

Popular Inmobiliario no diversificado (Finpo Inmobiliario)
administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

**Estados financieros y
opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2025

Popular Inmobiliario no diversificado (Finpo Inmobiliario)
administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

**Estados financieros y
opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2025

Popular Inmobiliario no diversificado (Finpo Inmobiliario)
administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Informe del contador público independiente		1
Estado de activo neto	A	7
Estado de resultados integrales	B	8
Estado de cambios en el activo neto	C	9
Estado de flujos de efectivo	D	10
Notas a los estados financieros		11
Cédula resumen de asientos de ajuste y reclasificaciones	Anexo 1	52

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

A los inversionistas del Popular Inmobiliario no diversificado (Finpo Inmobiliario),
a la Junta Directiva de Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.
y a la Superintendencia General de Valores

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Popular Inmobiliario no diversificado (Finpo Inmobiliario)(el Fondo) administrado por Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados, cambios en el activo neto y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que es aplicable a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la Nota 2 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Consecuentemente, los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Otros asuntos

El valor razonable de los inmuebles se determinó en diferentes momentos del año 2025, por lo que podrían existir condiciones que inciden en el valor razonable de los inmuebles y que podría no haberse considerado en la determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2025. El valor razonable de las propiedades de inversión lo determina un experto independiente contratado por la sociedad administradora aplicando la normativa emitida por la SUGEVAL. Este ejercicio está sujeto a la aplicación de la metodología y criterio profesional del valuador, lo cual origina la aplicación de diversas metodologías con incidencia en la comparabilidad y el valor razonable de los inmuebles.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

a) Propiedades de inversión

Asunto clave de auditoría	Respuesta de auditoría
Las propiedades de inversión son valuadas con posterioridad al reconocimiento inicial al valor razonable.	Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos:
Las normas que regulan el proceso de valoración de propiedades de inversión se encuentran contenidas en el artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión el cual requiere que los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF; y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-170 (Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión) el cual requiere que el alcance de la valoración y la emisión del informe deben ejecutarse en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400, Intereses Inmobiliarios.	Que se cuente con los informes de valoración de los peritos respectivos para cada inmueble. Que la valoración cuente con la declaración de cumplimiento de las normas y estándares IVS. Que la valoración sea realizada por peritos independientes bajo la normativa establecida por SUGEVAL y con reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y que estén inscritos en el colegio profesional respectivo. En la nota 6, 20 y 25 se incluyen las revelaciones sobre las características de las propiedades de inversión, las técnicas de valoración y las razones para cambio de técnica, políticas y procedimiento de análisis de cambios en el valor razonable utilizado por la administración del Fondo, y la sensibilidad de las valoraciones a cambios en los supuestos, entre otros aspectos.

El registro del valor razonable del inmueble en los estados financieros del Fondo se realiza en los resultados del periodo. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

b) Cumplimiento de las disposiciones normativas

Asunto clave de auditoría

La Sociedad debe mantener un cumplimiento de las disposiciones normativas del Fondo, como parte de sus procedimientos de control interno y normativo.

Respuesta de auditoría

Algunos de los procedimientos de auditoría aplicados son los siguientes:

- Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que, de forma generalmente admitida, tienen un efecto directo en la determinación de cantidades e información materiales a revelar en los estados financieros.
- Aplicamos procedimientos clave de auditoría en la identificación de posibles casos de incumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias que puedan tener un efecto material sobre los estados financieros.
- Indagamos y obtuvimos respuesta por parte de la administración y los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad sobre el cumplimiento de dichas disposiciones legales y reglamentarias del Fondo.
- Inspeccionamos las comunicaciones escritas emitidas por el regulador, así como las respuestas por parte del Fondo y su respectivo seguimiento.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto si los responsables del gobierno corporativo tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificamos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Fondo, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Fabián Zamora Azofeifa.

Nuestra responsabilidad sobre el informe de estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025 se extiende hasta el 24 de febrero de 2026. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

San José, Costa Rica
24 de febrero de 2026

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofofeifa N° 2186
Pol. 0116FID001004811 V.30-9-2026
Timbre Ley 6663 €1.000
Adherido al original

Nombre del CPA: FABIAN
ZAMORA AZOFEIFA
Carné: 2186
Cédula: 302870450
Nombre del Cliente:
Popular Inmobiliario no
diversificado (Finpo Inmobiliario)
Identificación del cliente:
3110417302
Dirigido a:
Popular Inmobiliario no
diversificado (Finpo Inmobiliario)
Fecha:
23-02-2026 10:38:54 AM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoria
Timbre de €1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-26734

Cuadro A

Popular Inmobiliario no diversificado (Finpo Inmobiliario)
administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Estado de activo neto

Al 31 de diciembre de 2025

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)

(en US dólares sin centavos)

	Notas		2025	2024
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	US\$	75,917	114,719
Cuentas por cobrar			33,493	27,758
Alquileres por cobrar	4		17,962	21,482
Gastos diferidos	5		171,949	184,890
Propiedades de inversión	6		41,972,323	45,001,131
Otros activos			15,418	15,418
Impuesto sobre la renta diferido	12		764,877	733,084
Total activo			43,051,939	46,098,482
Pasivo				
Préstamos por pagar	8		4,041,583	6,468,645
Interés por pagar			26,606	47,637
Depósitos en garantía de arrendatarios	9		191,579	202,089
Ingresos diferidos	10		0	5,313
Cuentas por pagar	11		556,781	560,417
Impuesto sobre la renta diferido	12		1,116,843	1,177,423
Comisiones por pagar			17,832	9,037
Total pasivo			5,951,224	8,470,561
Activo neto		US\$	37,100,715	37,627,921
Títulos de participación	13	US\$	35,110,000	35,110,000
Reserva valuación de propiedades de inversión	6 y 12		1,994,474	2,517,921
Reserva mantenimiento de propiedades de inversión	2.b.22		30,921	0
Utilidades a distribuir			(34,680)	0
Total activo neto		US\$	37,100,715	37,627,921
Cuentas de orden	17	US\$	325,031	324,812

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MAB. Dalianela Redondo C.
Gerente General

Lic. Sergio Chinchilla A.
Jefe Financiero Contable

Lic. Celina Viquez G.
Auditora Interna

Céd. 3110417302
FONDO DE INVERSIÓN POPULAR
INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)
Atención: Superintendencia General de
Valores (SUGEVAL)
Registro Profesional: 30440
Contador: CHINCHILLA AGUILAR SERGIO
Estado de Situación Financiera
2025-02-18 13:27:37 -0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 2yPHxts4
<https://timbres.contador.co.cr>

Cuadro B

Popular Inmobiliario no diversificado (Finpo Inmobiliario)
administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Estado de resultados integrales
Periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en US dólares sin centavos)

