Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

Acta de la reunión n.°10-25, realizada de manera virtual mediante la plataforma Webex Meetings por el Comité de Vigilancia del Fondo Inmobiliario y BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el miércoles 08 de octubre del dos mil veinticinco, a las catorce horas, con los siguientes participantes:

Carlos Gerardo Arias Alvarado. JUPEMA

Allan Vargas Hernández. OPC del Banco Popular.

Sergio Quevedo Aguilar. BN Vital OPC.

Carolina Elizondo Ugalde. Representante de los inversionistas individuales.

Fernando Mayorga Castro. Representante de los inversionistas individuales.

Ausentes:

Luis Paulino Gutiérrez. JUPEMA.

Roger Porras Rojas. OPC del Banco Popular.

Marco Vargas Aguilar. BN Vital OPC

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

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

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

Índice de la Reunión

ARTÍCULO I **3**

Flujo de caja proyectado en los siguientes 3 años del fondo inmobiliario.. 3

ARTÍCULO II **5**

Plan y calendarización de mantenimiento de inmuebles. 5

ARTÍCULO III **8**

Resumen y efecto en el Fondo Inmobiliario no Diversificado y SAFI del Acuerdo Sugeval 08-09 Reglamento Sobre Sociedades Administradoras Y Fondos De Inversión. 8

ARTÍCULO IV **10**

Actualización proceso legal interpuesto por BCR y/o BCR SAFI con respecto a la resolución del CONASSIF sobre la capitalización del fondo inmobiliario.. 10

ARTÍCULO V **10**

Desempeño por inmueble, incluyendo los gastos relacionados a cada uno. 10

ARTÍCULO VI **11**

Avances en la colocación de espacios disponibles, solicitudes para rescindir contratos, afectación en el desempeño del Fondo Inmobiliario... 11

ARTÍCULO VII **12**

Monto y uso de la reserva... 12

ARTÍCULO VIII **13**

Actualización de los procesos legales pendientes... 13

ARTÍCULO IX **15**

Termina la sesión 15

Seguimiento:

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

ARTÍCULO I

Flujo de caja proyectado en los siguientes 3 años del fondo inmobiliario.

El señor José Alberto Rodríguez Sánchez inicia diciendo: "Buenas tardes. Damos inicio con el primer punto de la agenda, relacionado con los flujos.

Al igual que en la sesión anterior, debemos considerar las limitaciones normativas que nos aplican. No obstante, con el propósito de encontrar un punto de acuerdo que nos brinde seguridad jurídica y claridad en la atención de la solicitud, hemos decidido realizar una consulta formal a la Superintendencia sobre este tema específico.

De esta forma, contaremos con un criterio oficial que nos permita actuar conforme a la normativa vigente, evitando transgredir disposiciones que, según nuestro entendimiento, podrían no facultarnos para atender directamente el requerimiento planteado, el cual, entendemos, está plenamente dentro de sus derechos como Comité.

Al respecto el señor **Allan Vargas** solicita el uso de la palabra y menciona: El punto fundamental acá es identificar la capacidad de pago del fondo ante los nuevos requerimientos, más que un escenario de proyección es asegurarnos, identificar, valorar que el flujo del fondo está dando para realizar el pago de las obligaciones y quedar todavía operable, por decirlo de alguna manera. Ese es nuestro fin identificar exactamente esa posibilidad de pago, yo sé que esto no sería un cierre técnico por cómo trabaja el fondo y muchas variables que se pueden identificar en el ínterin. El fin último es identificar y validar la posibilidad de pago y que tanto estamos holgados o no de honrar esos requerimientos.

En respuesta don **José Rodríguez** indica: Don Allan, comprendemos plenamente su preocupación. Precisamente por ello se tomó la decisión de elevar la consulta, con el fin de que la información pueda compartirse de manera transparente y brindar tranquilidad tanto a ustedes como a nosotros. Si bien en este caso se hace referencia específica a BICSA, entendemos que el análisis debe abarcar la globalidad del fondo. De hecho, desde el mes de agosto el fondo ha venido honrando los compromisos con BICSA, lo que demuestra su capacidad actual de pago.

Por lo anterior, procederemos con la solicitud formal a la Sugeval, esperando una respuesta pronta que nos permita presentar la información correspondiente en el próximo comité.

Con relación a eso, doña **Carolina Elizondo** pregunta: Bueno, yo iba a consultar dos cosas. La vez pasada les habíamos aclarado precisamente en aras de que no se malinterpretara nuestra requerimiento, entonces, ante esa decisión de hacer la consulta a Sugeval, si nos interesa dos cosas, primero saber qué tan pronto va a ser porque la vez pasada se nos dijo que se iba a buscar la forma en que fuera viable para ustedes y seguro darnos la información, ahora se nos dice que se va a hacer la consulta, la premura de hacer la consulta lo más pronto posible para poder tener la respuesta para el siguiente comité y no darle más largas al asunto.

