notificado, ha estado depositando las rentas de esos meses, pero en el expediente judicial, lo ha hecho mediante depósitos judiciales, al día de hoy, tenemos cuatro meses que han depositado.

Hemos realizado las gestiones en el juzgado, ante el juez, para que nos gire ese dinero, a la brevedad, sin embargo, al día de hoy aún no nos dan autorización, porque, en uno de los alegatos que presenta el demandado en su recurso, es que está alegando una falta de capacidad

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 16 --

y defectuosa representación por parte del fondo, básicamente, está atacando la legitimación del fondo para presentar esta demanda.

Entonces, en esa resolución que les comentaba del 23 de mayo, el juez dice, voy a resolver primero, le vamos a dar audiencia al fondo para que se refiera a ese motivo y de ahí, se resolvería todo, los demás puntos del recurso y esa solicitud de parte de nosotros para girar los dineros.

Nosotros presentamos los alegatos sobre ese motivo, el día 24 de mayo, prácticamente, un día después de que nos notificaron la resolución.

El 5 de julio, se solicita, nuevamente, al juez resolver sobre este punto y al día de hoy no hemos recibido notificación y revisando el expediente, no ha existido alguna actuación por parte del demandado o por parte del juez.

Seguidamente, don **Douglas Montero** agrega: una observación, a mí me han llamado tres veces de parte de 3R para reunirme con ellos, mi respuesta ha sido, ya tuvimos una reunión, donde yo les dije, el proceso no se puede detener, el proceso va a seguir y en el momento en que el juez nos dé la autorización, vamos a ir a tomar posesión de eso.

No he recibido a nadie más aquí, porque ya tuvimos esa reunión, esto lo comentó, como parte de los esfuerzos que estamos realizando.

Se les indicó que el proceso no se puede detener y la única forma en la que se pudiera conversar, es que realizarán un pago importante de la deuda, para poder realizar algún arreglo de pago.

Después de eso, hemos recibido un par de intenciones de reuniones, pero si no hay plata de por medio, yo no voy a sentarme a conversar con nadie, antes de eso no vamos a entrar a ninguna negociación.

Toma la palabra nuevamente don Freddy Jiménez y refiere: en el caso de ADN, con este inquilino se llegó a un acuerdo de pago, no llegamos a interponer la demanda, el monto adeudado lo tienen que pagar en tres tractos, ya ellos realizaron el primero pago, estamos a la espera de que cumplan los otros dos.

Ante el mínimo incumplimiento por parte de este inquilino, tendríamos todo listo para accionar la demanda respectiva.

Seguidamente, al no recibirse consultas o comentarios, continua la sesión con el siguiente punto en agenda correspondiente al detalle de Estado de las gestiones con inquilinos que representan atrasos mayores a 90 días.



Comité de Vigilancia FIIND

-- 17 --

INGRESOS	\$ 1,648,582.02
% DE ATRASO TOTAL	30.88%
Sin alquileres Gobierno*	7.99%
MOROSIDAD DE 15 A 30 DIAS	7.20%
MOROSIDAD DE 31 A 90 DIAS	0.78%
MOROSIDAD MAS DE 90 DIAS	22.90%

(\*) Gobierno Central paga mes vencido, con un plazo máximo posterior a 45 días|

Al respecto, el señor **José Alberto Rodríguez** explica: no tenemos de momento inquilinos a más de 90 días y ese dato, que ustedes ven de morosidad de 31 a 90 días, corresponde a alquileres de gobierno que pagan por encima de los 45 días.

Entonces, si eliminamos estos inquilinos que son de gobierno y que, dentro de la morosidad, que nos arroja el sistema, caen dentro de 31 a 90 días, realmente, la morosidad del fondo está en 1.4%, lo cual, es bastante bajo.

Se han hecho esfuerzos importantes para mantener la morosidad a la menor cantidad de días posibles y creo que este es un ejemplo de eso.

De seguido, don **Allan Vargas** comenta: A nivel de las SAFI, en lo que respecta a 3R, los depósitos que se han estado realizando en el juzgado, de los cuatro meses que los han realizado, dentro de la perspectiva de ustedes, ¿hay algún tipo de riesgo de que eso no sea retribuido al fondo?

Responde el señor **Freddy Salazar**: en este caso, dependemos de la resolución que al respecto tome el juez, en los procesos judiciales no hay nada escrito, sin embargo, sí podemos decir, que el proceso se ha llevado de forma normal como se han presentado la mayoría de las demandas en estos casos que son de desalojo.

Existe la prueba, existe el contrato, entonces, no debería existir alguna causal donde el juez declare la imposibilidad de la demanda o el archivo de la demanda y le retribuya esos montos al demandado.