	Notas	2025	2024
Ingresos			
Ingresos por intereses		US\$ 753	537
Ingresos por alquileres	14	2,540,670	2,607,853
Ganancia en venta de propiedades de inversión	6	910,164	0
Ganancia no realizada por ajustes a propiedades de inversión	6	643,486	464,323
Ganancia por diferencial cambiario		3,729	5,103
Otros ingresos		72,439	127,305
Total		4,171,241	3,205,121
Gastos			
Comisiones de administración y custodia	15	150,153	107,551
Gastos de operación	16	1,024,954	913,573
Pérdida no realizada por ajustes a propiedades de inversión	6	565,574	304,300
Pérdidas en diferencial cambiario		9,047	17,725
Gastos financieros	8	370,413	648,640
Total		2,120,141	1,991,789
Utilidad antes de impuesto		2,051,100	1,213,332
Impuesto sobre la renta	2.b.20	(306,778)	(324,245)
Utilidad neta		US\$ 1,744,322	889,087
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cambios en el valor razonable		0	0
Resultados integrales totales		US\$ 1,744,322	889,087
Utilidades por título de participación básicas y diluidas brutas		US\$ 248.41	126.61
Utilidades por título de participación básicas y diluidas netas		US\$ 237.31	103.83

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MAB. Dalianela Redondo C.
Gerente General

Lic. Sergio Chinchilla A.
Jefe Financiero Contable

Lic. Celina Víquez G.
Auditora Interna

Céd. 3110417302
FONDO DE INVERSIÓN POPULAR
INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)
Atención: Superintendencia General de
Valores (SUGEVAL)
Registro Profesional: 30440
Contador: CHINCHILLA AGUILAR SERGIO
Estado de Resultados Integral
2025-02-18 13:27:38 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 2yPHxts4
<https://timbres.contador.co.cr>

Cuadro C

Popular Inmobiliario no diversificado (Finpo Inmobiliario)
administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Estado de cambios en el activo neto
Periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en US dólares sin centavos)

	Nota	Títulos de participación	Reserva mantenimiento de inversiones en propiedad	Reserva valuación de inversiones en propiedad	Utilidades a distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023		US\$ 35,110,000	44,934	2,357,898	0 US\$	37,512,832
Distribución de utilidades	2b.17	0	0	0	(703,929)	(703,929)
Aumento de reserva mantenimiento de propiedad	2b.22	0	25,135	0	(25,135)	0
Usos de reserva mantenimiento de propiedad	2b.22	0	(70,069)	0	0	(70,069)
Utilidad neta		0	0	0	889,087	889,087
Subtotal		0	(44,934)	0	160,023	115,089
<u>Otros resultados integrales</u>						
Revaluación de propiedades de inversión	6 y 12	0	0	188,262	(160,023)	28,239
Aplicación de impuesto sobre la renta diferido	12	0	0	(28,239)	0	(28,239)
Subtotal		0	0	160,023	(160,023)	0
Saldos al 31 de diciembre de 2024		35,110,000	0	2,517,921	0	37,627,921
Distribución de utilidades	2b.17	0	0	0	(1,595,207)	(1,595,207)
Aumento de reserva mantenimiento de propiedad	2b.22	0	105,883	0	(105,883)	0
Usos de reserva mantenimiento de propiedad	2b.22	0	(74,962)	0	0	(74,962)
Utilidad neta		0	0	0	1,744,322	1,744,322
Subtotal		0	30,921	0	43,232	74,153
<u>Otros resultados integrales</u>						
Venta de propiedades de inversión	6	0	0	(601,359)	0	(601,359)
Revaluación de propiedades de inversión	6 y 12	0	0	91,661	(77,912)	13,749
Aplicación de impuesto sobre la renta diferido	12	0	0	(13,749)	0	(13,749)
Subtotal		0	0	(523,447)	(77,912)	(601,359)
Saldos al 31 de diciembre de 2025		US\$ 35,110,000	30,921	1,994,474	(34,680) US\$	37,100,715

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MAB. Dalianela Redondo C.
Gerente General

Lic. Sergio Chinchilla A.
Jefe Financiero Contable

Lic. Celina Viquez G.
Auditora Interna

Céd. 3110417302
FONDO DE INVERSIÓN POPULAR
INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)
Atención: Superintendencia General de
Valores (SUGEVAL)
Registro Profesional: 30440
Contador: CHINCHILLA AGUILAR SERGIO
Estado de Cambios en el Patrimonio
2025-02-18 13:27:38 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: 2yPHxts4
<https://timbres.contador.co.cr>

Cuadro D

Popular Inmobiliario no diversificado (Finpo Inmobiliario)
administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Estados de flujos de efectivo

Periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en US dólares sin centavos)

	Notas	2025	2024
Actividades de operación			
Utilidad neta	US\$ US\$	1,744,322	889,087
Efecto neto de valoración de propiedades de inversión	6	(77,912)	(160,023)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	6	(910,164)	0
Provisión por intereses y costas sobre procesos judiciales	24	34,680	0
Cambios en activos y pasivos:			
Cambios en activos (aumento) disminución:			
Alquileres por cobrar		3,520	22,149
Cuentas por cobrar		(5,735)	8,100
Gastos pagados por anticipado		12,941	20,469
Otros activos		0	(108)
Cambios en pasivos (disminución), aumento:			
Cuentas por pagar		(38,316)	(14,642)
Comisiones por pagar		8,795	35
Depósitos de arrendatarios		(10,510)	(43,525)
Ingresos diferidos		(5,313)	1,361
Usos de la reserva de mantenimiento		(74,962)	(70,069)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		681,346	652,834
Actividades de inversión			
Venta de bienes inmuebles y mejoras	6	3,389,683	0
(Adquisición) de bienes inmuebles y mejoras	6	(66,531)	(130,510)
Efectivo neto provisto (usado) en actividades de inversión		3,323,152	(130,510)
Actividades financieras			
Obligaciones financieras		(2,427,062)	74,761
Interés por pagar		(21,031)	(15,432)
Distribución de utilidades		(1,595,207)	(703,929)
Efectivo neto (usado) en actividades financieras		(4,043,300)	(644,600)
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo en el año		(38,802)	(122,276)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		114,719	236,995
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3 US\$	75,917	114,719

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MAB. Dalianela Redondo C.
Gerente General

Lic. Sergio Chinchilla A.
Jefe Financiero Contable

Lic. Celina Viquez G.
Auditora Interna

Céd. 3110417302

FONDO DE INVERSIÓN POPULAR
INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)

Atención: Superintendencia General de
Valores (SUGEVAL)

Registro Profesional: 30440

Contador: CHINCHILLA AGUILAR SERGIO

Estado de Flujos de Efectivo

2025-02-18 13:27:39 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 2yPHxts4
<https://timbres.contador.co.cr>

Popular Inmobiliario no diversificado (Finpo Inmobiliario)
administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en US dólares sin centavos)

Nota 1 - Constitución y operaciones

El Popular Inmobiliario no diversificado (Finpo Inmobiliario) (el Fondo) fue autorizado mediante resolución No. SGV-R-1278 del 21 de setiembre de 2005 de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por los aportes de personas físicas y jurídicas para la inversión en valores y otros activos autorizados por la SUGEVAL, los cuales son administrados por una sociedad de fondos de inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el fondo. Los aportes en el fondo están documentados mediante certificados de títulos de participación. El objetivo del fondo es maximizar la plusvalía sobre el monto invertido por medio de los rendimientos generados.