En respuesta don **José Rodríguez** indica: Le respondo directamente. La nota ya está siendo gestionada. Desde ayer fue redactada y actualmente se encuentra en proceso de revisión por parte de la Gerencia General para su firma. Esperamos remitirla hoy mismo, o a más tardar mañana por la mañana, conscientes de la importancia de resolver este tema a la mayor brevedad posible.

Seguidamente don **Fernando Mayorga** comenta: Creo que está claro, pero el tema es don José no solamente con lo de BICSA, habíamos pedido un flujo de caja a futuro porque a partir del dos mil veintisiete va a estar la obligación con el BCR y el tema es si es sostenible el fondo, de hecho la propia CONASSIF en la reforma que hizo al reglamento de las SAFIs en el veintiocho TER obliga ahora a las SAFIs a presentar en la asamblea una estrategia para la atención futura de obligaciones, una reforma que lleva semana y resto, y eso es lo que queremos saber cómo se van a atender las obligaciones, pedimos un flujo de caja pero si no se puede así por lo menos saber cómo se va a atender porque con los recursos que tiene el fondo, con las ingresos que tiene el fondo y dado que no han venido en aumento porque no se ha aumentado la ocupación cómo se van a enfrentar las obligaciones que surgen, que ya están establecidas y ya está todo perfectamente claro a partir del 2027. Entonces, eso es lo que nosotros quisiéramos saber, consúltenlo a la Sugeval pero estoy seguro de que ya la Sugeval propuso que se incluyera este tema en la asamblea en que se presentan los informes, se rinden cuentas por parte de la SAFI sobre la administración del fondo, yo creo que no habrá inconveniente en que se nos indique esta información y que se haga conocimiento hasta de todos los inversionistas, creo que es importante.

En respuesta don **José Rodríguez** indica: Correcto Don Fernando y por ahí va un poco también el espíritu del tema porque nosotros sabemos que más allá de cualquier cosa de que se vea aquí en el comité, es información que ustedes van a hacerla fluir hacia los inversionistas porque es parte del ser de este comité y además de que ya de por sí las actas son públicas, entonces, es para que la información fluya de forma equitativa para todos, más adelante vamos a referirnos a ese punto que casualmente tocaba don Fernando, sí efectivamente a eso se refiere, ese punto específico que se modificó en el reglamento se refiere básicamente a esos temas de créditos, en especial para créditos nuevos que vaya a generar el fondo dentro de la estrategia que tenga. Entonces sí efectivamente el tema de los créditos se vuelve más relevante y si se quiere de una forma un poco más transparente también de cara a la gestión para los inversionistas de forma directa. Entonces no sé si ahí tienen alguna consulta adicional.

No se reciben consultas sobre el tema.

ARTÍCULO II

Plan y calendarización de mantenimiento de inmuebles.

En atención a lo dispuesto en la agenda el señor José Alberto Rodríguez dice: Pasando al segundo punto, referente al plan y calendarización del mantenimiento de los inmuebles, les brindo un breve resumen.

Como se mencionó en la sesión anterior, ya se concluyó el levantamiento de necesidades de cada inmueble del fondo. Actualmente nos encontramos en la etapa de calendarizar las tareas, priorizando las intervenciones según el nivel de urgencia de cada inmueble, tanto para evitar su deterioro como para atender aspectos vinculados con la comercialización. Para ello, se elaboró una matriz de categorización que agrupa los trabajos en distintas áreas: obra civil, sistemas mecánicos, sistemas eléctricos, sistemas especiales, y limpieza y orden. Esta estructura nos permite establecer prioridades de ejecución de manera más eficiente.

Cabe señalar que este proceso no ha sido sencillo ni tan ágil como hubiésemos deseado, ya que, además del Fondo Inmobiliario, atendemos las carteras de otros fondos. Por esa razón, el trabajo se ha organizado por zonas geográficas, abordando cada una de forma coordinada. En este momento, nos encontramos definiendo los alcances y plazos de las actividades correspondientes a cada inmueble.

Respecto a las acciones ya en marcha, como se informó en el comité anterior, durante este trimestre se están ejecutando las obras en BC Uruca, relacionadas con la reparación de cubiertas de techo y sistemas pluviales. Las cotizaciones fueron gestionadas oportunamente y los proveedores ya iniciaron los trabajos, con un monto aproximado de $ 215,000.