Como les mencione, es esperar la resolución, en temas de tiempo, como hay un recurso de revocatoria y de apelación de por medio y en este juzgado ya llevamos una mora importante, ante un eventual rechazo en el recurso de revocatoria, iría apelación al tribunal y se estaría llevando unos meses más para poder acceder a esos montos.

Al respecto, don **Fernando Mayorga** dice: les recuerdo, que en algún momento nos habían dicho que esta oposición que había presentado 3R, era porque la propiedad estaba en un fideicomiso y decía que la SAFI no tenía el derecho, sino que era el fideicomiso, ¿Era por ese asunto?

Responde el señor **Freddy Salazar**: esa es una parte de los alegatos que presentaron, que BCR SAFI es representante administrador del fondo y también el tema de que las fincas, actualmente,

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 18 --

están dentro de un fideicomiso, sin embargo, dentro del contrato de fideicomiso, existe el poder y la autorización por parte del fiduciario para que el fondo directamente presente este tipo de demandas.

Se aportó la prueba en ese sentido e incluso al día de hoy, se cuenta con un poder específico y especial del funcionario para continuar con la demanda.

Los miembros agradecen la respuesta brindada.

Retoma la palabra el señor **José Alberto Rodríguez**, continúa con el siguiente punto en agenda correspondiente al vencimiento de contratos.

En esta oportunidad, brinda el detalle solicitado por el señor Mario Laitano Rodríguez.

Menos de 1 año	11%	Promedio de Vencimiento 2,3
Entre 1 y 3 años	23%	
Entre 3 y 5 años	52%	
Más de 5 años	14%	
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>Vencimiento de los Contratos</b>

Seguidamente, explica: en este cuadro, les hicimos el desglose de cuál es el vencimiento de los contratos y se le asigna ese porcentaje o ese peso relativo, en relación, al ingreso mensual que percibe el fondo.

Tomando en cuenta que al día de hoy, el Fondo Inmobiliario está generando cerca de \$1.800.000 mensuales, a partir de ahí, hacemos el desglose, en relación, a esa fecha de vencimiento.

En el rango de corto plazo, es decir, de menos de 1 año, tenemos el 11% de los contratos que estarían venciendo, de los cuales, ya se está realizando la gestión para poder renovarlos, entre 1 a 3 años en 23%, entre 3 a 5 años a 52%, que es la parte más importante de cara a ese posible vencimiento de los contratos y finalmente a más de 5 años, un 14%.

Si hacemos el cálculo del vencimiento promedio ponderado de los contratos, estamos hablando que el total de la cartera está a 2.3 años, aproximadamente, de su vencimiento y eso, como lo comenté anteriormente, se hace con relación al ingreso mensual que se percibe hoy día del Fondo de Inversión Inmobiliario.

Al no recibir consultas o comentarios con relación a lo indicado, continúa la sesión con el siguiente punto de agenda, correspondiente a la Tabla, con el detalle de los avalúos realizados a los inmuebles durante el año 2024.

Comité de Vigilancia FIIND

-- 19 --

Con relación a este tema, don **José Alberto Rodríguez** indica: con gusto les vamos a compartir posteriormente el detalle, según lo conversado anteriormente con Pablo Villegas. De presentarse consultas, lo retomamos en una próxima sesión.