Las principales disposiciones que regulan las sociedades administradoras y sus fondos de inversión están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores, No. 7732 y sus reformas, en el Código de Comercio y en el Acuerdo SUGEVAL 08-09 Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

El Fondo es administrado por Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad).

La Sociedad es una sociedad anónima constituida en julio del 2000 bajo las leyes de la República de Costa Rica con domicilio en la ciudad de San José, Costa Rica y es subsidiaria 100% del Banco Popular y de Desarrollo Comunal (el Banco, Banco Popular). Su objetivo es la administración en nombre de terceros de fondos de inversión bajo la supervisión de la SUGEVAL.

El Fondo inició operaciones el 17 de mayo de 2007.

Según certificación de fecha 25 de noviembre de 2013 de la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras de la República de Nicaragua, se autorizó la inscripción, para efectos de comercializar las participaciones de este Fondo en el mercado secundario de valores nicaragüense.

Las principales características del Fondo son las siguientes:

- Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos, denominado en dólares estadounidenses cuyo patrimonio está limitado a 20,000 participaciones con valor nominal de US\$5,000 cada una por un total de US\$100,000,000. El Fondo tiene un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación y puede renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acuerdan.
- Las participaciones se emiten por medio de títulos a la orden denominados Títulos de participación en forma de macrotítulos por medio de Interclear y son regulados por la SUGEVAL. Los inversionistas que participan en el Fondo son copropietarios de los valores en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posean y no se garantiza un rendimiento determinado, el cual puede variar de acuerdo con las condiciones del mercado. Los títulos de participación no son redimibles por el Fondo en condiciones normales sino a través de su venta en el mercado secundario y únicamente se puede redimir los títulos directamente en caso de que:
 - a) Ocurran cambios en el control de la sociedad administradora o se sustituya esta.
 - b) Se dé una liquidación anticipada del Fondo para redimir a los inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
 - c) Se dé una fusión de sociedades administradoras.
 - d) Exista una conversión del fondo cerrado a uno abierto.
 - e) Se dé un evento de liquidez del mercado que sea autorizado por el Superintendente General de Valores.
- El patrimonio del Fondo es invertido por la Sociedad por cuenta y riesgo de los inversionistas principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y habitación. Los inmuebles deben estar en buen estado de conservación y pueden estar destinados a cualquier actividad pública o privada, industrial o comercial en la que se tenga la expectativa de generar alquileres o plusvalías, y deben estar localizados en territorio costarricense.
- La Sociedad es responsable de aplicar las políticas de inversión contenidas en el Prospecto del Fondo y es solidariamente responsable ante los inversionistas por los daños y perjuicios ocasionados por sus directores, empleados o personas contratadas por ellos para prestar servicios al Fondo.
- El Fondo puede utilizar hasta 20% de su activo total en la adquisición de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios que para tal efecto mantiene la SUGEVAL.
- Al menos 80% del promedio anual de saldos mensuales de los activos del Fondo deben invertirse en bienes inmuebles.

- La valoración de bienes inmuebles se calcula al momento de su compra y se ajusta al menos anualmente, conforme las normas emitidas por la SUGEVAL, tal y cómo se especifica en la nota 2.b8.

Nota 2 - Bases de presentación y políticas contables

a) Bases de presentación

La situación financiera y los resultados de operación del Fondo se presentan con base en las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la SUGEVAL.

El CONASSIF mediante artículos 6 y 5 de las actas de las sesiones 1442-2018 y 1443-2018 ambas celebradas el 11 de setiembre de 2018 aprobó el Reglamento de Información Financiera, el cual entra en vigor a partir del 1 de enero del 2020.

El Reglamento tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación

Las diferencias más importantes entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, NIC) y las regulaciones emitidas para las entidades supervisadas son las siguientes:

Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de estados financieros

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de flujos de efectivo

El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del Fondo se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el CONASSIF, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del Fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

b) Políticas contables

Las políticas contables más importantes se resumen a continuación:

b 1. Moneda y regulaciones cambiarias

Los registros de contabilidad del Fondo son llevados en dólares estadounidenses (US\$) que es diferente a la moneda de curso legal en la República de Costa Rica, debido a que es la moneda de operación del Fondo de acuerdo con lo autorizado en el prospecto de inversión, por lo que los dólares estadounidenses (US\$) son su moneda funcional y de reporte.

Podrían presentarse diferencias por +/- US\$1 o US\$2 debido a temas de presentación de cifras sin decimales.

b 2. Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el CONASSIF y la SUGEVAL requiere registrar estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, y los montos de los ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

b 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se presentan por el método indirecto. Para este propósito se consideran como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, los depósitos a la vista y a plazo y los valores invertidos con madurez no mayor a dos meses.

b 4. Inversiones en instrumentos financieros

Instrumentos financieros no derivados:

Clasificación:

El Fondo aplica un modelo de negocio mixto, en el cual si bien la naturaleza del Fondo es de adquirir activos inmobiliarios, eventualmente puede adquirir activos financieros con los cuales se espera generar rentabilidad a los inversionistas mediante los flujos de caja contractuales esperados, tanto de las rentas generadas, plusvalías y/o minusvalías por la valoración de los inmuebles, las ganancias o pérdidas de capital por la compra y venta de inmuebles, así como el cupón y vencimiento de activos de renta fija, además de la venta esporádica de dichos activos motivado por la necesidad de liquidez o la oportunidad de generar una ganancia de capital con la diferencia entre el precio de compra y venta del activo. Adicionalmente, se pueden adquirir participaciones de fondos de inversión.

De acuerdo con lo anterior se pueden clasificar las categorías de instrumento financieros de tres formas: 1. Costo Amortizado; 2. Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral; 3. Valor Razonable con cambios en resultados.

De esta forma, luego de verificar que los instrumentos financieros que pueden conformar el portafolio de inversión generan flujos de caja provenientes exclusivamente del pago del principal e intereses. Si el instrumento financiero se ubica dentro de la categoría Costo Amortizado, es porque se ha decidido mantener el activo para obtener exclusivamente los flujos de caja generados, tanto de principal e intereses. De esta forma los activos no se valoran a precios de mercado, esto debido a que la venta anticipada de los activos no es parte del modelo de negocio del instrumento. Al no valorar a precios de mercado, este segmento del portafolio no tiene efecto por esta vía en el valor de participación y por ende en la rentabilidad. Sin embargo, estos instrumentos se mantienen a su valor en libros, no obstante, dicho valor puede cambiar en función de los cambios en las perspectivas crediticias del instrumento desde el momento de su adquisición. Será por los cambios en la imputación de los cambios en el modelo de deterioro de la calidad crediticia de estos instrumentos, uno de los elementos que hará variar el valor de participación y tendrá efectos positivos o negativos sobre el rendimiento del fondo. En general, a medida que el instrumento se acerca a su vencimiento este efecto tiende a ser nulo de no existir un evento crediticio.

