

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 1 --

Acta de la reunión n.º10-24, realizada de manera virtual mediante la plataforma Webex Meeting por el Comité de Vigilancia del Fondo Inmobiliario y BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el miércoles 14 de agosto del dos mil veinticuatro, a las catorce horas, con los siguientes participantes:

Allan Vargas Hernández. OPC del Banco Popular.

Carlos Gerardo Arias Alvarado. JUPEMA

Luis Paulino Gutiérrez. JUPEMA.

Fernando Mayorga Castro. representante de los inversionistas individuales

Carolina Elizondo Ugalde. representante de los inversionistas individuales

Ausentes:

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

Roger Porras Rojas. OPC del Banco Popular.

Marco Vargas Aguilar. BN Vital OPC.

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

Lic. 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., Floria Delgado Chaves, Supervisora Ingeniería BCR SAFI.

Agenda de la sesión:

I Parte. Acatamiento de la orden de Sugeval de aportar 22,000 millones para capitalizar la SAFI.

II Parte. PEP (15 minutos de presentación – 15 minutos de preguntas y respuestas)

1. Plan de Bomberos: Actualización de avance.
2. Información pendiente del Tanque de Captación: Cuáles son las dimensiones del tanque de captación de agua, su capacidad de almacenamiento? Costo?
3. Actualización de permisos y trámites para el/los accesos a la ruta nacional.
4. Por favor remitir los Contratos de alquiler de todos los inquilinos que haya tenido el PEP desde su compra a la fecha; de no hacerse, indicar cuál es la base para no proporcionar dicha información a los inversionistas. Adjuntar una tabla con nombres, números de cédula física o jurídica, plazos de vigencia y los montos de los alquileres.
5. Cuadro o tabla de Facturación y pagos reales de los pagos hechos por parte de los inquilinos (Últimos 24 meses) de todo el Fondo.
6. Detalle de las erogaciones definidas como mejoras o vinculadas a reservas de mantenimiento del inmueble de los dos últimos años de todo el Fondo.

III Parte. Análisis del tipo de Fondo, normativa y Prospecto

1. Los inversionistas queremos insistir, como lo hemos hecho reiteradamente, que el FIIND no es un Fondo de Desarrollo y así queremos que conste en actas. La administración de la SAFI que compró el PEP, cometió varias irregularidades dentro de las más graves comprar un inmueble NO terminado, sin inquilinos reales, en contra de la normativa de la Sugeval, de los Fondos y del prospecto. Ahora la actual Administración insiste en invertir y desarrollar un inmueble, por lo que también están haciendo estas actuaciones en contravención de la normativa y del prospecto. Nos gustaría saber cuál es la valoración del Asesor legal sobre este tema y del Gerente Actual.
2. BCR SAFI tiene un Fondo de Desarrollo, definido en su página web como “Los Fondos de Desarrollo de Proyectos están hechos, para impulsar financieramente proyectos en distintas fases de diseño o conceptualización, de forma que el inversionista coloco su

capital en una fase inicial del proyecto, con el fin de obtener rendimientos al momento de conclusión del mismo.” Seguimos pensando que una opción válida y responsable por parte de la SAFI es sacar el PEP a un Fondo de Desarrollo. Deseamos conocer las razones técnicas de por qué se siguen negando a esa opción.

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

1. Qué ha pasado con la renegociación del crédito con BICSA. Comunicado de Hecho Relevante?
2. Operaciones en cobro judicial y operaciones en trámite de cobro judicial y el detalle de los inquilinos y gestiones realizadas.
3. Actualización proceso judicial Taller 3R y arreglo de pago ADN Empresarial.
4. Tabla con un comparativo de los avalúos realizados a los inmuebles 2022-2023 y 2024. (Que contenga - fecha / empresa / monto del avalúo actual / el monto de los últimos 2 avalúos / Valor compra / Valor de las mejoras).
5. Avances en gestión de venta de activos para aplicación a créditos vigentes; Hay alguno nuevo en negociación?
6. 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).

V Parte. Asuntos varios

Seguimiento:

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

El señor **José Alberto Rodríguez** dice: espero que todos estén muy bien, antes de dar inicio con los temas de agenda, quisiera excusar a don Douglas Montero, que no va a poder estar presente en la sesión, porque nos convergió un tema fuera de nuestro control, una serie de reuniones de Gobierno Corporativo que se están llevando a cabo, como resultado de unas presentaciones que casualmente fueron programadas para este día y esta hora con las superintendencias para presentar el resultado de un simulacro de liquidez que se hizo a nivel del conglomerado financiero el día de ayer y que, como máximo teníamos espacio de presentarlas el día de hoy.

Ese simulacro de liquidez es exactamente como el simulacro de evacuación que hubo hoy; son de las buenas prácticas que tiene el conglomerado para simular cualquier eventualidad.

Con todo gusto estaría atendiendo este comité, sin embargo, de igual manera necesito excusarme porque a las 2:15 p.m. tenemos una llamada conferencia con la Superintendencia.

Con toda la transparencia del caso, como hemos tratado de hacerlo con ustedes y como bien ustedes saben, el día de ayer salió la noticia de la intervención de la financiera Desifyn y uno de nuestros fondos líquidos tiene una porción, muy pequeña, de títulos y en esta reunión ocupamos coordinar con la superintendencia algunos pasos a seguir con este tema.

Entonces, por el respeto que les tenemos y por el compromiso que habíamos adquirido con ustedes de no modificar las fechas, optamos por no cancelarlo, pero sí tenemos estas dificultades.

Por tal motivo, el señor Mario Laitano, va a quedar a cargo de la reunión para atender todas sus consultas, todos sus comentarios y recibir todo aquello que no pudiésemos atender en la sesión y trasladarlo.

No quisiera retirarme sin antes comentarles, para ir entrando un poco en materia sobre nuestro compromiso de subir las actas y los lineamientos, ya lo recibimos de parte de ustedes la documentación firmada, estamos haciendo un par de ajustes a nivel de la página web de BCR SAFI, quedando listo y publicado en la página web, específicamente, en la parte que dice transparencia, como en algún momento lo habíamos acordado, el día de mañana, a partir de las 12:00 del día.

Además, si quisiera referirme muy rápidamente, en particular al punto uno de la agenda, el cual hace referencia al tema de la resolución que emitió la Superintendencia General de Valores y la capitalización que se le solicita al Banco de Costa Rica hacia la Sociedad de Fondos de Inversión.

Dentro de lo que ustedes nos comentan, es que expliquemos por qué se echó para atrás ese proceso. Si quisiéramos aclararles que el proceso no se ha echado para atrás en ningún

momento, que si bien es cierto, a la hora de que se dio una conferencia de prensa, me parece que fue cuando habló el presidente de la República, de que se iban a hacer los estudios y demás, Efectivamente, eso se comentó en la reunión que tuvo la Junta directiva con el señor presidente, pero hay que tener claro algo, efectivamente, hay que hacer análisis, hay que hacer números y demás, sin embargo, esto no significa que el Banco se haya echado para atrás, ni mucho menos.

Esto hace referencia a que nosotros, al ser el Banco BCR una entidad pública y nosotros también ser parte del conglomerado, tenemos que hacer toda la debida diligencia con este tema porque tenemos que ir a la Contraloría General de la República, ambas instituciones, tanto el Banco para hacer el traslado de capital, como nosotros para recibirlo y esto es a los análisis que se hace referencia.

Quiero dejar claro que, en ningún momento, ni el Banco BCR, ni nosotros nos estamos echando para atrás en la decisión que se dio a conocer mediante conferencia de prensa en su momento.

Entonces, para aclarar el punto, si se refiere a temas de análisis y demás, nos referimos específicamente a todo el proceso que tenemos que llevar.

De hecho, debe ser más pronto de lo que decía el hecho relevante, que daba tiempo hasta el 31 de diciembre, nosotros tenemos que correr un poco más porque con la Contraloría tenemos que salir con todo antes del 30 de septiembre para poder iniciar con la parte más formal con Sugeval y Registro Público a partir de la aprobación de la Contraloría.