Inmueble	Fecha Inklusión SUGEVAL	Valuador	Fecha Valoración	Monto Valoración	Fecha Compra	Valor Compra	Mejoras
Centro Com.Terramal, Local	16/05/2022	FUDECI	06/05/2022	\$1 076 025,00			
	19/05/2023	FUDECI	17/05/2023	\$1 255 439,00	12/9/2007	\$846 088,01	\$34 340,28
Condominio Meridiano	16/05/2024	Consulttécnica S.A	05/05/2024	\$1 139 066,00			
	30/11/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	23/11/2022	\$9 745 000,00	28/3/2008	\$9 047 094,34	\$970 216,51
FORUM Torre J	28/11/2023	Grupo Tecno Ingenieria Internacional S.A	30/10/2023	\$9 673 711,75			
	16/05/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	06/05/2022	\$17 430 000,00	25/8/2008	\$14 468 789,44	\$445 284,65
Torre Mercedes	10/07/2023	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	09/06/2023	\$17 515 000,00			
	30/09/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	30/09/2022	\$31 620 000,00			
PARQUE EMPRESARIAL FORUM I	26/09/2023	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	25/09/2023	\$32 212 000,00	31/1/2007	\$23 594 378,87	\$7 571 053,54
	09/03/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	02/03/2022	\$51 204 000,00			
PARQUE EMPRESARIAL FORUM II	27/02/2023	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	07/02/2023	\$49 246 000,00	26/10/2000	\$39 977 281,80	\$3 812 735,26
	26/02/2024	Consulttécnica S.A	12/02/2024	\$50 064 070,92			
ZONA FRANCA COYOL	30/11/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	23/11/2022	\$58 949 000,00	13/2/2008	\$51 964 615,80	\$4 805 318,99
	25/10/2023	Sol del valle S.A.	07/10/2023	\$61 846 425,39			
B.C. Desamparados - 01	29/07/2022	Grupo Ingenio A.I.C. S.A.	29/07/2022	\$73 848 371,82	29/9/2016	\$66 484 615,74	\$297 616,27
	11/08/2023	Grupo Ingenio A.I.C. S.A.	05/06/2023	\$74 741 579,88			
B.C. El Cruce - 01	30/09/2022	FUDECI	30/09/2022	\$10 098 083,57			
	26/09/2023	Grupo Ingenio A.I.C. S.A.	31/08/2023	\$10 546 831,15	13/3/2017	\$9 299 265,94	\$0,00
B.C. San Isidro de Heredia - 01	10/06/2024	Grupo Tecno Ingenieria Internacional S.A	26/03/2024	\$9 955 000,00			
	30/09/2022	FUDECI	30/09/2022	\$1 121 975,00			
B.C. Heredia - 01	26/09/2023	Grupo Ingenio A.I.C. S.A.	31/08/2023	\$1 228 460,99	13/3/2017	\$1 102 268,50	\$0,00
	10/06/2024	Grupo Tecno Ingenieria Internacional S.A	26/03/2024	\$1 386 000,00			
B.C. Belén - 01	30/09/2022	FUDECI	30/09/2022	\$2 037 431,27			
	26/09/2023	Grupo Ingenio A.I.C. S.A.	31/08/2023	\$2 148 844,54	13/3/2017	\$1 952 853,15	\$0,00
B.C. La Padfica - 01	10/06/2024	Grupo Tecno Ingenieria Internacional S.A	06/04/2024	\$2 250 000,00			
	30/09/2022	FUDECI	30/09/2022	\$2 410 761,64			
B.C. Grecia - 01	26/09/2023	Grupo Ingenio A.I.C. S.A.	31/08/2023	\$2 560 913,83	13/3/2017	\$2 243 913,35	\$0,00
	10/06/2024	Grupo Tecno Ingenieria Internacional S.A	26/03/2024	\$2 858 000,00			
CN Uruca 01.	30/09/2022	FUDECI	30/09/2022	\$1 572 651,83			
	26/09/2023	Grupo Ingenio A.I.C. S.A.	31/08/2023	\$1 646 603,07	13/3/2017	\$1 455 592,13	\$0,00
NI URUCA 01	10/06/2024	Grupo Tecno Ingenieria Internacional S.A	06/04/2024	\$1 875 000,00			
	30/09/2022	FUDECI	30/09/2022	\$3 548 827,00			
BC URUCA 02	26/09/2023	Grupo Ingenio A.I.C. S.A.	31/08/2023	\$3 734 940,03	13/3/2017	\$3 358 458,26	\$0,00
	10/06/2024	Grupo Tecno Ingenieria Internacional S.A	26/03/2024	\$3 837 000,00			
Centro Comercial Paseo Metropoli	30/09/2022	FUDECI	30/09/2022	\$3 109 028,51			
	26/09/2023	Grupo Ingenio A.I.C. S.A.	31/08/2023	\$3 241 143,46	13/3/2017	\$2 866 493,57	\$0,00
Parque Empresarial del Pacífico	10/06/2024	Grupo Tecno Ingenieria Internacional S.A	04/04/2024	\$3 300 000,00			
	29/07/2022	Sol del valle S.A.	29/07/2022	\$4 328 976,32	22/12/2006	\$3 618 705,24	\$119 779,46
BC URUCA 02	11/08/2023	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	07/08/2023	\$3 153 000,00			
	30/11/2022	Sol del valle S.A.	23/11/2022	\$10 723 087,08	3/11/2017	\$11 261 166,06	\$0,00
Centro Comercial Paseo Metropoli	28/11/2023	Consulttécnica S.A	09/11/2023	\$12 531 990,78			
	30/09/2022	Sol del valle S.A.	30/09/2022	\$26 534 363,82	19/9/2018	\$26 369 244,00	\$110 571,71
Parque Empresarial del Pacífico	28/11/2023	Consulttécnica S.A	05/11/2023	\$26 574 310,29			
	30/11/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	23/11/2022	\$41 950 000,00	17/12/2018	\$37 710 515,95	\$177 561,32
Parque Empresarial del Pacífico	25/10/2023	Sol del valle S.A.	07/10/2023	\$37 263 932,52			
	16/05/2022	Sol del valle S.A.	06/05/2022	\$69 085 632,10			
Parque Empresarial del Pacífico	27/02/2023	FUDECI	23/02/2023	\$69 478 179,00	20/2/2020	\$70 854 273,21	\$1 807 292,67
	16/02/2024	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	02/02/2024	\$28 080 000,00			