Medición:

El efecto de la valuación a precio de mercado de las inversiones se registra según su modelo de negocio.

Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar se registran al costo, amortizado, el cual se aproxima o es igual a su valor de mercado.

La compra y venta de activos financieros por la vía ordinaria se registran por el método de la fecha de liquidación, que es aquella en la que se entrega o recibe un activo.

Reconocimiento:

Los instrumentos financieros son registrados inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Para los activos financieros el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Los costos de transacción son los que se originan en la compra de las inversiones.

Desreconocimiento:

Un activo financiero es dado de baja cuando no se tenga control de los derechos contractuales que componen el activo. Esto ocurre cuando los derechos se aplican, expiran o ceden a terceros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el contrato ha sido pagada o cancelada, o haya expirado.

b 5. Custodia de títulos valores

La Sociedad ha designado como custodio de los activos que componen las carteras administradas mediante fondos de inversión al Banco Popular. Dicha entidad es también el custodio del efectivo del Fondo.

b 6. Estimación para incobrabilidad

Al adquirir inmuebles que se incorporan a la cartera del Fondo, este asume la totalidad de los contratos vigentes relacionados con el alquiler, notificando a cada inquilino el cambio de propietario y los lineamientos correspondientes al cobro de la renta.

La administración vela porque exista una conciliación diaria de los depósitos por alquileres que paguen los inquilinos en la cuenta corriente del Fondo, así como la correcta contabilización y archivo de tales depósitos.

Diariamente se verifican los atrasos en el pago de la renta por parte de los inquilinos y se notifica indicando su estado, la aplicación de la cláusula de morosidad y el monto diario y total de los intereses moratorios asociados al atraso.

Si al finalizar el mes natural posterior a la fecha de pago no se cuenta con el pago del alquiler, se traslada los comprobantes de las notificaciones y el contrato de arrendamiento al Área Legal de la Sociedad para que gestione el proceso de desalojo del inmueble.

En caso de que un inquilino esté atrasado en el pago de la renta o cuotas de mantenimiento por más de 7 días naturales y no se le haya aprobado un arreglo de pago, se suspende el registro contable del ingreso por renta asociado a ese inquilino.

Igualmente se solicita continuar con la aplicación del registro contable una vez que se subsane el estado de morosidad.

b 7. Gastos pagados por anticipado

Incluyen los desembolsos relacionados con el pago de seguros para cubrir eventuales pérdidas por siniestros que afecten los bienes inmuebles propiedad del Fondo.

Además, los pagos por comisiones relacionados con la suscripción de contratos de préstamo, que se difieren y amortizan por el método de interés efectivo.

b 8. Valuación y regulaciones de inversión en propiedades

Las inversiones en propiedades están constituidas por inmuebles construidos, entre los cuales se incluyen edificios, locales comerciales y bodegas que son valuados, con posterioridad al reconocimiento inicial, por el método del valor razonable.

Desde su adquisición deben cumplir con la normativa vigente para la valoración de inmuebles establecida por la SUGEVAL, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo 08-09 Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y el Acuerdo SGV-A-170 Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

Las valoraciones se realizan utilizando la metodología de valor razonable según lo definido en la NIIF 13. La NIIF 13 define “valor razonable”; establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

Asimismo, los informes de valoración se ejecutan en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación (IVS) vigentes, emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC), incluyendo el Marco IVS, las Normas Generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 – Intereses Inmobiliarios.

Las propiedades deben ser valoradas al menos una vez al año, considerando la fecha de adquisición de cada inmueble, o la fecha de la última entrega, por parte de un perito profesional independiente de Popular SAFI.

El artículo 87 modificado del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión referido indica:

“Debe existir una valoración de cada inmueble, que refleje, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado.

Esta valoración debe ser preparada por un experto independiente de la sociedad administradora. Los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF. El Superintendente puede establecer mediante acuerdo disposiciones adicionales sobre el contenido y requerimientos mínimos a desarrollar en los informes de las valoraciones, a partir de estándares de valoración de aceptación internacional.

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble...”

Todos los arrendamientos son operativos.

b 9. Deterioro en el valor de los activos

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros de los activos sea mayor que su importe recuperable. Esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción.

El importe recuperable se define como el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso; se calcularía trayendo a valor presente los flujos de efectivo que se espera que surjan de la operación continua de los activos a lo largo de la vida útil.

b 10. Depósitos de arrendatarios

De acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, los arrendatarios están obligados a efectuar un depósito de garantía. El depósito es devuelto una vez que finalice el término del contrato y se hayan satisfecho las condiciones preestablecidas.

b 11. Comisión de administración

La Sociedad recibe comisión por la administración del Fondo calculada diariamente sobre el valor del activo neto del Fondo y se paga en forma mensual. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado.

b 12. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos se originan en la recepción anticipada de cuotas de arrendamiento que corresponden a periodos futuros.

b 13. Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen sobre la base de devengado.

b 14. Títulos de participación

Los certificados de título de participación representan los derechos proporcionales que los inversionistas tienen sobre el activo neto del Fondo, fruto de los aportes patrimoniales. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo. De conformidad con las disposiciones emanadas de la SUGEVAL, la Sociedad hace el cálculo diario del valor del activo neto del Fondo, valor que se encuentra disponible para el mercado a través de los mecanismos de información disponibles en la SUGEVAL y mediante consulta del vector de precios (nivel 1).

Cada inversionista dispone de un Prospecto del Fondo que contiene la información relacionada con la Sociedad, el objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la administración.

b 15. Costo de transacción de la emisión de títulos de participación

Los costos de transacción en los que necesariamente se ha de incurrir para llevar a cabo una transacción de patrimonio, como los costos de emisión de los títulos de participación, se contabilizan como parte de la transacción y por lo tanto se deducen del patrimonio.

En el caso de que se coloquen participaciones a su valor nominal, en la cuenta de participaciones se presenta el monto neto de la colocación; si se colocan a un precio mayor o con prima, los desembolsos que se incurran por la colocación se deben registrar en forma neta en la cuenta “capital pagado en exceso”.

b 16. Determinación de los rendimientos

Los rendimientos del Fondo se obtienen considerando el valor de la participación vigente al inicio y el valor de la participación al final del período. En casos en que dicho período sea menor a 365 días se procede con la anualización correspondiente. La SUGEVAL ha dispuesto que los fondos de inversión publiquen al menos el rendimiento obtenido durante los últimos treinta días y los últimos doce meses.

b 17. Distribución de rendimientos

Los rendimientos netos que obtienen los inversionistas por la operación del Fondo son reconocidos diariamente y son pagaderos mensualmente de acuerdo con la política de distribución de dividendos establecida en Asamblea de Inversionistas, como se encuentra consignada en el Prospecto del Fondo. Dicha forma de pago de los rendimientos se ha mantenido vigente desde la constitución del Fondo.