Esta intervención se consideró prioritaria por dos razones principales:

1. Evitar un deterioro mayor del inmueble, ya que las filtraciones en las cubiertas estaban afectando su estructura interna.
2. Facilitar la colocación de espacios disponibles, al dejar las áreas en condiciones óptimas y plenamente funcionales.

En los próximos comités, conforme avancemos en la calendarización del resto de los inmuebles, les presentaremos la planificación correspondiente, de modo que cuenten con visibilidad completa de las acciones programadas y sus prioridades

De seguido indica don **Sergio Quevedo**: Pregunto ¿Existe un plan de mantenimiento de todos los bienes?

Acto seguido responde don **José Rodríguez**: Sí señor.

Prosigue don **Sergio Quevedo**: Entonces, lo que preguntamos es eso, o sea, si existe un plan y y cómo lo atienden, tienen diez bienes entonces que se nos diga entre enero y marzo atendemos

los bienes A, B y C, entre junio y octubre otro bien y estar nosotros claros que existe un plan, cómo se va a atender y qué presupuesto tienen esos planes, es eso es la pregunta.

Al respecto el señor **José Rodríguez** responde: Sí, de hecho, don Sergio, justamente por eso comentaba que nos hubiera gustado que el proceso fuera más rápido. No voy a mentir; ya lo hemos conversado en otros comités, e incluso don Douglas lo ha mencionado. Nos tocó organizar un poco estos temas internamente. Le reitero que hubiéramos querido avanzar más pronto, pero los levantamientos ya están hechos, las calendarizaciones están en proceso y los presupuestos deben revisarse con el Comité de Inversiones para su aprobación. Esto es especialmente importante porque se trabajará con los recursos disponibles, acumulados en reservas, a los que también debemos dar prioridad, ya que todos somos conscientes del nivel de recursos financieros del fondo y no podemos recurrir a apalancamientos u otras alternativas para estas intervenciones. Queda claro que estamos trabajando en esto, por eso insistía en que aún estamos en la determinación de las actividades

Sobre el tema don **Sergio Quevedo**: Para estar claro, ¿Ustedes llegaron a la SAFI y no había un plan de mantenimiento de los activos?

En respuesta don **José Rodríguez** indica: Concretamente, no al nivel que se esperaba, ni con el detalle que esta administración desea. Y, por qué no decirlo, basado en las experiencias pasadas de cada uno de nosotros, nos hubiera gustado alcanzar un nivel más alto.

Con relación a lo mencionado el señor **Fernando Mayorga** comenta: Me gustaría saber cómo se ha venido haciendo este estudio, porque he sabido que andan circulando por allí algunas fotos, estoy viendo a ver si logro encontrar alguna para facilitársela, si no ahora se las facilitaré después, de algunos inmuebles del fondo. Entiendo que incluso, por ejemplo, uno en Forum que tiene problema de infraestructura y uno diría, es que una cosa es una bodega que tiene un problema en el techo, pero en Forum no debería haber algo como muy deteriorado y sin embargo, entiendo que andan por allí unas fotografías de algunos locales de este fondo que están muy mal. Entonces pregunto cómo se está haciendo, porque si se está yendo a visitar y a inspeccionar todos los locales, si se está consultando con los inquilinos, cómo se está recabando la información para determinar las necesidades que existen y para después obviamente establecer la priorización, que me parece muy lógica esta de obra civil, sistema mecánico, sistemas eléctricos, sistemas especiales y limpieza y orden, pero lo primero es cómo se obtiene la información porque aquí estamos claros aquí entra en juegos esta premisa económica de que las necesidades son ilimitadas y los recursos limitados y en este fondo es peor aún , pero hay que invertir a veces en algunas cosas, porque si no los inquilinos se nos pueden ir o no se consigue inquilinos y demás. Entonces, como aquí el tema de los ingresos es un factor clave también, hay que establecer ese equilibrio y yo sé que ustedes lo tienen muy claro, pero por eso es que consulto la forma en que se está recabando la información para todos estos efectos.

En respuesta don **José Rodríguez** indica: Sí, don Fernando, me refiero principalmente a la forma en que se realizó el levantamiento de información. Todo se hizo con nuestro equipo de infraestructura, que incluye ingenieros civiles, electromecánicos y eléctricos. Cada inmueble fue visitado por nuestro personal técnico para realizar el levantamiento correspondiente. En los

casos de propiedades que forman parte de condominios, contamos con el apoyo de las administraciones de los mismos, ejerciendo presión cuando corresponde, porque algunas intervenciones son responsabilidad del condominio. Las visitas se realizaron con base en criterios técnicos, más allá de las solicitudes de los inquilinos, quienes a veces piden cosas que no corresponden.