Continúa con el siguiente tema de agenda, el cual, corresponde a los Avances en las condiciones y formalización del crédito con BICSA (DAVIVIENDA y BCR ya fueron re-negociados).

Al respecto, don **José Rodríguez** detalla: cómo lo hemos mencionado en comités anteriores, y también fue comunicado mediante hechos relevantes.

En el caso de BCR, Davivienda, las operaciones están formalizadas 100% y en el caso de BICSA, también, se encuentra aprobada, ya fue ratificada por Junta directiva y la formalización

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 20 --

de ese Crédito a largo plazo, se estará formalizando entre el día de hoy y mañana, este debe quedar listo antes del cierre del mes de julio.

Sobre el tema, don **Fernando Mayorga** pregunta: ¿En cuánto quedó la tasa de interés con BICSA?

Responde el señor **Pablo José Villegas**: la tasa queda en 8.50% variable, a 12 años.

Al respecto, don **Allan Vargas** dice: quedaría con ellos 8.50%, Davivienda 9% y BCR 5.90%.

De seguido, don **Fernando Mayorga** comenta: Hace un tiempo, nos dijeron que estaban negociando a un 8 % aproximadamente y al final de cuentas subió, ¿Qué fue lo que pasó?, porque normalmente las negociaciones terminan bajando un poco.

Responde don **José Rodríguez**: en este caso, se dio una negociación durante todo el periodo y dentro de los argumentos que BICSA valoró a la hora de generar la tasa, son los temas internacionales de movimiento de tasas y el tema de la percepción de riesgo que tienen para el fondo como sujeto de crédito.

Al no recibirse más consultas, continua con la presentación del siguiente punto de agenda correspondiente a los Avances en proceso de disolución de sociedad Inversiones Beemuk, S.A. (fideicomiso garantía de las rentas caídas del PEP, edificio en Heredia – gestiones relacionadas en caso de proceso penal – demanda civil.

Para brindar respuesta, toma la palabra el señor **Freddy Salazar Jiménez**.

Sobre este tema, he de informarles, que el día 17 de mayo de este año, se presentó ante el juzgado la solicitud del proceso concursal, del mismo, recibimos una notificación de una resolución con fecha del 10 de junio, en la que nos hacen una serie de prevenciones, de las cuales, se presenta la subsanación el 18 de junio.

A la fecha, no hemos recibido alguna otra notificación o actualización al respecto.

Es importante, mencionarles, que estamos previos a la apertura del proceso, o sea, nosotros presentamos lo que es la solicitud, ahora le corresponde al juez evaluar las condiciones de la sociedad y si cumple con los requisitos legales para qué. posteriormente, según la ley, puedan realizar nuevas prevenciones, autorizar la apertura, o incluso, rechazar la apertura del proceso.

Al respecto, pregunta doña **Carolina Elizondo**: ¿este trámite los está llevando el licenciado Freddy Salazar de parte de BCR SAFI? O con algún abogado o bufete externo.

En respuesta, el señor **Freddy Salazar** dice: ese proceso, por el momento, lo estamos llevando directamente a lo interno de BCR SAFI.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 21 --

Acto seguido, don **José Rodríguez** indica: con este particular, estaríamos finalizando los temas pendientes solicitados por el Comité de Vigilancia.

Importante señalar que, al finalizar esta sesión, les estaremos circulando el acta pendiente del comité anterior y vamos a proceder también a la mayor celeridad posible, para generar la correspondiente a esta sesión extraordinaria.

Al respecto, don **Fernando Mayorga** dice: Cumpliendo con el compromiso que asumimos con todos ustedes, nosotros no hemos dado absolutamente ninguna información de las últimas reuniones, salvo que van a ser publicadas las actas, pero al no estar listas, estamos en una situación compleja con los inversionistas.

Por mi parte, de Carolina y de los representantes institucionales, haremos el esfuerzo por revisarlas cuanto antes, firmarlas para que puedan ser publicadas, lo mismo con los lineamientos. Me parece muy importante que los lineamientos también sean publicados.