Adicionalmente, los inversionistas obtienen su rentabilidad de la diferencia entre el valor de compra de las participaciones y el valor al cual sean vendidas en mercado secundario.

Con la valoración a precio de mercado los inversionistas reciben como rendimientos los generados por las inversiones al obtener intereses y el resultado de la valoración de los inmuebles y las inversiones a precios de mercado, los cuales son pagaderos cuando se realicen de acuerdo con lo estipulado en la NIC 32.

El pago de los rendimientos a los inversionistas se hace dentro de los 5 días hábiles siguientes al respectivo corte contable.

b 18. Rendimiento por valuación de propiedades de inversión

Corresponde a la valuación de las propiedades de inversión determinada mediante avalúo de peritos independientes de acuerdo con los reglamentos emitidos por la SUGEVAL. Esta utilidad no se distribuye entre los inversionistas, ya que es una ganancia no realizada que se registra en el activo neto del Fondo.

b 19. Impuesto sobre la renta diferido

El Fondo calcula el impuesto sobre las plusvalías en valuación de inmuebles. El impuesto sobre la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporales gravables y las diferencias temporales deducibles, siempre y cuando exista la posibilidad de que los pasivos y activos se lleguen a realizar.

b 20. Impuestos

A partir del 1 de julio de 2019, entró a regir la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (Ley 9635). Con la entrada en vigencia de la misma los fondos de inversión tuvieron una serie de cambios a nivel impositivo, los cuales se detallan a continuación:

- La Ley deroga el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, misma que establecía un impuesto único del 5% sobre los ingresos y las ganancias de capital del Fondo, en la cual no se permitía la deducción de ningún gasto relacionado con dichos ingresos.
- La tarifa que se aplicará a los fondos de inversión será del 15% Sin embargo, se permite a los fondos de inversión la aplicación del 20% de los ingresos brutos de los fondos, como gastos deducibles sin necesidad de aportar algún respaldo de los mismos.
- Adicionalmente contempla la retención del 15% sobre los pagos de capital pagado en exceso cuando se realicen emisiones de participaciones en el mercado primario.
- Los fondos de inversión se convertirán en obligados tributarios del Impuesto al Valor Agregado, donde deberá pagar la diferencia entre el débito y el crédito fiscal. En caso de que el Fondo al final del periodo fiscal tenga un saldo a favor podrá realizar la compensación del mismo.
- El impuesto sobre las ganancias de capital aplicable a la venta de bienes inmuebles realizada por fondos de inversión se encuentra regulado por la Ley N.º 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, vigente a partir del 1.º de julio de 2019. De conformidad con dicha normativa, las ganancias de capital generadas por la enajenación de bienes inmuebles propiedad de los fondos de inversión corresponden a la diferencia entre el valor de transmisión y el costo fiscal del activo, y se encuentran sujetas a una tarifa general del 15%. No obstante, cuando los fondos de inversión enajenan bienes inmuebles adquiridos con anterioridad a la entrada en vigencia esta ley, y cuya venta se realice con posterioridad al 1.º de julio de 2019, la normativa permite optar por un impuesto único y definitivo del 2,25% sobre el valor de venta, en sustitución del impuesto sobre la ganancia de capital, siempre que se cumplan los requisitos legales y reglamentarios aplicables.

b 21. Capital pagado en exceso

En el proceso de colocación de títulos de participación en mercado primario para las colocaciones posteriores a la inicial y para las compras en mercado secundario, de conformidad con los mecanismos descritos en el prospecto del Fondo, los inversionistas cancelan un precio que es el valor del activo neto por participación. Dado que dicho valor permite el reconocimiento unitario por parte del inversionista, entre otros aspectos, de los rendimientos generados por el Fondo y el valor en libros actualizados de sus activos inmobiliarios a la fecha en que el inversionista procede a realizar la suscripción de nuevas participaciones, los inversionistas cancelan además del valor facial del título de participación una suma adicional por dicho concepto, que se denomina Capital Pagado en Exceso.

Por consiguiente, las sumas recaudadas por este motivo durante el mes integran también el patrimonio neto de los inversionistas, y forman parte de las sumas distribuibles entre los inversionistas a la fecha de cierre de cada mes, sumas que serán distribuibles dentro de los 5 días hábiles posteriores a esta fecha en la proporción que corresponda. Serán beneficiarios de dicho pago los inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de los títulos de participación del Fondo al cierre de cada mes en el libro oficial que administra la Sociedad.

b 22. Reserva mantenimiento inversión en propiedad

A partir de enero de 2016 el Fondo, creó una reserva patrimonial con el fin único y específico de contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado.

La reserva se registró diariamente y dedujo de los ingresos de alquiler brutos diarios que obtenga el Fondo, hasta alcanzar una suma máxima de 1% sobre los activos totales administrados por el Fondo, según acuerdo del Comité de Inversiones.

El propósito de la reserva es aumentar la durabilidad dentro del ciclo productivo de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del Fondo, mantener en buenas condiciones los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del Fondo, adicionalmente usar los recursos para futuros cambios importantes en el inmueble de tal forma que al final de su vida productiva, se le pueda dar mejor uso, es decir, para conservar el bien y adicionalmente el mantenimiento rutinario: costos de mantenimiento y reparaciones en general.

En caso de que llegada la fecha que corresponda el pago de los rendimientos del último mes del año, el porcentaje de reservas patrimoniales acumulado no haya sido ejecutado por el Fondo, el mismo continuará dentro del rubro de reservas, siempre y cuando el monto no supere el 1% establecido.

b 23. Contratación de seguros

Todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria del Fondo contarán con los debidos seguros del Instituto Nacional de Seguros o de cualquier otra aseguradora autorizada por ley, los cuales incluirán las siguientes coberturas:

- Tipo A (incendio casual y rayo)
- Tipo B (motín, huelga, paro legal, conmoción civil, actos de personas mal intencionadas, huracán o ciclón, vientos huracanados, colisión de vehículos, caída de aviones, y objetos desprendidos de los mismos, explosión y daños por humo, inundación y deslizamientos).
- Tipo D (temblor, terremoto e incendio derivado del mismo, erupción volcánica).

La cobertura se actualizará anualmente por el valor neto de realización de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se disminuye sustancialmente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros antes detallados.

Para la selección de la entidad aseguradora Popular Sociedad de Fondos de Inversión utilizará básicamente como criterios el hecho de que la misma se encuentre debidamente inscrita ante la SUGESE, cuente con experiencia suficiente en el área y brinde al menos las coberturas indicadas previamente.