Nuestro equipo es prácticamente nuevo, pero hemos trabajado para elevar su calidad y asegurarnos de generar un buen producto. Por eso el proceso ha tomado más tiempo del que hubiéramos querido, visitando inmueble por inmueble y priorizando áreas de intervención inmediata. Puede que las fotos disponibles que usted menciona incluyan a BC Uruca, que corresponde a un área en intervención.

En cuanto a Forum, se encuentra en buen estado; algunas áreas pueden corresponder al condominio, y estamos trabajando conjuntamente para atenderlas. Con esto estoy claro, don Fernando, y si tienen alguna consulta, con gusto la atendemos antes de continuar.

Al respecto la señora **Carolina Elizondo** expresa: Don José, volviendo un poco a la consulta que hacía Don Sergio. Puedo entender que con el trabajo que están haciendo van paso a paso y me parece interpretar con lo que nos señaló ahí, están priorizando en las intervenciones urgentes. El producto final, porque don Sergio en eso tiene razón, o sea, en un Fondo Inmobiliario debería de haber una planificación ya no de intervenciones urgentes y necesarias, sino que debería de haber una planeación de mantenimiento anual. Ustedes están previendo que como producto final después de priorizar lo que hay que priorizar tengan un plan final de mantenimiento anual para los inmuebles, que uno pueda decir, bueno, los inmuebles en tales épocas van a tener una revisión, porque me parece que mucho de estas intervenciones tan urgentes, tan apremiantes y tan mayores, que se están requiriendo en este momento es porque ha habido falta de mantenimiento en los años anteriores, si no se revisan los inmuebles con cierta periodicidad para darles el mantenimiento preventivo obviamente llegamos a este punto de tener que hacer intervenciones mayores que son correctivas. Entonces, pregunto si está planificado este planeamiento preventivo dentro de este programa que están haciendo.

De seguido responde don **José Rodríguez**: Sí, doña Carolina, hay que tener claro que la mayoría de los mantenimientos preventivos ya existen, especialmente en equipos electromecánicos, elevadores y plantas eléctricas, con contratos y rutinas de revisión periódica. Algunos mantenimientos habían quedado en 'stand by' debido a situaciones previas y temas de flujo, pero la idea final es integrar todo en un solo plan, que incluya tanto el mantenimiento preventivo como las intervenciones más importantes para mejorar el funcionamiento de los inmuebles o facilitar su alquiler. Además, como mencionó don Douglas, algunas intervenciones se negocian directamente con los inquilinos, trasladándoles ciertos trabajos y compensándolos con periodos de gracia al inicio del contrato. De esta manera, se optimizan los recursos y al final el inmueble se beneficia de la mejora y la inversión. En resumen, este plan abarcará todos los mantenimientos periódicos necesarios, incluyendo áreas y equipos que nos competen directamente, como aires acondicionados, mientras que las responsabilidades contractuales del inquilino se respetan.

Por su parte don **Allan Vargas** pregunta: Don José, una consulta, ¿Para 2026 ya tendríamos este escenario de mantenimiento claro?, estructurado y formal para el beneficio de todos los inversionistas saber que ya para el 2026 si vamos a tener un tema formal de mantenimiento, sí se van a estar haciendo los procesos que se tienen que realizar y el mapeo a conciencia de cada uno de los inmuebles.

En respuesta explica el señor **José Rodríguez**: Sí señor, esa es parte de nuestra meta y parte también de lo que se está trabajando en este momento.

No se reciben más consultas sobre el tema.

ARTÍCULO III

Resumen y efecto en el Fondo Inmobiliario no Diversificado y SAFI del Acuerdo Sugeval 08-09 Reglamento Sobre Sociedades Administradoras Y Fondos De Inversión

En atención a lo dispuesto en la agenda el señor **José Alberto Rodríguez** continua con el siguiente punto de agenda: Pasaríamos al siguiente tema, el tercer punto de agenda, que corresponde al resumen y efecto del Fondo Inmobiliario en relación con el Acuerdo 08-09 del Reglamento de Fondos. Este tema está relacionado con lo que mencionaba don Fernando hace unos minutos. Más allá del Fondo Inmobiliario específico, en realidad aplica a todos los Fondos Inmobiliarios, y he intentado rescatar algunas pinceladas para referirme a ellas de manera rápida.