También, voy a hacer referencia a algo que alguna vez don Fernando nos decía, de porque no salimos a aclarar algunos temas a nivel de prensa, reiterarles lo que en otras ocasiones también se ha dicho, que a veces se torna un poco complicado estar saliendo a rectificar noticias, porque como lo hemos conversado en otras ocasiones, noticias tenemos aproximadamente día por medio y no todas muy apegadas a la realidad, entonces, tendríamos que tener recursos 100% para estar corrigiendo, lo cual, tampoco podría ser muy bien recibido por el mercado o por el público en general.

Aprovecho, para presentarles a la señora Floria Delgado, que es la nueva supervisora del área de ingeniería de la Sociedad de Fondos de Inversión.

Si ustedes recuerdan, Hanna Picado nos había estado acompañando en esa misma condición en reuniones pasadas, pero a partir de hace aproximadamente 22 días Floria está tomando esas funciones y por eso nos acompaña en esta sesión para poder atender cualquier consulta que tenga que ver con la parte ingenieril.

Respecto al tema de la capitalización, el señor **Luis Paulino Gutiérrez** pregunta: los análisis y los estudios que ustedes deberían hacer y el Banco debería hacer, ¿tendrían que estar listos al 30 de septiembre?

Responde don **José Alberto Rodríguez**: Deberían de estar listos en los próximos 15 días, para que estén aprobados por contraloría antes del 30 de septiembre.

De seguido, el señor **Luis Paulino Gutiérrez** dice: Entonces, la Contraloría les dice a ustedes máximo el 30 de septiembre, el Banco capitaliza el fondo en ese monto y se haga el traslado de los recursos.

Acto seguido indica don **José Alberto Rodríguez**: Correcto, al final del día, la Contraloría no aprueba la capitalización, lo que aprueba es el efecto de los temas presupuestarios que se dan a partir de eso.

Porque, como le repito, nosotros por ser entidad pública todos los presupuestos pasan por ahí, en realidad, es un tema de aprobación del presupuesto, más no en sí, de la capitalización en sí misma, porque la capitalización vendría dada por la resolución, por la aceptación del Banco como accionista para hacerlo.

Esto es como en un orden de atención, en una línea de tiempo, de qué va primero y ahorita lo que va primero es que a nivel de presupuestos y demás, la Contraloría lo apruebe.

Ahí no vemos ningún inconveniente con eso, básicamente, porque son temas que hemos ido trabajando con la Contraloría, con la misma Sugeval y entre ellas mismas también, entonces, no creemos que vayamos a tener ningún problema por ese lado.

El señor **Luis Paulino Gutiérrez** agradece la respuesta brindada.

Al ser las 2:12 p.m., finaliza la participación del señor José Alberto Rodríguez Sánchez.

De seguido toma la palabra el señor Mario Laitano Rodríguez.

Buenas tardes a todos, voy a permitirme compartir la agenda para ir viendo punto por punto lo que tenemos pendientes.

Don José nos hizo referencia al primer punto en cuanto a esta agenda.

Respecto al segundo punto, se hace la mención de la información pendiente del tanque, la parte de las capacidades, la parte de captación, cuáles son las dimensiones del tanque de captación de agua, su capacidad de almacenamiento y la parte del costo.

El tanque de captación para el sistema de supresión de incendio es un cilindro de 11.10 metros de diámetro, con una altura de 6.6 metros y una capacidad de 463 metros cúbicos.

El costo del tanque solamente, considerando costos directos e indirectos, está estimado en aproximadamente \$500 000,00, si le sumamos los equipos y sistemas, el costo se estima en \$790 000,00.

Con relación al tema, don **Fernando Mayorga** pregunta: estos \$790, 000,00. o los \$500 000,00 ¿ya se pagaron?

En respuesta, la señora **Floria Delgado** dice: No señor, no se ha pagado nada, esto corresponde a una estimación.

Seguidamente, la señora **Carolina Elizondo** pregunta: Entonces, ¿en este momento ese tanque de captación no está funcionando?, Porque no tiene los equipos y no tiene la conexión al sistema de tuberías.

Responde doña **Floria Delgado**: No, lo que tenemos aprobado a esta fecha es el permiso de construcción del sistema de supresión de incendios que se diseñó para el parque

El sistema habría que construirlo, para construirlo, habría que salir a licitarlo y poner a competir a empresas en el ramo.

Esta estimación que tenemos es lo que la empresa diseñadora nos presentó como un presupuesto, justamente, una orden de magnitud del sistema que contempla tanto los equipos como la obra civil que ella diseñó.

De seguido, pregunta don **Fernando Mayorga**: Tengo otra duda, en una reunión nos habían dicho que ya toda el agua que se usa en el parque es del pozo interno, entonces, se usa el agua del pozo interno, pero ¿con una conexión directa, no está utilizándose ningún tanque porque no se ha construido, porque el construirlo cuesta casi \$800.000 ¿Es así?

En respuesta, la señora **Floria Delgado** explica: Estamos hablando de dos cosas distintas, usted está hablando de la red de agua potable del parque y yo me estaba refiriendo al sistema de supresión de incendio. Yo interpreté que como la primera pregunta estaba relacionada al tanque de almacenamiento del sistema de supresión, el resto de consultas iba en esa misma línea.

Seguidamente, doña **Carolina Elizondo** dice: No, nos queda claro sabe por qué, porque la información que nos habían dado, por lo menos, yo la interpreté diferente, teníamos dos dudas, la primera, hablamos de que ya estaba en funcionamiento el tanque propio del inmueble del PEP, se dijo que se tenía que hacer la red de cañerías para poner a funcionar ese pozo a que diera abastecimiento.

De esa información, que dijimos muchas veces, si ya eso estaba con una red específica establecida, que si ya se había hecho y que si había un tanque de captación para eso, para poder maximizar el tema de no estar utilizando la bomba interna del pozo, la bomba de succión, que lo lógico era tener tanque de captación para esa red interna y también el tanque de captación de la parte de ingeniería de bomberos.

Nos dijeron que nos podían dar la primera información, pero que la de ingeniería de bomberos no, ahora nos están dando la de ingeniería de bomberos, lo cual, me parece maravilloso, pero ahora sí ocuparíamos que nos segreguen las dos informaciones, para poder tener claro qué se hizo.

En cuanto a la red de cañería interna, nos están diciendo que, se hicieron dos tanques, entonces la bomba de succión tira al primer tanque y ese primer tanque al segundo tanque para abastecer toda la propiedad, entonces, el otro tanque que está en estimación, que va a ser adjudicado y que cuesta casi \$800.000 es para poder abastecer los requerimientos de bomberos. ¿Es así?

Responde la señora **Floria Delgado**: Así es, efectivamente, y se hace ese doble bombeo por una cuestión de niveles con la propiedad, la bomba de succión que indica usted del pozo tira a ese primer sistema que está a “x” distancia y a “x” altura, mucho más cerca del pozo que el segundo sistema.

El segundo sistema bombea a otro tanque que está muy cerca del área administrativa, que es uno de los puntos altos de la propiedad y de ahí se distribuye aprovechando la gravedad.

De seguido, don **Mario Laitano** dice: Entonces, doña Carolina, lo que haría falta es la información de esos dos tanques de captación que está mencionando doña Floria.

De inmediato, dice la señora **Carolina Elizondo**: Sí, porque lo ocuparíamos es, la capacidad porque son cilíndricos, con que venga el metraje cúbico es suficiente, la capacidad de esos dos tanques y nos haría falta el costo que ya se hizo, cuánto costó hacer toda la red interna de la cañería, poner en funcionamiento, el costo de esos dos tanques, y el costo de las dos bombas para poder tener el costo de lo que puede abastecer de agua potable al PEP.

Así las cosas, expresa don **Mario Laitano**: Si les parece, en esta misma acta incorporamos la información para que quede totalmente atendido lo que corresponde a los tanques actuales y también haciendo la segregación de este tanque que está meciendo Floria, que atiende los requerimientos de la parte de bomberos.

La señora **Carolina Elizondo** indica estar de acuerdo con lo sugerido.

Respecto a la red de cañería, al agua potable, en este momento, hay dos sistemas operando, el pozo bombea a un primer equipo compuesto por 2 bombas de 2hp con dos tanques de captación modulares de pvc de 15m³ cada uno., De ahí se bombea a un sistema de bombeo secundario que consta de 1 bomba de 2.5hp y dos tanques captación modulares de pvc de 5m³ cada uno y de ahí se reparte al parque. Información agregada, según solicitud.