Nota 3 - Efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se presenta el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre:

		2025	2024
Efectivo en caja y bancos	US\$	75,917	114,719
	US\$	<u>75,917</u>	<u>114,719</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

Nota 4 - Alquileres por cobrar

Al 31 de diciembre las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

		2025	2024
Cuentas por cobrar a inquilinos	US\$	17,962	21,482
	US\$	17,962	21,482

Los alquileres por cobrar tienen la siguiente antigüedad:

		2025	2024
A menos de 30 días	US\$	10,528	14,138
De 30 a 60 días		90	0
De 60 a 90 días		0	0
Más de 90 días		7,344	7,344
	US\$	17,962	21,482

Nota 5 - Gastos diferidos

Al 31 de diciembre los gastos diferidos incluyen:

		2025	2024
Seguros de inmuebles (1)	US\$	32,463	28,755
Comisión e intereses por desembolsos		131,092	144,640
Valoración financiera		8,394	11,495
	US\$	171,949	184,890

(1) Corresponde al saldo de las pólizas de seguro como se detalla a continuación:

Al 31 de diciembre de 2025

Número	Tipo	Fecha de vencimiento		Monto
920-0122463	Daño Físico Directo	23/10/2026	US\$	20,962
920-0122463	Responsabilidad Civil	14/01/2026		70
24689	Daño Físico Directo, Paseo de las Flores	29/11/2026		11,431
			US\$	32,463

Al 31 de diciembre de 2024

Número	Tipo	Fecha de vencimiento		Monto
920-0122463	Daño Físico Directo	23/10/2025	US\$	19,139
920-0122463	Responsabilidad Civil	14/01/2025		91
24689	Daño Físico Directo, Paseo de las Flores	29/11/2025		9,525
			US\$	28,755

Nota 6 - Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre las propiedades de inversión se detallan como sigue:

Al 31 de diciembre de 2025

Inmueble		Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía acumulada		Total
Edificio Herrero Villalta	US\$	2,111,962	537,741	1,157,170	US\$	3,806,873
Edificio Oficentro La Sabana		426,800	20,908	(106,710)		340,998
Edificio F.F Torre Mercedes		503,104	15,321	(8,420)		510,005
Edificio Oficentro Santamaría		4,019,999	165,021	346,550		4,531,570
Edificio Plaza Mundo		2,896,800	16,240	608,230		3,521,270
Edificio San Sebastián		1,005,989	1,160,590	1,840,420		4,006,999
Il Galeone		3,436,739	266,415	(1,205,400)		2,497,754
Paseo de Las Flores		13,561,552	616,105	(3,778,650)		10,399,007
San Marino		3,505,112	4,000	458,150		3,967,262
Plaza Garden		4,193,686	1,161,799	3,035,100		8,390,585
	US\$	35,661,743	3,964,140	2,346,440	US\$	41,972,323

Al 31 de diciembre de 2024

Inmueble		Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía acumulada		Total
Edificio Herrero Villalta	US\$	2,111,962	532,860	1,191,410	US\$	3,836,232
Edificio Oficentro La Sabana		426,800	20,908	(108,710)		338,998
Edificio F.F Torre Mercedes		503,104	15,321	23,580		542,005
Edificio Oficentro Santamaría		4,019,999	153,603	479,191		4,652,793
Edificio Plaza Mundo		2,896,800	14,240	502,950		3,413,990
Bodegas Belén		2,211,670	267,856	707,481		3,187,007
Edificio San Sebastián		1,005,989	1,160,590	1,813,420		3,979,999
Il Galeone		3,436,739	247,630	(1,466,371)		2,217,998
Paseo de Las Flores		13,561,552	615,230	(3,312,151)		10,864,631
San Marino		3,505,112	4,000	342,890		3,852,002
Plaza Garden		4,193,686	1,133,220	2,788,570		8,115,476
	US\$	37,873,413	4,165,458	2,962,260	US\$	45,001,131

a) Movimiento del periodo

El movimiento de las propiedades de inversión del Fondo en los periodos de un año terminados el 31 de diciembre se detalla como sigue:

		Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	US\$	37,873,413	4,034,948	2,773,997	44,682,358
Mejoras		0	130,510	0	130,510
Plusvalía no realizada por valuación (2)		0	0	188,263	188,263
Saldo al 31 de diciembre de 2024		37,873,413	4,165,458	2,962,260	45,001,131
Mejoras		0	66,538	0	66,538
Venta de inversiones en propiedad (1)		(2,211,670)	(267,856)	(707,481)	(3,187,007)
Plusvalía no realizada por valuación (2)		0	0	91,661	91,661
Saldo al 31 de diciembre de 2025	US\$	35,661,743	3,964,140	2,346,440	41,972,323

- (1) Durante el periodo 2025 se concretó la venta de un inmueble propiedad del Fondo, mismo que se detalla a continuación:

El día 13 de marzo de 2025 se efectúa la venta del inmueble denominado:

Inmueble	Costo de Adquisición	Mejoras	Plusvalías / Minusvalías	Valor en libros	Metros Totales (m²)
Bodegas Belén	US\$2,211,667	US\$267,856	US\$707,481	US\$3,187,007	4,381

El monto de la transacción fue de US\$ 3,389,683 y producto de la venta del inmueble se obtuvo una ganancia de US\$910,164.

- (2) El movimiento de las plusvalías y minusvalías durante el periodo se detalla como sigue:

Inmueble	Saldo diciembre 2024	Plusvalía o (minusvalía) del periodo	Saldo diciembre 2025
Edificio Herrero Villalta	US\$ 1,191,414	(34,241)	US\$ 1,157,173
Edificio Oficentro La Sabana	(108,709)	2,000	(106,709)
Edificio F.F Torre Mercedes	23,575	(32,000)	(8,425)
Edificio Oficentro Santamaría	479,187	(132,637)	346,550
Edificio Plaza Mundo	502,953	105,277	608,230
Bodegas Belén	707,481	(707,481)	0
Edificio San Sebastián	1,813,418	27,002	1,840,420
Il Galeone	(1,466,369)	260,969	(1,205,400)
Paseo de Las Flores	(3,312,146)	(466,504)	(3,778,650)
San Marino	342,891	115,258	458,149
Plaza Garden	2,788,565	246,537	3,035,102
US\$	<u>2,962,260</u>	<u>(615,820)</u>	US\$ <u>2,346,440</u>

Inmueble	Saldo diciembre 2023	Plusvalía o (minusvalía) del periodo	Saldo diciembre 2024
Edificio Herrero Villalta	US\$ 1,498,414	(307,000)	US\$ 1,191,414
Edificio Oficentro La Sabana	(118,709)	10,000	(108,709)
Edificio F.F Torre Mercedes	40,575	(17,000)	23,575
Edificio Oficentro Santamaría	333,398	145,789	479,187
Edificio Plaza Mundo	342,230	160,723	502,953
Bodegas Belén	669,121	38,360	707,481
Edificio San Sebastián	1,764,418	49,000	1,813,418
Il Galeone	(1,497,188)	30,819	(1,466,369)
Paseo de Las Flores	(3,278,146)	(34,000)	(3,312,146)
San Marino	340,891	2,000	342,891
Plaza Garden	2,678,993	109,572	2,788,565
US\$	<u>2,773,997</u>	<u>188,263</u>	US\$ <u>2,962,260</u>

b) Condiciones de los contratos

Las cláusulas más importantes de los contratos de arrendamiento suscritos son las siguientes:

- Los contratos pueden ser prorrogados a su vencimiento por períodos iguales a los establecidos siguiendo las formalidades de comunicación por escrito indicadas en el contrato, salvo que una de las partes notifique a la otra su voluntad de no renovar el contrato dentro de los tres meses anteriores a la fecha de expiración.
- El arrendatario acepta expresamente y acuerda que no puede dar por terminado anticipadamente el contrato según el plazo pactado. En caso contrario el Fondo será indemnizado de conformidad con lo acordado entre las partes.
- El pago de servicios públicos corresponde a los arrendatarios, y al Fondo los tributos propios del inmueble, el mantenimiento estructural dependiendo de lo acordado entre las partes contractualmente.
- Las mejoras o modificaciones que arrendatarios deseen ejecutar en el inmueble deben contar con la autorización previa y por escrito del Fondo. Los gastos y costos en los que incurran en razón de estas mejoras o modificaciones serán su responsabilidad exclusiva sin que el Fondo deba indemnizarlos, aun cuando queden al final del arriendo como mejoras al inmueble. Si las mejoras se pueden desprender sin causar daño le corresponden al arrendatario, de lo contrario todas las mejoras quedarían a favor del Fondo.

c) Determinación del valor razonable

Según el RESOFO, debe existir una valoración de cada inmueble, que refleje, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado. Esta valoración debe ser preparada por un experto independiente de la sociedad administradora. Los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF.

Durante el periodo 2025 el Fondo ha utilizado cuatro proveedores de valoración para la definición del valor razonable de su cartera: ICICOR Costa Rica, S.A., Impacta Solutions Agency, SRL, Grupo Tecno Ingeniería Internacional S.A. y Logan Val USA LLC Sucursal CR, para el periodo 2024 utilizó únicamente dos proveedores: ICICOR Costa Rica, S.A. y Grupo Tecno Ingeniería Internacional S.A. Estos proveedores realizan tres ejercicios de valoración bajo los enfoques de costos, mercado y por rentas de forma independiente, en el caso de ICICOR, Impacta y Logan posteriormente definen diferentes características del inmueble y se le otorgan pesos a cada enfoque, los cuales son distribuidos hasta llegar a un valor en conjunto y definido del inmueble.

En cada uno de los informes el proveedor describe las conclusiones y justificaciones que respaldan el criterio y los supuestos que definen el valor razonable del avalúo.

Los proveedores tienen independencia profesional para definir el valor razonable de la valuación, no obstante, la administración está en la obligación de promover e incentivar conversatorios con los proveedores con el objetivo de compartir criterios.

Popular SAFI implementa un modelo de selección de entidades valuadoras con base en el cumplimiento de la normativa, de criterios de idoneidad, experiencia y precio, que permitan dotar de transparencia e imparcialidad cada uno de los ejercicios de valoración con el fin de determinar un valor razonable del inmueble, que pueda ser utilizado para el registro del valor del inmueble en los estados financieros de los fondos de inversión, de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF.

Cada una de las valoraciones contiene una declaración de cumplimiento de las normas y Estándares Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios, así como todos los cálculos que llevaron al profesional externo independiente a determinar el valor del inmueble, así como la justificación de base de valor utilizada, el enfoque(s) adoptado, el método(s) aplicado, las suposiciones realizadas, las conclusiones y cualquier aspecto significativo que el valorador considere importante revelar, si se presentara un cambio de base(s) de valor, enfoque(s), o método(s); el valorador deberá incluir los motivos que justifican este cambio para transparencia de los inversionistas.

Los IVS reconocen tres enfoques principales de valoración, los cuales pueden aplicarse de forma individual o combinada, según la naturaleza del inmueble, la disponibilidad de información y el propósito de la valuación:

- Enfoque de mercado o comparativo: Determina el valor del inmueble a partir de la comparación con transacciones recientes de propiedades similares en condiciones de mercado comparables. Considera precios de compraventa, ajustes por ubicación, tamaño, estado, uso y condiciones contractuales. Es especialmente aplicable cuando existe información suficiente y confiable de mercado.
- Enfoque de ingresos: Estima el valor del inmueble con base en la capacidad que tiene para generar ingresos futuros. Normalmente se utiliza para propiedades de inversión, como edificios de oficinas, locales comerciales y bodegas arrendadas. Los métodos más comunes dentro de este enfoque incluyen: Capitalización directa de ingresos y Flujo de caja descontado.

- Enfoque de costos: Calcula el valor del inmueble considerando el costo de reposición o reproducción de la construcción, menos la depreciación física, funcional y económica, más el valor del terreno. Este enfoque suele utilizarse cuando no existe un mercado activo comparable o cuando el inmueble es especializado.

De conformidad con los IVS, el valuador debe seleccionar el enfoque o combinación de enfoques que resulte más apropiado y consistente con el uso y características del inmueble, así como justificar su elección en el informe de valoración.

Cada ejercicio de valoración considera criterios, bases y supuestos para su determinación, por lo que existe el riesgo de que la fundamentación utilizada experimente volatilidad o bien surjan consideraciones en el tiempo que incidan en el valor del inmueble y afecten su razonabilidad. Dentro de estos aspectos variables como el desempeño económico del entorno, de la actividad específica del inmueble, indicadores económicos, desempleo, factores políticos y ambientales, precios de alquiler, seguridad, etc., pueden definir factores que incidan en la sensibilidad de la medición del valor razonable y generar cambios mayores o menores en la determinación de precios revelados.

En caso de que un inmueble presente un cambio de bases de valor o enfoque o método el valuador deberá indicar los motivos de ese cambio, el valuador debe adjuntar en el informe de valoración todos los cálculos realizados para determinar el valor del inmueble, así como la base de valor utilizada, enfoques adoptados y el método aplicado, las suposiciones realizadas, las conclusiones y cualquier aspecto significativo que el valuador considere importante de revelación.

El informe de valoración es un documento de carácter público y de acceso a los inversionistas y se presentan en SUGEVAL una vez al año.

El 31 de enero de 2025 entró en vigencia la nueva versión de las International Valuation Standards (IVS 2025), aprobada por el Standards Review Board del International Valuation Standards Council (IVSC). El cambio principal comprende una revisión de la estructura de las normas, la incorporación de nuevos capítulos (datos, documentación e instrumentos financieros), un mayor énfasis en factores ESG y una mayor claridad en el proceso de valoración. Los proveedores de valoración confirmaron que las IVS 2025 han sido debidamente aplicadas en las valoraciones de los inmuebles realizadas durante el año 2025.