Uno de los aspectos más relevantes es la conformación del Comité de Inversiones. En este comité, uno de los cambios más importantes en el reglamento es que establece que la presidencia debe recaer necesariamente en un miembro independiente. Además, se modificó de manera que los miembros del comité no pueden ser parte de la alta gerencia, responsable de la gestión de activos y pasivos, ni de la gestión de vehículos de administración de recursos de terceros, ni tampoco miembros de los comités técnicos definidos por el Reglamento de Gobierno Corporativo emitido por el CONASSIF de las entidades o empresas del conglomerado financiero. Este cambio tiene un transitorio de 18 meses a partir de su publicación, es decir, hasta marzo de 2027, ya que se publicó el 30 de septiembre 2025.

En nuestro caso, debemos proceder a realizar los cambios en el comité, principalmente por la presidencia, que actualmente ejerce un miembro no independiente, y también modificar algún miembro interno que cumple con las condiciones de los comités técnicos según el reglamento de Gobierno Corporativo. Ya hemos iniciado el proceso de gestión de estos cambios; la intención no es esperar los 18 meses para hacer las transiciones. Cabe destacar que, según el reglamento del Comité de Inversiones, este debe estar conformado por seis miembros: tres independientes y tres internos. A la fecha, aún queda una plaza de miembro externo por llenar. Hemos logrado incorporar a dos, pero nos falta un tercero, y estamos trabajando activamente para cubrir está vacante, cambiar la presidencia y hacer los ajustes necesarios en el miembro interno que presenta algún tipo de restricción según el artículo 28 bis del reglamento.

En lo que respecta a las Asambleas de Inversionistas, como mencionaba don Fernando, se incorpora la *estrategia para la atención futura de obligaciones asumidas por el fondo*. Esto se suma a lo que tradicionalmente se presentaba: estados financieros y la gestión del fondo, que siguen realizándose cada dos años. La única modificación es el plazo para realizar las asambleas. Antes, el límite era tres meses después del cierre fiscal, es decir, hasta el 30 de marzo; ahora, se extiende hasta el 30 de abril, otorgando un mes adicional. Esto resuelve situaciones que se presentaban cuando los estados auditados se emitían a finales de febrero, dejando prácticamente todo marzo para coordinar las asambleas, especialmente en sedes grandes, donde se presentaban complicaciones logísticas.

En relación con los artículos 39 en adelante incluyendo 39 bis, ter y otros, se incorpora la posibilidad de reembolso de participaciones de fondos cerrados directamente por el fondo. Este mecanismo debe estar justificado por situaciones de liquidez en el mercado y requiere aprobación de la Sugeval, así como la mediación de las asambleas de inversionistas. Esto delimita de manera más clara un procedimiento que antes no estaba tan definido, asegurando que solo se aplique ante situaciones de iliquidez generalizada del mercado.

Otro punto relevante es el endeudamiento, regulado en el artículo 48 del reglamento. El monto máximo se mantiene en 60% y no sufrió modificaciones. Lo que sí se incorpora es que no más del 20% del apalancamiento puede provenir de entidades relacionadas con la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. Actualmente, el Fondo Inmobiliario supera este 20% con el Banco de Costa Rica, y si se considera también a BICSA, el porcentaje es mayor. El reglamento establece que, para fondos que actualmente superan este límite, no se pueden solicitar créditos adicionales a estas instituciones; solo se podrá desapalancar de manera paulatina mediante amortizaciones periódicas o extraordinarias.

Finalmente, se establece un plazo hasta el 2 de diciembre para realizar las actualizaciones en el prospecto. Estamos revisando y coordinando con la Superintendencia para determinar qué elementos regulatorios deben incorporarse obligatoriamente, estén o no en el prospecto. Esto es particularmente relevante para Fondos Inmobiliarios de corto plazo y de mercado de dinero, donde existen cambios importantes en la política de inversión que deben reflejarse. La idea es que todas estas actualizaciones estén listas antes del 2 de diciembre.

No se reciben consultas ni comentarios sobre el tema expuesto

ARTÍCULO IV

Actualización proceso legal interpuesto por BCR y/o BCR SAFI con respecto a la resolución del CONASSIF sobre la capitalización del fondo inmobiliario

Continuando con los temas incluidos en la agenda, el señor **Freddy Salazar Jiménez** indica: Buenas tardes. En el punto cuatro sobre la actualización del proceso legal interpuesto por BCR SAFI y BCR. Debemos indicar que respecto a la medida cautelar accionada por el Banco de Costa Rica, de parte del banco no nos han informado algún avance, recordemos que a mediados del mes anterior se nos informó que el juez había decidido cursar esta medida como provisionalísima lo que implicaba la suspensión de los efectos de la resolución de Sugeval 179-2024 y al día de hoy no nos han actualizado nada al respecto. Yo diría que siguiendo la etapa procesal respectiva, estaríamos a la espera de la resolución de fondo sobre los efectos de la medida. Y de conformidad con la medida cautelar presentada por BCR SAFI, en este caso comentarles que el juez no le dio el carácter de urgentísima e igual se le dio audiencia a Sugeval, a Conassif, Banco Central. Ellos ya presentaron sus argumentos en el plazo de ley y estaríamos con todo listo para que el juez resuelva sobre el fondo de la misma.