Retoma la palabra don Mario Laitano, continuando con el siguiente tema en agenda.

En cuanto al punto 3, hace la mención de la actualización de permisos y trámites para el tema de accesos a la ruta nacional sobre el Parque Empresarial del Pacífico.

En este caso, le agradezco a Floria que haga la mención.

De inmediato, refiere la señora **Floria Delgado**: con los planos constructivos, se ha ido trabajando y ya estamos culminando la segunda fase.

Con la primera se le presenta una propuesta de solución al MOPT y en el momento en que ellos dan el visto bueno de un diseño conceptual, se desarrollan los planos constructivos.

De los planos constructivos se presentaron, se hizo una primera presentación, y el MOPT dio comentarios, entonces, la empresa diseñadora solicitó una reunión, se reunieron con ingeniería

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 9 --

del MOPT y están preparando los ajustes conforme las subsanaciones que les solicitaron, volvieron a subir los planos, estamos esperando que nos respondan y ojalá, ya nos aprueben.

Al respecto, la señora **Carolina Elizondo** consulta: ¿En cuánto se espera la resolución del MOPT?

En atención a la consulta, doña **Floria Delgado** dice: Ellos tienen un mes para responder,

Al no recibirse comentarios adicionales, continúa don Mario Laitano con el siguiente punto en agenda.

El punto número cuatro, remitir los contratos de alquiler de todos los inquilinos que haya tenido, en este caso, Parque Empresarial del Pacífico desde su compra a la fecha, de no hacerse, indicar cuál es la base para no proporcionar dicha información a los inversionistas, adjuntar una tabla con nombres, números de cédula jurídica, plazos de vigencia y los montos de los alquileres.

Aquí hacemos nada más una separación de los inquilinos con toda la información que se pidió.

Inquilinos que al día de hoy no están en el parque, pero sí estuvieron, prácticamente, desde el momento de la compra hasta junio del presente año.

Inquilino	Monto de Alquiler	Bodega	Giro	Fecha Terminación
Brinsa	\$10 973,26	10	Almacenamiento	31 de julio 2024
Manejo Agranel	\$7 540,00	5,1	Fertilizantes	05 de agosto 2023
Raymundo Thorton	\$4 353,70	3,1	Harina	30 de junio 2024
Raymundo Thorton	\$9 792,00	5,2	Harina	31 de julio 2024
Inolasa	\$14 049,96	7-8-9	Harina	30 de junio 2024
Metalco	\$10 099,00	Bodega	Almacenamiento	31 de julio 2024

El segundo cuadro hace la mención a los contratos que se mantienen activos dentro del Parque Empresarial del Pacífico.

Inquilino	Monto de Alquiler	Bodega	Giro	Fecha Terminación
4225	\$7 584,19	3,2	Granos	31 de diciembre 2024
3935	\$5 881,63	6	Almacenamiento	31 de octubre 2031
3935	\$6 352,83	4,1	Almacenamiento	09 de enero 2032
3935	\$5 123,25	4,2	Almacenamiento	31 de diciembre 2032
3935	\$6 331,16	Terreno	Almacenamiento	30 de setiembre 2037
3935	\$910,00	oficina	Servicios	30 de abril 2025

Para efectos de detalle, mencionamos lo que es el inquilino Brinsa, Manejo a Granel, Raymundo Thorton, Inolasa y Metalco.

Con Metalco, ustedes saben que sus necesidades están muy relacionadas con la parte estacional, propiamente, los requerimientos de almacenamiento.

Metalco estuvo en el parque únicamente dos meses aproximadamente, donde estuvo almacenando bobinas, es muy probable que Metalco vuelva a utilizar parte de las bodegas, pero funciona muy estacional, muy cíclico y que va a estar relacionado, específicamente, a necesidades propias que ellos tienen como empresa, inclusive, salió el 31 de julio del presente año.

En el caso de Inolasa, Raymundo Thorton, Manejo Agranel y Brinza, fueron inquilinos con los que tuvimos acercamientos en aras de que ellos participaron de manera conjunta en cuanto a las inversiones que se requiere para poder atender el informe de Bomberos.

Recordemos, que muchos de los aspectos y necesidades o requerimientos de que se establece en el informe de bomberos, que debería tener hoy el Parque del Pacífico son relacionados, específicamente, con el tipo de producto que almacena, que son obligaciones específicas del inquilino, son inversiones que el inquilino tiene que proveer al Parque para efectos de que ellos puedan mantenerse.

Luego las reuniones que tuvimos con cada uno de ellos, ellos desistieron de esa inversión conjunta con el fondo para poder mantenerse o mantener activa la relación contractual, y de ahí es que se toma la decisión de finiquitar la relación contractual, que toma como base también, la notificación que habíamos recibido por parte del Ministerio de Salud, donde se prohibía el almacenamiento de algunas sustancias y productos que coincidía con muchas de las sustancias o productos que esos inquilinos almacenaban.

Al respecto, don **Fernando Mayorga** comenta: Toda la primera parte, son inquilinos que ya no están, pero no me queda claro desde cuándo estuvieron, porque viene solo la fecha de terminación.

Decías que algunos estuvieron casi desde el inicio, pero esa parte me queda un poco oscura y había otros inquilinos al inicio, estos no son los inquilinos con los que se inició en el 2020, entonces, no sé si es posible hacer el histórico de esos que estuvieron al inicio también.

Responde el señor **Mario Laitano**: Los que están, son los que hoy día podemos mencionar, que estuvieron operativos propiamente en el parque, los tres inquilinos que menciona don Fernando, que estuvieron prácticamente dentro de la estructuración 2020, me imagino que hace referencia a la recicladora, al almacén fiscal y también a la empresa constructora, esos forman parte de la investigación que se está llevando la auditoría, el ministerio público y demás a cabo para poder determinar todo lo relacionado a la relación contractual que existió en su momento, por tal razón no podemos referirnos.

Podemos mencionar los inquilinos de los cuales, recientemente, finalizaron una relación contractual con el fondo.

De seguido pregunta don **Fernando Mayorga**: otra pregunta, ¿por qué en la segunda tabla viene inquilino 4225, inquilino 3935?, 3935 es ADN Empresarial, 4225 es Graneles y Concentrados del Pacífico, pero ¿por qué ahí se puso nada más un número?

Responde **Mario Laitano**: gracias por la consulta don Fernando, nosotros podemos brindar la información, detalles, inclusive, relaciones contractuales con los inquilinos que ya no están activos con el Fondo Inmobiliario.

Hay una norma que hoy día, nos limita el suministro de información de los contratos activos y es parte de lo que también quisiéramos exponer a este foro para que tuviéramos también la claridad que no es información pública que podamos administrar nosotros abiertamente y más tomando en consideración de que estas actas se publican en nuestro sitio web y que va a ser de acceso público.

Hago referencia, que de acuerdo a lo dispuesto en el Anexo I, de las disposiciones administrativas, para el correcto asesoramiento del inversionista en BCR SAFI, la información de los arrendatarios tales, pero sin limitarse a los contratos, adendas, arreglos, finiquitos, procesos administrativos o judiciales o cualquier otro documento suscrito con relación a la relación del arrendamiento, han sido declarados de carácter privado y confidencial, mientras se mantenga vigente la relación con el arrendatario o cualquier proceso de cobro o relacionado con alguna otra obligación hasta que se haya suscrito el finiquito.

Por tal razón, don Fernando, es que únicamente podemos mencionar los códigos en los cuales se denomina a nivel de nuestros sistemas y de la Sugeval, pero no podemos hacer mención de quiénes son los inquilinos de los contratos hoy día vigentes, nuevamente, porque es información que posiblemente va a ser suministrada y esa información a nivel de actas va a ser pública prácticamente y los nombres de los inquilinos no es una información que se suministra públicamente al mercado.

Sobre el particular, manifiesta don **Fernando Mayorga**: Al respecto, quisiera decir dos cosas, primero, que los inquilinos originales por estar sujeto a investigación no se nos aporten los nombres, la verdad, no entiendo la relación, cuando son hechos conocidos y en muchas comunicaciones previas a lo largo de los últimos 2 años nos los habían indicado, una cosa es que esté en investigación y que puede llegar a concluirse que hubo alguna irregularidad en esos contratos, pero mientras tanto, es parte de la información a la que creo que tenemos derecho los inversionistas.

