
ESTIMADO INVERSIONISTA

Es nuestro sincero deseo que usted y sus seres queridos se encuentren bien.

Para Popular SAFI es vinculante mantener una comunicación oportuna y transparente de nuestra gestión, máxime en estos momentos en que se nos plantean retos a todos los costarricenses y el mundo entero.

Cuando iniciamos con el primer caso en Costa Rica, no podíamos dimensionar el impacto que la pandemia por el virus COVID-19 podía generar, lo cual es comprensible, pues las generaciones recientes, no tienen precedentes de una crisis biológica de tal envergadura, crisis que ha generado una gran afectación en la salud pública y la muerte de miles de personas alrededor del mundo; además de una gran incidencia en sus economías, dado el protocolo de aislamiento social en procura de contener el contagio.

Costa Rica evidenció prontamente los efectos en sus distintos sectores económicos, que han visto disminuidos dramáticamente sus ingresos generando desempleo y provocando el cierre simultáneo de miles de negocios.

El sector inmobiliario, al cual como sociedad administradora de fondos inmobiliarios pertenecemos, ha sentido esta afectación de manera directa, ya que, al darse la disminución del flujo de efectivo, fundamental para el funcionamiento económico; se han presentado a nuestras oficinas, múltiples solicitudes de disminuciones de renta, condonación parcial de los alquileres e incluso, se ha materializado el cierre temporal de algunos negocios que operan nuestros inquilinos. Esto naturalmente representa un reto para la administración de fondos inmobiliarios y la industria como tal, en búsqueda del balance correcto, pues debemos defender los intereses de nuestros inversionistas y comprender la realidad y limitaciones económicas a que se enfrentan los inquilinos, quienes tienen intereses de continuar con sus proyectos, pero requieren del apoyo temporal para lograrlo.

En Popular SAFI, hemos identificado estos riesgos y ante ello estamos tomando una serie de medidas, con el fin de salvaguardar los intereses de nuestros inversionistas, y que se detallan a continuación:

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL

La información contenida en este documento es confidencial y sólo puede ser utilizada por la persona o la organización a la cual está dirigida o autorizada por el área administrativa correspondiente del Conglomerado Banco Popular. **Teléfono: 2010-8900.**

Arrendatarios:

- ✓ Se está trabajando de la mano con cada arrendatario, atendiendo cada caso de manera independiente, debido a que no todos tienen la misma afectación ni en la misma medida.
- ✓ Dentro del marco de negociación con nuestros inquilinos se han manejado alternativas como:
 - Negociaciones de las rentas considerando eventuales prórrogas en el pago de las mismas por un plazo no mayor a 3 meses; considerando que el saldo acumulado se cobre en tramos mensuales a un plazo no mayor al vencimiento del contrato de alquiler con un tope de 12 meses, aspecto que se analizará por cada caso.
 - Descuentos en las rentas, sólo en el caso de los sectores más afectados y con evidencia real de la afectación económica.
 - Contemplando temas determinados como de fuerza mayor, se considerarán eventuales exoneraciones de la cuota de arrendamiento mensual o parcial, únicamente a los inquilinos que cuenten con orden sanitaria de cierre por el tipo de actividad que desarrollan y por el periodo que abarque dicha restricción.
 - En los casos de inquilinos con mora, se está atendiendo y analizando cada caso puntualmente.
 - Ante cualquier descuento o prórroga de pago, se coordina la respectiva documentación legal, así como el compromiso de pago mediante pagaré según corresponda.
 - Mayor gestión y seguimiento para la recuperación de las cuentas por cobrar.
 - Se procederá con la exoneración del Impuesto al Valor Agregado de acuerdo al decreto emitido por el Gobierno de la República de Costa Rica, Ley de Alivio Fiscal ante el COVID-19.

Proveedores:

- ✓ La administración está en comunicación con sus proveedores planteando la posibilidad de re negociación de condiciones.
- ✓ Se intensificó la evaluación de los gastos fijos para evitar que se realicen pagos innecesarios, logrando así una mayor eficiencia operativa.
- ✓ Se está coordinando con la administración de los condominios para la solicitud de descuentos o prórrogas en el pago de las cuotas.

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL

La información contenida en este documento es confidencial y sólo puede ser utilizada por la persona o la organización a la cual está dirigida o autorizada por el área administrativa correspondiente del Conglomerado Banco Popular. **Teléfono: 2010-8900.**

Acreedores:

- ✓ Se está coordinando la prórroga en el pago de los créditos con las entidades bancarias, esto con el fin de contar con mayor liquidez para los próximos meses.

Nuestros esfuerzos son permanentes, estamos en comunicación directa con nuestros inquilinos, con una visión de negocio proactiva y consciente de la situación que enfrentamos, cien por ciento comprometidos con los intereses de nuestros inversionistas. No obstante, es necesario hacer saber, que esta situación aun redoblando esfuerzos, conlleva para la industria de fondos de inversión inmobiliaria, una disminución en los flujos por renta de alquileres y por ende en los rendimientos por distribuir, de ahí que buscamos como flexibilizar temporalmente las condiciones para los inquilinos, en procura de que puedan en el corto plazo, retomar su operación normal, mantener el nivel de ocupación y hasta donde las condiciones económicas lo permitan, volver a los niveles de rentabilidad proyectados, por medio de una gestión sumamente comprometida.

Quedo atento,

Luis Diego Jara Hernández
Gerente General a.i.
Popular SAFI

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL

La información contenida en este documento es confidencial y sólo puede ser utilizada por la persona o la organización a la cual está dirigida o autorizada por el área administrativa correspondiente del Conglomerado Banco Popular. **Teléfono: 2010-8900.**