Con relación al punto de la imputación de los costos del proceso legal. Los costos en el proceso legal accionado por BCR SAFI, están siendo asumidos por BCR SAFI.

Relacionado a este punto, no se reciben consultas.

ARTÍCULO V

Desempeño por inmueble, incluyendo los gastos relacionados a cada uno

Continuando con los puntos de agenda señor **José Rodríguez** señala: En este punto, queremos mostrar nuevamente el seguimiento que hemos venido realizando en cada uno de los comités. Si observamos los resultados a nivel promedio, nos mantenemos prácticamente igual; por el momento no se registran cambios significativos. Como mencionaba don Fernando hace un momento, al no haber variaciones importantes en ocupación e ingresos, la situación se mantiene similar a la anterior, así como la categorización y el orden de generación de rentabilidad de los inmuebles.

Cabe destacar que cada inmueble continúa con la imputación de sus gastos específicos, mientras que los gastos que corresponden a todo el fondo, como la carga financiera, se distribuyen proporcionalmente entre ellos, tal como se había comentado anteriormente.

Año Mes	2025 1	2025 2	2025 3	2025 4	2025 5	2025 6	2025 7	2025 8	2025 9	Promedio
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C-102)	6,88%	7,16%	6,90%	6,99%	6,74%	6,80%	6,74%	6,76%	6,88%	**6,87%**
ZONA FRANCA EL COYOL	5,00%	5,43%	5,19%	5,26%	5,22%	5,09%	5,06%	4,95%	5,12%	**5,15%**
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	4,29%	4,43%	4,13%	4,15%	4,04%	1,12%	2,05%	2,77%	2,82%	**3,31%**
PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	3,10%	3,39%	3,12%	3,22%	3,35%	3,41%	2,80%	2,94%	2,82%	**3,13%**
FORUM II	2,66%	2,75%	2,59%	2,61%	2,20%	2,55%	2,44%	2,75%	3,19%	**2,64%**
EDIFICIO MERIDIANO (2 FF)	0,83%	1,17%	1,38%	1,21%	1,28%	2,18%	0,94%	1,59%	1,47%	**1,34%**
TORRE MERCEDES	-0,18%	0,90%	-0,77%	-0,05%	0,38%	0,44%	0,14%	-0,04%	-0,09%	**0,08%**
FORUM I	-1,23%	-0,73%	-0,95%	-0,95%	-1,22%	-0,94%	-0,83%	-0,63%	-0,64%	**-0,90%**
BC URUCA 02	-1,83%	-0,72%	-1,04%	-1,10%	-1,14%	-0,86%	-0,96%	-1,10%	-0,75%	**-1,05%**
NI URUCA 01	-3,61%	-3,00%	-3,25%	-3,16%	-3,23%	-3,18%	-3,23%	-3,21%	-3,10%	**-3,22%**
CN URUCA 01	-3,42%	-3,03%	-3,43%	-3,28%	-4,31%	-3,67%	-3,57%	-3,37%	-3,13%	**-3,47%**
PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	-4,83%	-5,40%	-4,58%	-4,35%	-4,99%	-4,49%	-5,01%	-4,62%	-4,39%	**-4,74%**

Relacionado a este punto, no se reciben consultas.

ARTÍCULO VI

Avances en la colocación de espacios disponibles, solicitudes para rescindir contratos, afectación en el desempeño del Fondo Inmobiliario

Dando continuidad a los temas incluidos en agenda, el señor **José Rodríguez** dice: En cuanto a los avances de colocación, durante el último mes, el movimiento se concentró en Forum, donde registramos una colocación y una salida. Dentro de lo positivo, a nivel neto se observa un incremento en el ingreso de $1,372.49, considerando que el área ingresada es un poco más grande que la que se retiró. Por el momento, no se han registrado ingresos adicionales. Seguimos en el proceso de negociación de las áreas y de colocación, y se han reactivado algunas herramientas, principalmente relacionadas con redes sociales. Además, continuamos trabajando estrechamente con los corredores de bienes raíces con los que ya tenemos convenio, buscando movilizar de manera efectiva estas áreas.