Segundo punto, no sé, cuál es el motivo para declarar confidencial los datos de las personas físicas o jurídicas que tienen relaciones de arrendamiento con el fondo, porque eso nos impide a los inversionistas verificar la solvencia y la trayectoria que tienen esos inquilinos, que son cosas que manda el prospecto, creo que se nos limita indebidamente la posibilidad de fiscalización y no hay absolutamente nada secreto en saber el nombre de quienes alquilan.

Por su parte, el señor **Freddy Salazar** comenta: Buenos tardes, para referirnos a los comentarios de don Fernando, en materia general, como se indicó en la primera sesión con don Douglas, se explicó que una forma de prevención y demás, la información que se iba a brindar en este foro iba a ser limitada, únicamente, a la información pública que se maneja.

Con los contratos de arrendamiento, en el momento en que se adquirió el PEP, es cierto que por otros medios, incluso, de parte nuestra, en su momento se dieron algunos datos, pero actualmente, tenemos claro que están bajo una investigación penal, y en la etapa penal en la que están en ese momento, que es previo a la denuncia, el Código Procesal Penal sí es claro en indicar que es información confidencial, entonces, a nivel de la administración de BCR SAFI, actualmente se ha optado por no brindar cualquier tipo de información que pueda catalogarse privada o confidencial.

En cuanto al segundo punto, ya a nivel del Gobierno Corporativo se catalogó la información, Pública, Confidencial, Privada y Secreta a lo interno de BCR SAFI, de hecho, el anexo que clasifica esa información está publicada en la página de BCR Fondos de Inversión, en cualquier momento puede ser visto, igual lo podemos aportar nosotros.

¿En qué línea se tomó esa decisión, de no brindar la información actual de los clientes vigentes? Bueno, la mayoría, por no decir todos los contratos, tienen una cláusula de confidencialidad, donde si alguna de las partes, brinda algún tipo de información sobre el contrato, está sujeta a las responsabilidades del caso.

En este caso, se está dando información general, pero es para prevenir la afectación que se le pueda brindar a una persona privada, a un inquilino, en este caso, por riesgo reputacional, en caso de incumplimientos y demás asuntos.

BCR SAFI toma las acciones para poner a derecho o ponerse a derecho con los contratos, obligar a los inquilinos a que respeten al contrato y, si no, acceder a los procesos judiciales pertinentes, lo discutido va por esa línea.

Por su parte, dice don **Fernando Mayorga**: yo quisiera reiterar, no sé qué piensa mi colega Carolina Elizondo, que no encuentro fundamento, incluso, en muchos locales comerciales, uno llega al local y ve quién es el que está alquilando, sin embargo, decir quién es el que firma el contrato es información confidencial, eso es absurdo, pero sobre todo, cómo nos aseguramos los inversionistas que BCR SAFI ha hecho un estudio de la trayectoria y de la solidez de un inquilino que no podemos saber el nombre porque es información confidencial.

Eso, deja en una posición de desventaja e indefensión a los inversionistas, no es aceptable de manera alguna y mucho menos a la luz de lo que ha sucedido en los últimos años, de manera que quiero expresar mi protesta y solicitó que se revisen esas cláusulas de confidencialidad, ignoro cuál es la razón de ser, porque una cosa es, si un inquilino deja de pagar, está bien que no se diga que hay un proceso para sacarlo o para cobrarle, pero aquí estamos hablando de un contrato que se está ejecutando y que se está cumpliendo.

En relación, con lo que está en el expediente penal, lo que es información confidencial, es lo que obra en el expediente penal, no la información que está en BCR SAFI, porque bajo esa premisa, absolutamente todo lo que tenga que ver con el Parque Empresarial del Pacífico, no se nos podría informar porque es parte de un proceso penal, eso no opera así.

De manera que, yo sugiero revisar cuidadosamente a la luz de la normativa vigente, lo que nos han dicho ahora por qué estoy en total desacuerdo y si es del caso, creo que debemos plantearlo ante la Sugeval, la razonabilidad de que se nos niegue a los inversionistas conocer quiénes alquilan un local de un fondo en el cual tenemos participación y cómo podemos verificar que la sociedad administradora ha cumplido con los requisitos que establece el prospecto para admitir y seleccionar a ese inquilino, Sería todo de mi parte, gracias.

Acto seguido, don **Freddy Salazar Jiménez** responde: Recibimos sus comentarios don Fernando, vamos a analizar la normativa interna.

Con los contratos vigentes, la información que se brinda y lo que nos da Sugeval, es un código, ellos no manejan los nombres de los inquilinos, por esa parte fue que optó que, en cuanto a los contratos vigentes, se aportará el código.

En cuanto al proceso de compra del PEP y la investigación penal, sí tenemos un estrecho margen de interpretación, porque a nivel interno hemos tomado la decisión que todo lo que está en el expediente, para efectos de esa compra, puede catalogarse como confidencial para no entorpecer ninguna investigación, se ha optado por no compartirla de forma directa de parte de BCR SAFI.

Por su parte, el señor **Mario Laitano** dice: Yo quisiera cerrar este punto, mencionando que en efecto, la información que se suministra por parte de todas las sociedades de fondos de inversión a la Sugeval como información pública, no considera los detalles de los inquilinos y contratos, entonces, para que tengamos claridad de que hoy día lo que corresponde a contratos de información inquilinos no es suministrado de forma pública.

De seguido, don **Freddy Salazar** agrega: Para ampliar los comentarios de don Fernando, en ese asunto, se hace un estudio de mercado de la sociedad que tenga algún interés o la persona jurídica o física que tiene algún interés en alquilar los inmuebles del fondo, entonces, podríamos brindarle la información de qué tipo de documentación y qué acciones se realizan.

De inmediato, refiere el señor **Mario Laitano**: En esa misma línea y para que quede también actas, las revisiones que se hacen va desde la parte de su trayectoria empresarial, tomando en consideración su trayectoria comercial donde, evidentemente, nos apoyamos mucho en los administradores de los condominios, tomando como ejemplo, hay una recomendación, hay un análisis, hay un estudio que se hace primero como un filtro de la administración, hay una recomendación que se hace, por parte de BCR SAFI se evidencia y se identifica si ya tiene exposición a algunos centros comerciales en el territorio nacional, vemos el tema de la capacidad de pago, hacemos una revisión por parte del oficial de cumplimiento de BCR SAFI para efectos de que no existe ningún tipo de alerta de sus socios o si es persona física

propiamente de la persona que estaría firmando el contrato, en aras de no concretar ningún tipo de relación contractual con alguna persona que tenga algún tipo de situación compleja, desde la parte cumplimiento hasta una incapacidad financiera y evidentemente, por una poca trayectoria comercial.

Es un análisis integral que se hace, previo a una formalización de una relación contractual con cualquier tipo de inquilino.

Al respecto la señora **Carolina Elizondo** comenta: yo quiero, por favor, que quede constancia en actas nuestra enérgica protesta de que no nos quieran entregar esta información.

Primero, la información del PEP del 2020, como lo dijo Fernando, la que es confidencial y privilegiada, es la que está en la Fiscalía, para efectos de la SAFI ya toda esa información que fue finiquitada y que es pasada, así que no hay justificación para que la mantengan, parece, más bien, que volvemos a los tiempos en que todo se nos escondía y se nos ocultaba.

En cuanto a los inquilinos actuales, no solamente lo que dijo Fernando, nosotros tenemos todo nuestro derecho a investigar esos inquilinos y no nos pueden pedir que confiemos en los análisis que ustedes hacen, cuando han hecho análisis pésimos en el pasado, entonces, cómo se nos pide que confiemos en toda esta revisión de antecedentes que nos está diciendo Mario, no podemos confiar en eso y este Comité de Vigilancia se creó, precisamente, para poderle dar seguimiento a lo que BCR SAFI debió de haber hecho, debe de hacer y debe seguir haciendo en un futuro.

Entonces, para que por favor conste, nuestra enérgica protesta y lo veremos con el Comité de Vigilancia, pero eventualmente yo creo que si ustedes no analizan eso a lo interno, creo que se tendría que hacer la consulta expresamente a Sugeval de parte nuestra.