En respuesta el señor **José Alberto Rodríguez** indica: de acuerdo don Fernando, para nosotros es importante saber si tienen alguna otra observación en línea con los lineamientos y en relación con las actas 07-24 y 08-24, al finalizar la sesión se las estaremos compartiendo para poderlas publicar cuanto antes.

Con relación al tema, doña **Carolina Elizondo** dice: sobre los lineamientos, vamos a validarlo a lo interno, con todo el comité y don Luis Paulino lo comunicará oficialmente.

Respecto a las actas, el señor **Douglas Montero** indica: es importante que se publiquen ambas actas, considerando, que en la 07-24 se tomó la decisión de hacerlas públicas mediante el sitio web.

Igualmente, considero importante la observación de don Fernando, de publicar también los lineamientos.

Los miembros del comité indican estar de acuerdo.

En otro orden de ideas, don **Pablo José Villegas** toma la palabra y se refiere: únicamente para dejar claro lo correspondiente al tema que se conversó al inicio sobre la tasa.

La tasa de interés aprobada por BICSA es efectivamente del 8%. Esta tasa se compone de los intereses corrientes sobre el principal, calculados a partir de la resta de dos factores: la tasa "PRIME RATE" (tasa preferencial) menos 0.50% anual. La tasa de interés será revisable y ajustable trimestralmente durante todo el plazo, manteniendo una tasa mínima del 8% anual.

En otros temas, los miembros del comité solicitan a la administración un detalle de la publicación reciente con relación a, la resolución de Sugeval y la nota de los sobreprecios.

Al respecto don **Douglas Montero**, dice: en relación a la información que se publicó el día de hoy, consultamos directamente a la fiscalía, porque por ejemplo, si hay un informe de

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 22 --

investigaciones, no necesariamente lo debo conocer yo y tampoco la SAFI, entonces, le consultamos a la Fiscalía si ese informe existía y el informe no existe.

No hay un informe oficial enviado a la Fiscalía de parte de investigaciones del BCR.

Con relación, a la instrucción de la Sugeval, forma parte de lo que hemos venido conversando nosotros con ellos.

El mensaje que envía el conglomerado a los inversionistas es que, hay un respaldo a la gestión que se está haciendo en la SAFI desde hace bastante tiempo.

La Junta Directiva está colaborando con todo lo que sea necesario, y el hecho, de capitalizar la SAFI en ese monto, es un mensaje importante hacia los inversionistas.

Por el momento, no me es posible referirme más al tema.

También, le consultamos a la Sugeval sobre la filtración de información, de un comunicado que es privado y ya estaba en manos de la prensa.

Inclusive, Sugeval está realizando internamente algunas averiguaciones, para determinar por dónde se pudo haber filtrado la información.

Les puedo decir que la Junta Directiva y la SAFI, ordenaron la capitalización, que se está haciendo.

En este momento, la SAFI tiene \$42.000.000 más de patrimonio, que al final, el patrimonio, es lo que le responde por cualquier inversión que tengan no solo en la SAFI, sino en cualquier otro lugar.

El patrimonio es lo que responde por las actuaciones y ahí está ese patrimonio en este momento, para beneficio de los inversionistas.

Los miembros del Comité agradecen la explicación brindada.

De seguido don **Carlos Arias** dice: como parte de la transparencia que hemos conversado, nosotros nos reunimos con la Sugeval, casualmente, aludiendo a algunas inquietudes que hemos tenido en este comité.

También, por lo externado anteriormente por don Douglas, respecto a los lineamientos y el llamamiento que tuvieron de Sugeval.

Era importante para nosotros, informar en este comité, que se tuvo esta reunión con Sugeval.

Seguidamente, el señor **Douglas Montero** comenta: Gracias don Carlos, nosotros recibimos copia del email que Sugeval les envió, después de la reunión que sostuvieron el 15 de julio.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 23 --

En lo que está por escrito, la posición de Sugeval es muy clara, en este comité podemos conversar de la información que es pública, la información que es confidencial no, y ustedes cómo Comité de Vigilancia los rige la misma normativa, como en el caso de JUPEMA y los que representan el comité, tenemos las mismas obligaciones de guardar la información y Sugeval, lo confirmar.

Responde don **Carlos Arias**: Así es don Douglas, igual, Sugeval nos insta, al llamamiento eventual de ser muy vigilantes y controladores de los recursos que nos sustentan.

Entonces, creo que es importante, que conozcamos la línea de acción y también, la línea de alcance que tenemos cada uno, siempre es importante.

Al no recibirse más comentarios o consultas,

Finaliza la reunión el martes 30 de julio del 2024.