Seguidamente pregunta don **Fernando Mayorga**: Don José. ¿A qué atribuyen ustedes lo difícil que está siendo alquilar prácticamente cualquier espacio de los inmuebles del fondo? Porque yo no dudo que se estén haciendo esfuerzos, pero sin embargo pasan los meses y obviamente cada vez queda más lejana la meta que se trazó la SAFI, estoy segurísimo de que no es por falta de trabajo. Entonces, qué factores están incidiendo para que esto se produzca o será que hay que hacer algún replanteo en la forma de trabajar el tema, que no es por falta de trabajo sino por el enfoque que se le da, no sé, y qué creen ustedes, ¿Han analizado la situación?

Respondiendo don **José Rodríguez** indica: Don Fernando, le comento con la información que manejo, aunque no estoy tan cerca del equipo comercial; este tema lo sigue más don Douglas. En este fondo, con concentración en Forum y oficinas, la colocación en oficinas sigue siendo muy lenta. El regreso a oficinas ha tenido vaivenes: por ejemplo, en el caso particular de nosotros se aumentar los días presenciales por los cierres recientes y la congestión en Hatillo los cuales generaron cierta flexibilidad para teletrabajo. Esta situación se refleja también en

otras compañías, por lo que el retorno no es tan rápido como quisiéramos ni como lo espera el sector inmobiliario.

En Forum enfrentamos fuerte competencia con otras SAFIs, como Improsa y Mercado de Valores. Aunque no buscamos una guerra de precios, debemos vigilar que las tarifas no perjudiquen al fondo. También hay otros propietarios fuera de fondos de inversión que influyen en el mercado. En resumen, las oficinas siguen siendo un tema complejo y persistente. En otros fondos con locales comerciales, la colocación ha sido un poco más activa, pero las oficinas siguen con demanda baja. Seguimos trabajando en estrategias para llegar al cliente potencial final y en acciones conjuntas con el equipo comercial. Me puedo encargar de revisar más en detalle la metodología utilizada y de informarles sobre otras iniciativas, o hacerlo acompañado de algún compañero de comercial para dar una visión más completa.
Relacionado al tema, no se reciben consultas.

ARTÍCULO VII

Monto y uso de la reserva.

Continuando con los temas previstos de agenda, el señor **José Rodríguez** indica: En cuanto al punto de la reserva, esta ha venido incrementándose, como mencioné anteriormente. Respecto a BC Uruca, que es de donde se tomarán recursos de los $215,000 que comentamos, el proceso recién está iniciando, por lo que aún no se ha girado ningún monto contra esta cuenta. Al cierre de septiembre, la reserva se sitúa aproximadamente en $1,361,000

Fondo	Fecha de Inicio	Agosto	Setiembre
FI	19/6/2023	$1.319.792,18	$1.361.792,18

Relacionado a este tema, no se reciben consultas.

ARTÍCULO VIII

Actualización de los procesos legales pendientes

En seguimiento a los temas legales incluidos en agenda, el señor **Freddy Salazar** indica: Con respecto al reporte sobre el proceso del Taller 3R, y tal como se mencionó en la sesión anterior, no se ha registrado mayor actualización en ninguno de los dos procesos judiciales: tanto en el monitoreo arrendaticio, donde seguimos gestionando el desalojo, como en el proceso concursal.

Seguidamente pregunta don **Fernando Mayorga**: ¿Cuánto es el desglose de las deudas? Porque habría dos deudas, la del arrendamiento más la del arreglo de pago que se le había dicho anteriormente.

Respondiendo don **Freddy Salazar** indica: Es correcto. Se podría dividir las rentas en tres categorías: aquellas relacionadas con el monitoreo arrendaticio, las rentas ordinarias y las rentas anteriores a la presentación del proceso, que ya estaban bajo un acuerdo de pago. Actualmente no tengo los montos detallados, pero los podemos proporcionar. Es importante aclarar que todos estos montos, tanto los que no estaban bajo acuerdo de pago como los incluidos en el acuerdo, fueron informados al juez para su eventual cobro en el incidente de rentas. Asimismo, en el proceso concursal, cuando el fondo se apersona, se detalla al juez la deuda total.

Respecto al segundo proceso, el de ADN, recordemos que existía un acuerdo conciliatorio. Este mes se canceló el pago de los tres tractos establecidos, y actualmente permanecen en las bodegas únicamente para la desinstalación de su equipo. Según el acuerdo, la renta mensual era de $3,000, que ya se pagó; para el próximo trimestre sería de $6,000, y luego de tres meses subiría a $9,000, aplicando posteriormente los incrementos anuales según contrato. Ellos estiman necesitar entre seis y nueve meses para desinstalar completamente los equipos, pero el monto principal del acuerdo ya ha sido subsanado.