Así las cosas, expresa don **Mario Laitano**: De acuerdo doña Carolina, agradezco su comentario y como le dije a don Fernando, tomamos nota de los comentarios para efectos de poder analizar el caso.

Sin embargo, retomó las palabras y comentarios que dije al inicio, esta acta, como tal, va a quedar publicada y va a quedar de acceso al público, la información correspondiente a los actuales inquilinos no es información pública al mercado, ninguna Sociedad de Fondos de Inversión pública quienes son sus inquilinos, ni siquiera es información que esté publicada en la Sugeval, entonces, hay una línea muy delgada con este tipo de información que ustedes solicitan y como no atentamos nosotros hoy día como Sociedad Administradora de esas cláusulas de confidencialidad establecidas en los contratos entre las partes y como no atentamos contra la información que hoy día no es pública, no es catalogada como pública, inclusive, por la sociedad.

Entonces, si quisiera que quede plasmado en el acta, lo delicado aquí es que el acta de esta sesión va a ser pública y estaríamos brindando información que hoy día no es catalogada como pública, para que quede claridad en esa línea.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 15 --

Vamos a conversar nuevamente con la gerencia a lo interno, de manera colegiada, pero adelantó, puede ser que tengamos esa limitación al ser un acta que es de carácter público.

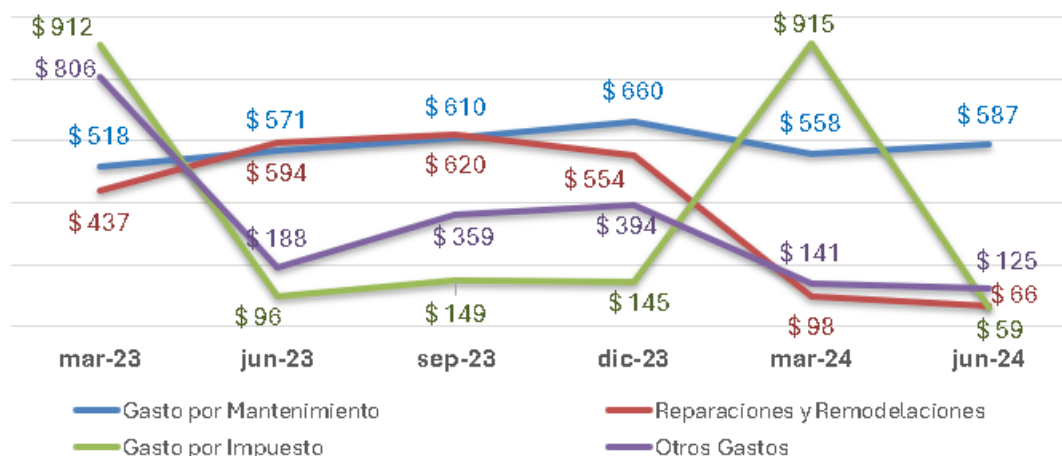
Seguidamente, don Mario continúa con el siguiente punto en la agenda: Con relación al punto 5, no trajimos la información porque si queríamos comentarlo dentro de esta sesión, en este foro específicamente, quisiéramos ampliar y que ustedes nos amplíen, qué tipo de información es lo que requieren para podérselas brindar, porque si lo que requieren, es únicamente lo que corresponde a los pagos reales, es decir, los depósitos por concepto de alquiler que han venido haciendo los inquilinos, podemos prepararlo.

Resguardar, nuevamente, lo que corresponde a información pública y privada, pero lo que quisiéramos es que ustedes nos especifiquen qué es lo que necesitan en este punto para poder suministrarles la información a la brevedad y enviarlo en esta misma agenda.

Al respecto doña **Carolina Elizondo** dice: como se indica ahí, el cuadro o tabla de facturación de los pagos reales hecho por todos los inquilinos de todo el fondo.

De inmediato el señor **Mario Laitano** refiere: está bien, son únicamente los depósitos realizados por concepto de alquiler por parte de los inquilinos.

Con relación al punto número 6 de la agenda, me parece que lo vimos en la sesión pasada, donde presentamos todo el detalle, lo que era gasto de mantenimiento, la parte de los impuestos, reparaciones y regulaciones y otros gastos.



No sé, si había quedado algún tema pendiente, puesto que se volvió a indicar en la agenda, pero me parece que se vio y se explicó en la sesión anterior, donde, inclusive, en la última agenda, habíamos preparado todo un detalle de todas las mejoras que se han hecho en el Parque Empresarial del Pacífico.

Entonces, no sé si en ese momento había quedado algún tema pendiente, puesto que se volvió a indicar, y ya se había visto en dos sesiones pasadas.

Seguidamente, dice la señora **Carolina Elizondo**: Al final aclararon, que es un monto de \$ 1.700.000 lo que se ha hecho.

Responde don **Mario Laitano**: sí señora, inclusive, está dentro de lo que son los estados financieros auditados, representado en este caso, como mejoras al Parque Empresarial del Pacífico y también, en la agenda anterior, venía desglosado cada uno de los rubros que se había realizado en el Parque Empresarial del Pacífico.

En cuanto a la parte número III de esta agenda, Análisis del tipo de fondo, normativa y prospecto.

1. Los inversionistas queremos insistir, como lo hemos hecho reiteradamente, que el fondo de Inversión Inmobiliaria no es un Fondo de Desarrollo y así queremos que conste en las actas. La administración de BCR SAFI que compró el PEP, cometió varias irregularidades, dice literalmente el texto por parte de los inversionistas, dentro de las más graves es comprar un inmueble no terminado, sin inquilinos reales, en contra de la normativa de la Sugeval, de los fondos y del prospecto.

Ahora, la actual administración insiste a invertir y desarrollar el inmueble, por lo que también están haciendo esas actuaciones en contravención de la normativa y del prospecto. Nos gustaría saber cuál es la valoración del asesor legal sobre ese tema y el gerente actual.

Al respecto don **Mario Laitano** dice: Lo correspondiente a la opinión del gerente, en este caso don Douglas, él nos manifestó que se estaría refiriendo oportunamente a este punto en específico, me parece, inclusive, que también dio un adelanto de nuestra posición en cuanto a esta propuesta.

De inmediato, refiere don **Freddy Salazar**: comentar que de don Douglas, y la nueva administración, trae una línea definida, que se está este colaborando en todo con la Sugeval y con la misma Fiscalía que está llevando la investigación, son asuntos que están pendientes de resolver.

En este momento, don Douglas no está presente el día de hoy, por lo tanto, no puede brindar un criterio específico definido sobre este asunto.

Comentarles, que vamos trabajando en coordinación con la Sugeval, se ha tratado de brindar toda la facilidad, la información, para que el procedimiento vaya caminando y se tenga una resolución en el tiempo adecuado.

Estamos hablando que es un procedimiento administrativo que tiene muchos denunciados, todo lo que es la tramitología, recursos que van dentro de ese ínterin, es algo que dilata mucho.

De parte debe ser BCR SAFI, se ha dado la colaboración pertinente y estamos a la espera de las resoluciones.

Sobre el particular, manifiesta la señora **Carolina Elizondo**: disculpe Freddy, lo que nosotros estamos consultando es por la actual línea de la administración, es decir, nosotros no somos un Fondo de Desarrollo y la actual línea de la administración es que se sigue desarrollando el PEP, es decir, el PEP sigue sin tener los inquilinos y los porcentajes que establece el prospecto, porque, obviamente, no se puede tener eso, porque no estaba concluido cuando se compró.

Pero la línea actual de la administración, es seguir invirtiendo para desarrollar, es seguir invirtiendo para operativizar, es seguir invirtiendo para rentabilizar y nos lo han dicho de diferentes maneras y esa línea de inversión para desarrollar, va en contra del prospecto, va en contra de la normativa de un Fondo Inmobiliario, se están tomando dineros de las reservas del fondo, porque si se estuvieran tomando los dineros de la SAFI, a los inversionistas no nos molestaría, pero se está tomando los dineros de las reservas del fondo.

Entonces, la pregunta es, la administración actual está cometiendo, a nuestro parecer, también actos irregulares, porque está haciendo del fondo como si fuera un Fondo de Desarrollo y no es de desarrollo.

Entonces, esa es la valoración legal que quisiéramos escuchar de la parte de asesoría legal, vos como asesor legal, ¿consideras que es una actuación conforme a derecho?, desarrollar un inmueble, en un fondo que no es de desarrollo.