En cuanto al tercer tema, Beemuk, no se ha registrado ninguna actualización respecto a lo informado el mes pasado, tanto sobre el proceso concursal de la sociedad como sobre los movimientos pendientes relacionados con la misma.

Al respecto don **Fernando Mayorga** pregunta: Una consulta múltiple. Lo de la hipoteca no ha habido ningún cambio, se sigue adeudando ese tema, creo que era millón y medio o ya se ha hablado de algún arreglo o en qué situación se encuentra.

Al respecto el señor **Freddy Salazar** responde: En relación con ese punto, el monto ya fue subsanado por parte de los fideicomitentes. Este fideicomiso donde formaba parte Beemuk, existía un grupo de fideicomitentes deudores y los fideicomitentes propietarios, donde Beemuk garantizaba las propiedades. Los fideicomitentes deudores lograron un acuerdo de pago con el fideicomisario y cancelaron dichos montos. Posteriormente, se realizó el traslado de las fincas a la sociedad Beemuk, por lo que se gestionó con Sugeval el tratamiento contable correspondiente.

En consecuencia, esa deuda ya no existe y, a nivel del proceso concursal, se solicitó al juzgado el archivo del expediente, dado que uno de los elementos más importantes, el pasivo más considerable de la sociedad, ya ha sido saldado.

Seguidamente don **Fernando Mayorga** consulta: La segunda pregunta, no sé si se trata de esas, o hay otras fincas filiales en ese edificio que no pertenecen a la sociedad. Ustedes manejan el dato.

En respuesta el señor **Freddy Salazar** indica: De lo que se ha informado, se tienen las fincas filiales que se incorporaron en el contrato, son las que han sido trasladadas. Hay otras fincas que no son propiamente de Beemuk.

Acto seguido pregunta don **Fernando Mayorga**: ¿Y tiene idea de cuántas? Es para tener una idea del edificio que porcentaje no sería de los fondos.

De inmediato responde el señor **Freddy Salazar**: No tengo el dato claro, pero sí es un porcentaje pequeño.

En lo sucesivo consulta don **Fernando Mayorga**: Bueno, si nos pueden averiguar y en una próxima reunión nos comentan. El tercer punto que tenía, yo estaba viendo la personería de Inversiones Beemuk S.A. y en el registro aparece don Douglas Montero Arguedas como presidente de la Junta Directiva, como secretaria doña Nidia Monge y como tesorero Don Mario Laitano. ¿Ellos ya no trabajan en la SAFI o sí? Y los libros sí los tiene la SAFI en su poder.

Al respecto el señor **Freddy Salazar** indica: En cuanto a la Junta Directiva, doña Nidya ya no forma parte del equipo, por lo que debemos gestionar su reemplazo. Mario Laitano y don Douglas Montero se mantienen en sus cargos. Los libros están en poder de BCR SAFI.

Respecto al cuarto proceso, BC Uruca 02, el proceso judicial ya ha finalizado. Actualmente nos enfocamos en la comercialización de la bodega y del mobiliario recibido. Ha habido algunos interesados, pero hasta el momento no se ha concretado ningún negocio. En cuanto a otros procesos, no se han registrado novedades.

Seguidamente, el señor José Rodríguez dice: Si no hay consultas adicionales, y al no haber otros temas varios que tratar, nuevamente ha sido un gusto conversar con ustedes. Quedamos pendientes de las tareas mencionadas previamente, incluyendo el envío del dato por parte de Freddy y el tema de la nota. Buenas tardes a todos.

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

Finaliza la sesión n.º 10-25 del Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario del miércoles 08 de octubre del 2025.

FERNANDO ANTONIO MAYORGA CASTRO (FIRMA) Firmado digitalmente por FERNANDO ANTONIO MAYORGA CASTRO (FIRMA) Fecha: 2025.10.23 10:24:48 -06'00'

MARIA CAROLINA ELIZONDO UGALDE (FIRMA) Firmado digitalmente por MARIA CAROLINA ELIZONDO UGALDE (FIRMA) Fecha: 2025.10.23 11:41:14 -06'00'

SERGIO QUEVEDO AGUILAR (FIRMA) Firmado digitalmente por SERGIO QUEVEDO AGUILAR (FIRMA) Fecha: 2025.10.23 12:03:08 -06'00'

CARLOS GERARDO ARIAS ALVARADO (FIRMA) Firmado digitalmente por CARLOS GERARDO ARIAS ALVARADO (FIRMA) Fecha: 2025.10.23 15:28:47 -06'00'

ALLAN FELIPE VARGAS HERNANDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por ALLAN FELIPE VARGAS HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2025.10.28 15:42:32 -06'00'

Secretaría BCR SAFI