En atención a la consulta, dice **Freddy Salazar**: Lo único, a lo que me puedo referir, en respuesta a su consulta, es que al día de hoy el inmueble es propiedad del fondo, hay contratos vigentes, la administración está manejándolo como un Fondo de Inversión Inmobiliario.

Respecto a los temas de Fondo de Desarrollo, en este momento no podríamos brindar ninguna información más.

Seguidamente, dice el señor **Mario Laitano**: en la misma línea que hace la consulta doña Carolina, hay un aspecto muy importante a considerar, y es que si fuese posible, si en algún momento se valorará la propuesta que hoy día nos mencionan los inversionistas, de que algún tipo de fondo, llámese Fondo de Desarrollo o Fondo Inmobiliario, adquiera lo que es PEP, lo que sí es cierto, es que la transacción posiblemente se dé al actual valor del activo inmobiliario, en lo que está registrado y eso sí sería materializar la pérdida.

Si hacemos una estimación de esa posible pérdida, podrían ser años de años de que el Fondo Inmobiliario no perciba rentabilidad.

Entonces, esa es la parte, que dentro del análisis, no solo desde el enfoque legal, sino desde la parte de negocio, tenemos que valorar a lo interno y también con los inversionistas, porque evidentemente, tendría que ser un tema que tiene que elevarse a Asamblea, para su debida

aprobación y ver, si estaría en una disposición de materializar la pérdida y cuál sería el impacto para el Fondo Inmobiliario.

Hago el comentario, únicamente, de lo que creo se tiene que considerar dentro del análisis, para efectos de que vayamos viendo los posibles impactos.

Es importante y relevante la posición para este foro, de don Douglas como gerente de la sociedad, pero más bien lo que buscamos es ver cómo ponemos operativo el parque en cumplimiento básico y en general, para que podamos albergar más inquilinos y podamos rentabilizarlo.

Esto lo hemos mencionado en muchos foros, lo que ocupamos es rentabilizar el proyecto, ponerlo en funcionamiento y ponerlo operativo, porque no quisiéramos nosotros, en este momento, materializar una pérdida de tal magnitud.

Lo hago como un comentario, para que también lo consideremos dentro del análisis que vamos a estar haciendo, en aras de tomar en consideración la propuesta de los inversionistas.

Al respecto don **Fernando Mayorga** expresa: He escuchado personas que me dicen, que contablemente está reflejada la pérdida con el PEP y que lo de la materialización no afectaría en nada la situación conforme está ahora, pero también he escuchado que lo decía anteriormente don Allan y lo señala usted Mario, que si se materializa la pérdida de esos \$40.000.000, sí habría una incidencia, una afectación para los inversionistas.

¿Es posible que se nos haga un escenario?, para poder entender mejor, para una próxima reunión, supongamos que se vende el PEP por el valor que tiene el avalúo y se vende en el presente, ¿eso qué significaría?, en un corto plazo, no le voy a decir que me haga una sensibilización a 5 años, pero un corto plazo, cómo se reflejaría para los inversionistas, para que podamos tener una idea más clara, porque hemos escuchado cosas contradictorias, incluso, de personas conocedoras de la materia, entonces, eso es algo que a mí me confunde bastante.

Responde don **Mario Laitano**: Sí, la gran diferencia don Fernando, es que hoy está registrado únicamente de manera contable con una minusvalía, es decir, con una pérdida no realizada, porque se registra la minusvalía como tal.

Recordemos que el inmueble, tuvo un costo de cerca de \$70.000.000, entonces, hay un costo registrado de \$70.000.000, hay una valoración hoy día de \$28.000.000, pero es una minusvalía registrada únicamente como pérdida no realizada.

Si lo ejecutamos, es decir, si hacemos la venta como tal, ya eso pasa a resultados, ahí se materializa la pérdida y ahí sí hay un impacto real, no es un impacto contable, como el que tenemos hoy día, que se ajustó el valor en libros del inmueble, se ajustó el valor en la participación del fondo como tal, en este caso, si es materializar propiamente la pérdida, porque como le digo, va de una vez a resultados, porque ya se ejecutó la pérdida, ya se vendió el activo a los \$28.000.000 y se materializa porque tenemos un costo registrado a los \$70.000.000.

-- 19 --

De ahí, es que se explica la diferencia, en términos conceptuales o teóricos, pero sí, con todo gusto, podemos ver cuántos años el fondo no estaría distribuyendo rentabilidad por el impacto de esa posible pérdida con todo gusto.

Me parece, que el punto dos hace la misma referencia, comentarios sobre el Fondo de Desarrollo de Proyectos que hoy día administramos.

Recordemos, que el Fondo de Desarrollo, lo que administra es el Parque Empresarial Lindora y sobre el cual se estructuró el desarrollo y la compra de ese proyecto, tendríamos que analizar también, desde la parte normativa, desde la parte legal, si es posible que este fondo pueda absorberlo, tendríamos que llevarlo a una Asamblea del Parque Empresarial Lindora, para ver si los inversionistas de este fondo estarían dispuestos a participar de este proyecto.

Son aspectos y comentarios que estoy mencionando únicamente en aras de hacer ese análisis integral que ustedes nos están mencionando en ese punto número uno y número dos.

En cuanto al punto IV, sobre la Gestión de Portafolio.

1. Qué ha pasado con la renegociación del crédito con BICSA comunicado de hecho relevante. Podemos mencionar que, como se indicó en la sesión anterior, el préstamo ya se encuentra completamente aprobado a nivel de sus órganos aprobadores, Comité y Junta Directiva, en este caso de BICSA. La formalización quedó para el lunes 19 de agosto, en cuanto se firmen los documentos pertinentes, vamos a estar publicando el hecho relevante como lo hemos estado haciendo, inclusive, con la reestructuración que hicimos con el Banco de Costa Rica.

En lo que se refiere al siguiente punto, 2. Operaciones en cobro judicial y operaciones en trámite de cobro judicial, detalle de inquilinos y gestiones realizadas.

Me parece que, inclusive, don Fernando hizo una mención, que él entendía que la información correspondiente de inquilinos que estuvieran en ese tipo de procesos era información que no podíamos suministrar, no es información pública y sobre eso, estaríamos pasando el punto número 3 correspondiente al tema de taller 3R.

Para atender esta consulta, toma la palabra el señor **Freddy Salazar** y refiere: comentarles los datos generales que vimos en su momento, presentación de demanda el 21 de diciembre del 2023, se le da curso el 22 de enero del 2024, la resolución que fue recurrida por el demandado, nosotros presentamos nuestras manifestaciones en contra del recurso, los alegatos y prueba para ampliar y al día de hoy no hemos recibido respuesta por parte del juzgado, hay una mora judicial importante en el juzgado, en consecuencia, vamos a presentar una solicitud de pronto despacho para intentar que resuelvan a la brevedad.

Al respecto, pregunta don **Fernando Mayorga**: sobre el punto anterior, que mencionaba Mario.

Aceptando, que uno entiende que puede ser complicado dar el nombre del inquilino si se está realizando un proceso de negociación, por ejemplo, pero la información general, no veo

inconveniente para darle, por ejemplo, como nos han dicho en otras ocasiones, si hay operaciones en cobro judicial, que hasta donde recuerdo, salvo esta de 3R, no hay ninguna otra y operaciones en cobro administrativo, que nos habían dicho que todo estaba normal, que no había morosidad de ningún inquilino que estuviera fuera de los plazos que estaban establecidos inicialmente.

No sé, si con la administración de don Douglas, se modificaron los plazos, que él había hecho un comentario, que 90 días era muy un plazo muy extenso.

Me gustaría, por lo menos, información general, si hay algún inquilino en mora en estos momentos que esté provocando preocupación, si se vislumbra iniciar algún proceso judicial, simplemente, para saber cómo anda el tema del pago de los alquileres y que todo camine normalmente.

En respuesta, el señor **Mario Laitano** explica: sobre esa consulta, don Fernando, podemos mencionar que hoy día, únicamente, a nivel de proceso judicial, es el inquilino 3R, tal y como se ha venido comentando en los diferentes foros.

A nivel de morosidad, el único inquilino que hemos venido mencionando que puede distorsionar el nivel de morosidad, hemos estado comentando que es el inquilino relacionado con el sector educación, creo que ustedes ya lo tienen mapeado, le llamamos morosidad únicamente, porque si presenta un atraso considerando de los días de aplicación, pero lo que se estableció a nivel contractual con ese inquilino, es que ellos pagan mes vencido +45 días.

Si extraemos de la morosidad este inquilino, la morosidad del fondo estaría por debajo del 10%, sigue siendo una morosidad muy controlada, sin ningún tipo de volatilidad importante.

Si hoy día, sacamos a ese inquilino, que para efectos teóricos no está moroso por su forma de pago, la morosidad del fondo está por debajo del 10%, muy controlada.

Por su parte, pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: respecto al tema de 3R ¿no se tienen tiempo estimado de cuándo sale esa resolución?

Responde el señor **Freddy Salazar**: no tenemos el tiempo con certeza, comentarles, que revisamos a nivel de expediente, ellos han estado depositando las rentas, posterior a la notificación de ellos, en la cuenta del juzgado, ya depositaron el mes de agosto.

Entonces, en ese sentido, hemos hecho nosotros los trámites para que el juez nos lo traslade, pero como en su momento se comentó, el juez decidió que estaría sujeta a la resolución de los recursos, entonces, del traslado de los fondos dependemos de la resolución del recurso, pero a nivel judicial, no podemos manejar con certeza los plazos que tienen para resolver estos asuntos.

También, en su momento lo habíamos comentado, este recurso es de revocatoria con apelación en subsidio, entonces, aunque el juez nos dé la razón, el recurso se va a llevar al tribunal civil, que también tomará su plazo para resolver.

De seguido pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿no tiene un estimado de cuanto duran esos procesos?

En respuesta don **Freddy Salazar** dice: podríamos sacar por lo que han durado los plazos, nosotros presentamos la demanda en diciembre de 2023, relativamente, resolvieron rápido la resolución, salió un mes después, la judicial sí se tardó como cuatro meses.

Nosotros presentamos en mayo las manifestaciones, entonces, si nos vamos por esa media, tendríamos que estar recibiendo una resolución en este mes o el próximo, pero como le digo, no tenemos certeza, ni podemos asegurar que así sea.

Al no recibirse más consultas, don Mario Laitano, continua con el siguiente punto en agenda, respecto a ADN Empresarial.

Para la atención de esta consulta, continúa don **Freddy Salazar**: respecto a ADN, los plazos que se les dan, ha sido diferente, a nivel de la administración, se le escucha al inquilino, para poder negociar, tiene que dar una suma importante, no se van a suspender los procesos por una renta que llegue a pagar, tiene que ser algo considerable, si sigue con el incumplimiento, se le envía una nota dándole un plazo relativamente corto, si en ese momento, presenta y aporta la documentación, se le puede escuchar y ahí se valorará si se presenta la demanda o no.

Con el caso específico de ADN, les comento que existe un acuerdo de pago, el segundo pago lo tenían que realizar a finales del mes pasado, no lo han hecho, se les envió la nota como les comentaba, con vencimiento a finales de este mes para que realicen el pago.

Precisamente, hoy recibimos un comunicado de ellos, donde nos indican, que por unos temas internos tenían que recibir un dinero y no lo han podido recibir, pero que estarían cumpliendo el pago el 27 de agosto, para esos días es que ellos tienen el plazo.

De parte nuestra, ya contamos con las demandas listas, entonces, ante un incumplimiento, procederíamos con la parte judicial.

No se reciben consultas o comentarios con relación a este tema.

Retoma la palabra el señor **Mario Laitano**: de acuerdo con el punto número cuatro, tabla con un comparativo de los avalúos realizados a los inmuebles 2022, 2023 y 2024, que contengan fecha empresa, monto del avalúo actual, el monto de los últimos dos avalúos, valor de compra y valor de las mejoras.

En atención a esta consulta, toma la palabra el señor **Pablo José Villegas Campos**: esto corresponde al documento que fue circulado el día de hoy a sus correos electrónicos, fue el

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 22 --

mostrado en la sesión anterior, sin embargo, don Fernando me indicó que no estaba legible, pero corresponde al mismo, únicamente, que este que les compartí ya no cuenta con los inmuebles del Lagar.

Fecha Inclusión	Empresa valuadora	Fecha Avalúo	Monto Valoración	Valor de Compra	Mejoras
(8) Centro Com.Terramall, Local					
16/05/2022	FUDECI	06/05/2022	\$1 076 025,00	\$846 088,01	\$34 340,28
19/05/2023	FUDECI	17/05/2023	\$1 255 439,00		
16/05/2024	Consultécnica S.A	05/05/2024	\$1 139 066,00		
(12) Condominio Meridiano					
30/11/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	23/11/2022	\$9 745 000,00	\$9 047 094,34	\$970 217,08
28/11/2023	Grupo Tecno Ingenieria Internacional S.A	30/10/2023	\$9 673 711,75		
(15) FORUM Torre J					
16/05/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	06/05/2022	\$17 430 000,00	\$14 468 789,44	\$445 284,65
10/07/2023	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	09/06/2023	\$17 515 000,00		
(19) Torre Mercedes					
30/09/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	30/09/2022	\$31 620 000,00	\$23 594 378,87	\$7 571 053,54
26/09/2023	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	25/09/2023	\$32 212 000,00		
(20) PARQUE EMPRESARIAL FORUM I					
09/03/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	02/03/2022	\$51 204 000,00	\$39 977 281,80	\$3 812 735,26
27/02/2023	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	07/02/2023	\$49 246 000,00		
26/02/2024	Consultécnica S.A	12/02/2024	\$50 064 070,92		
(21) PARQUE EMPRESARIAL FORUM II					
30/11/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	23/11/2022	\$58 949 000,00	\$51 964 615,80	\$4 805 318,99
25/10/2023	Sol del valle S.A.	07/10/2023	\$61 846 425,39		
(22) ZONA FRANCA COYOL					
29/07/2022	Grupo Ingenio A.I.C. S.A.	29/07/2022	\$73 848 371,82	\$66 484 615,74	\$297 615,70
11/08/2023	Grupo Ingenio A.I.C. S.A.	05/06/2023	\$74 741 579,88		
(33) CN Uruca 01.					
29/07/2022	Sol del valle S.A.	29/07/2022	\$4 328 976,32	\$3 618 705,24	\$119 779,46
11/08/2023	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	07/08/2023	\$3 153 000,00		
(34) NI URUCA 01					
30/11/2022	Sol del valle S.A.	23/11/2022	\$10 723 087,08	\$11 261 166,06	\$0,00
28/11/2023	Consultécnica S.A	09/11/2023	\$12 531 990,78		
(37) BC URUCA 02					
30/09/2022	Sol del valle S.A.	30/09/2022	\$26 534 363,82	\$26 369 244,00	\$110 571,71
28/11/2023	Consultécnica S.A	05/11/2023	\$26 574 310,29		
(38) Centro Comercial Paseo Metropoli					
30/11/2022	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	23/11/2022	\$41 950 000,00	\$37 710 515,95	\$177 561,32
25/10/2023	Sol del valle S.A.	07/10/2023	\$37 263 932,52		
(39) Parque Empresarial del Pacifico					
16/05/2022	Sol del valle S.A.	06/05/2022	\$69 085 632,10	\$70 854 273,21	\$1 824 612,74
27/02/2023	FUDECI	23/02/2023	\$69 478 179,00		
16/02/2024	LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA,	02/02/2024	\$28 080 000,00		

Al respecto pregunta don **Fernando Mayorga**: Hay varios, por ejemplo, Fórum, ya habría correspondido presentar el avalúo del 2024, ¿era como en mayo o junio?, no veo ninguno del 2024.

Lo mismo ocurre con Zona Franca Coyol, que era en junio, julio los del 2022 y 2023, pero no aparece todavía el del 2024.

En respuesta, el señor **Pablo José Villegas** explica: Con gusto don Fernando, se los voy a ir detallando.

Fórum Torre J, es la fecha en la que se registró el año pasado, pero se subió un avalúo que no era, entonces, en Sugeval, si usted ingresa y verifica, la fecha está para agosto, ese avalúo ya está en trámite, al igual, que está en trámite Zona Franca Coyol.

Si no me equivoco, van a Comité de Inversiones el 22 de este mes y de quedar aprobados, inmediatamente se estarían subiendo.

CN Uruca, también tiene la misma condición, esos son esos los que tienen ese retraso notable, en cuanto, al valor del registro y el valor de presentación ante Sugeval.

Todos están en un paquete que está por presentarse el viernes de esta semana, estamos presentando cerca de seis, que todavía aquí no están, pero que ya adelantamos en ese cronograma que llevamos de valoraciones anuales.

De seguido don **Fernando Mayorga** dice: Faltaban nueve en este 2024, si presentan seis, quedarían únicamente tres para este 2024.

Así las cosas, el señor **Pablo Villegas** expresa: Correcto, pero le dije seis porque hablé en general de todo lo que llevamos a Comité, son tres específicos de este fondo para puntualizar.

Sobre el mismo tema, don **Allan Vargas** y la señora **Carolina Elizondo** preguntan: ¿quiénes estarían realizando las valoraciones?

Acto seguido, responde el señor **Pablo Villegas**: Como lo hemos comentado en otros foros, únicamente, nos dan servicio después de las revisiones que hicimos, Consultécnica SA., Logan Valuation y Grupo Tecno.

Son quienes tienen a cargo todas estas valoraciones, el resto de las empresas, no cumplieron con el filtro que hicimos y, evidentemente, Grupo Ingenio, que se había mencionado en otro foro, no nos brinda ningún tipo de servicio como bien lo había aclarado don Douglas.

Toma la palabra nuevamente el señor **Mario Laitano** y refiere: De igual manera, se les suministró la tabla con el detalle de esta información en específico.

Al no recibirse más consultas, continua con el punto cinco en el orden de la agenda, hacer la mención sobre avances en gestión de venta de activos para la aplicación de créditos vigentes.

Hoy podemos informar, formal y concretamente, que no tenemos dentro del rango de negociación o dentro de la parte del corto plazo una negociación para una posible venta de activos inmobiliarios, como les digo en el corto plazo.

Al respecto doña **Carolina Elizondo** dice: podríamos ampliar, no solamente ventas, sino de algún nuevo alquiler o de algún nuevo inquilino, que represente algo importante en los inmuebles que están por colocarse.

Responde don **Mario Laitano**: sí, estamos cerrando el negocio con un inquilino, me parece que también lo habíamos mencionado en la Asamblea, lo mencioné también en la charla de hoy, son cerca de 3500 m² del inmueble BC Uruca que estarían generando a partir de octubre cerca de \$13.500 mensuales de más al fondo por las colocaciones que tenemos en ese proyecto.

De igual manera, en la charla, también un inversionista nos hacía la consulta sobre las inversiones que estaba haciendo el inquilino para efectos de poder adecuar las bodegas, mencionarles, que el inquilino está invirtiendo cerca de \$285.000 en las dos bodegas para poder adecuarlas a sus necesidades con su operación.

El Fondo no tuvo que invertir recursos correspondientes para esta adecuación y es parte de la negociación que estamos haciendo en este caso específicamente.

De seguido, pregunta doña **Carolina Elizondo**: Solamente, ¿no hay alguna otra colocación de alquileres?

En respuesta, el señor **Mario Laitano** dice: Para el Fondo Inmobiliario no, únicamente, esas dos tenemos en el mapa, si hemos avanzado con algunas negociaciones, me parece que don Douglas en la última sesión, había conversado de que hay unas empresas que están interesadas en tomar áreas importantes en lo que es Parque del Pacífico, pero formalmente no podemos mencionar nada al respecto porque no hay un contrato firmado, no hay una relación contractual ya formalizada, pero sí estamos en negociaciones para lograrlo colocar.

Sobre la misma línea, pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿tienen alguna negociación de ventas de algún inmueble?

Responde don **Mario Laitano**: No, como mencionaba anteriormente, hoy día no tenemos en el corto plazo ningún tipo de posibles ventas en lo que es el Fondo Inmobiliario.

Continúa don **Mario Laitano** con el último punto de agenda, 6. sobre los avances en el proceso de disolución de la Sociedad de Inversiones Beemuk S.A., fideicomiso de garantía de las rentas caídas del PEP, edificio en Heredia (gestiones relacionadas con el caso del proceso penal - demanda civil).

Para brindar respuesta a este punto, toma la palabra el señor **Freddy Salazar**: Comentarles, que la solicitud de proceso concursal fue presentada el 17 de mayo del año en curso, recibimos la resolución al 10 de junio, dónde nos hacían una serie de prevenciones para que el juez determinara si autoriza el proceso concursal, subsanaciones a las previsiones que fueron presentadas el 18 de junio y a la fecha, estamos a la espera de la resolución al respecto que emita el juzgado.

Al respecto, pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Y con esa resolución, cuáles son los pasos que siguen?

En respuesta, refiere el señor **Freddy Salazar**: En ese caso, hay tres opciones, según la Ley Concursal, el juez puede autorizar el proceso concursal, que, de ahí, sigue el resto de etapas, que es la publicación del edicto, el nombramiento del liquidador o ejecutor, y demás etapas propias del proceso concursal.

Incluso, está la posibilidad, de que el juez considere que no se cumplen con los parámetros para aperturar el proceso, entonces, la rechazarían, resolución que, igualmente, puede ser recurrida.

La otra opción, es que brinde una ampliación de plazo para que se cumplan o se aclaren las prevenciones antes realizadas.

Posteriormente, pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: De esos tres, queda a decisión de algún juez y después nosotros podemos apelar la decisión a conveniencia de nosotros.

Responde don **Freddy Jiménez**: Correcto, así sería.

Al respecto, dice don **Luis Paulino**: Entonces, él volvería a valorar el proceso y ahí tomar su decisión.

Responde el señor **Freddy Jiménez**: Sí, ahí sería, en segunda instancia, ver que el tribunal o juzgado que valore la decisión, si presentamos un recurso de apelación.

En otro orden de ideas, doña **Carolina Elizondo** comenta: Ante los rumores de una posible intervención por parte de Sugeval a BCR SAFI.

Atiende la consulta el señor **Mario Laitano**: Sería mentirle doña Carolina y demás señores inversionistas, si yo pudiera darles algún tipo de información en esa línea, me imagino que es una información informal, pero no, formalmente, por lo menos los miembros que estamos aquí por parte de BCR SAFI, tengamos esa información y podamos, inclusive, comunicarlas o desmentir, no, no tendríamos información, no hemos recibido formalmente por parte de quien corresponda o el ente regulador, alguna situación o alguna acción en esa línea.

Por otro lado, don **Luis Paulino Gutiérrez** pregunta: de mi parte, u tema que al principio, tal vez, no lo escuché y me disculpo, lo del tanque del agua y demás, que era en presupuesto, ¿eso nada más está en presupuesto?, no están ni siquiera en decisión de Comité si se va a invertir o no esos montos y demás, para los tanques del agua del PEP.

Responde don **Mario Laitano**: Sí, eso son estimaciones que están relacionadas a la atención del informe de bomberos don Luis Paulino, pero que en efecto, deberá llevar su aprobación correspondiente de cara al Comité de Inversiones, al conocimiento, inclusive, de la Junta Directiva y me parece que la línea de don Douglas, es comentarlo con ustedes en el momento que se decida hacer algún tipo de inversión en esa magnitud.

Seguidamente, pregunta la señora **Carolina Elizondo**: ¿De dónde estarían estimando sacar ese monto?

En respuesta, don **Mario Laitano** dice: Eso es parte de lo que también tenemos que definir a lo interno doña Carolina, cuáles podrían ser las fuentes de obtención de recursos para poder atender las necesidades del cuerpo de bomberos.

De nuestra parte, nada más quedaría pendiente lo correspondiente a los tanques, las capacidades que mencionamos al inicio de la sesión, de lo ya existente, de lo ya ejecutado o invertido, y queda pendiente el punto número cinco sobre el detalle de las facturaciones, en relación, a los lagos de los inquilinos.

De inmediato, refiere la señora **Carolina Elizondo**: Sí, dentro de los cinco días que se habían definido.

Don Mario Laitano responde estar de acuerdo.

Al no recibirse más consultas, observaciones o comentarios, finaliza la sesión n.º 10-24 de Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario del miércoles 14 de agosto del 2024.