Nota 7 - Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre la cobertura de los seguros de los inmuebles es como sigue:

Inmueble		2025	2024
Edificio Herrero Villalta	US\$	2,745,746	2,716,546
Edificio Oficentro La Sabana		271,657	279,195
Edificio Finca Filial T. Mercedes		419,100	793,468
Edificio Oficentro Santamaría		4,921,123	4,374,230
Edificio Plaza Mundo		1,809,103	2,573,862
Bodegas Belén		0	2,803,576
Edificio San Sebastián		2,896,236	2,238,959
Il Galeone		2,257,879	2,534,377
Paseo de las Flores		6,362,459	9,305,860
San Marino		2,266,531	2,408,233
Plaza Garden		9,193,451	9,083,370
	US\$	33,143,285	39,111,676

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el total de la cartera de inmuebles se encuentra asegurada por un valor de US\$33,143,285 y US\$39,111,676 respectivamente. La cobertura contratada abarca todo riesgo daño físico o multirriesgo y la de responsabilidad civil, mismas que se actualizan anualmente.

El valor asegurable de cada propiedad equivale al valor por costo de reposición que es determinado anualmente por los valuadores externos profesionales y las variaciones dependen de los costos relacionados con dichas edificaciones y de los cálculos técnicos que realicen dichos proveedores.

Las variaciones de valores asegurables 2024-2025 más significativos hacen referencia a los inmuebles ubicados en condominios, tales como CN Paseo de Las Flores, esto debido a que las administraciones tienen una póliza que asegura las áreas comunes de los edificios, entiéndase áreas comunes, infraestructura, obra gris de las filiales, por lo que únicamente se debe realizar el aseguramiento a las remodelaciones internas de cada filial (paredes livianas, acabados, mobiliario, instalaciones electromecánicas, entre otros). Adicionalmente la disminución de un periodo a otro se determinó por la venta del Edificio Bodegas Belén que se realizó en el mes de marzo de 2025.

Nota 8 - Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre los préstamos por pagar se detallan como sigue:

		2025	2024
Banco Internacional de Costa Rica (1)	US\$	3,914,649	5,948,053
Banco Davivienda (2)		126,934	520,592
	US\$	4,041,583	6,468,645

- (1) El Fondo posee una operación de crédito con el Banco Internacional de Costa Rica con un saldo al 31 de diciembre de 2025 de US\$3.914.649 cuyo desembolso fue recibido el 31 de agosto de 2020, el cual devenga una tasa de interés variable 7.75%, sin embargo, la tasa nunca puede ser menor de 6.25%; con fecha de vencimiento 31 de agosto de 2032; está respaldada mediante garantía inmobiliaria en la propiedad en el Centro de Negocios Paseo La Flores por US\$15,090,554.90 y una garantía mobiliaria de siete contratos de alquiler por US\$91,182.73.

En marzo de 2025 se realizó un pago por US\$1.800.000 como abono al principal de esta operación. Adicionalmente, se aprovechó dicha gestión para renegociar la tasa de interés, la cual se redujo de 8,75% a 7,75%. Asimismo, se estableció una cuota trimestral fija de US\$133.000, compuesta por intereses y amortización según tabla de pagos ajustada.

- (2) Al cierre del periodo anterior, el Fondo poseía tres operaciones con el Banco Davivienda que sumaban un monto total de US\$520,592. Las garantías que respaldan esta línea de crédito a favor de Banco Davivienda eran las siguientes: inmobiliaria de la propiedad ubicada en el edificio Torre Mercedes de US\$525,871.20 y una garantía de cesión de derechos económicos de varios contratos de alquiler de US\$67,338,00. Estas tres operaciones de crédito fueron canceladas en su totalidad en el mes de marzo de 2025 con los fondos provenientes de la venta del Edificio Bodegas Belén.

Sin embargo, el 05 de setiembre de 2025 y el 28 de noviembre de 2025, el Fondo recibió dos nuevos desembolsos por parte de Banco Davivienda de correspondientes a operaciones de crédito con por US\$50,000 y US\$80,000 respectivamente con vencimiento el 05 de setiembre de 2030 y 24 de noviembre de 2030 y una tasa de interés variable de 9,00%. Al 31 de diciembre de 2025 se han realizado abonos a estas operaciones por US\$3,066.

Los vencimientos programados de los préstamos por pagar a largo y corto plazo son los siguientes:

	2025	2024
2025	US\$ 0	502,692
2026	252,931	549,092
2027 y posteriores	3,788,652	5,416,861
	US\$ 4,041,583	6,468,645

Nota 9 - Depósitos en garantía de arrendatarios

Al 31 de diciembre los depósitos en garantía entregados por los arrendatarios se detallan como sigue:

		2025	2024
Edificio Torre Mercedes	US\$	7,628	7,266
Edificio Oficentro Santamaría		36,603	33,789
Edificio Plaza Mundo		16,806	15,357
Bodegas Belén		0	26,887
Il Galeone		10,110	11,650
Paseo de Las Flores		25,266	21,857
San Marino		29,470	28,369
Plaza Garden		65,696	56,914
	US\$	<u>191,579</u>	<u>202,089</u>

Nota 10 - Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los ingresos diferidos ascendían a US\$0 y US\$5,313 respectivamente y corresponden a los alquileres recibidos por adelantado de parte de inquilinos de los locales comerciales, los cuales se amortizan por el método de línea recta en el transcurso del mes o cuatrimestre según se indica en el contrato de arrendamiento.

Nota 11 - Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar se detallan como sigue:

		2025	2024
Rendimientos por pagar (1)	US\$	52,632	75,133
Retención Plaza Garden (2)		400,000	400,000
Provisión intereses y costas sobre procesos judiciales por pagar (nota 24 b)		34,680	0
Impuesto único sobre la renta		25,714	27,448
Impuesto al Valor Agregado		26,819	28,703
Otras cuentas por pagar		16,936	29,133
	US\$	<u>556,781</u>	<u>560,417</u>

- (1) Rendimientos que se distribuyen según las políticas del prospecto y que se revelan en la nota 2.b.17.
- (2) Se realizaron las negociaciones correspondientes para el proceso de construcción y operación del cine, las cuales se detallan a continuación:
 - Del precio de venta pactado en su momento, la compradora retuvo la suma de US\$200,000 como garantía para la finalización de obras de remodelación del área de cines. Dicho proceso, al momento de la compra, estaba siendo ejecutado por una empresa contratista a cargo de la vendedora.

Estos trabajos de remodelación (obra civil y obra gris) fueron responsabilidad de la vendedora hasta su conclusión. Lo anterior, según Contrato de servicios de construcción y remodelación de locales comerciales No. 35 y 36 suscrito con Tamarindo Land Developments T.L.D. Sociedad Anónima y Frank Esteban Moya Martínez el día 16 de junio de 2017.

Mediante oficio DIRJ-1397-2019 del 04 de octubre de 2018, la Dirección Jurídica del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, se pronunció respecto a las retenciones en la compra como garantía para la finalización de obras de remodelación del área de cines; en el cual concluye que, por los atrasos en la entrega en la construcción del local, los gastos adicionales incurridos por el Fondo, así como lo pactado en la escritura, no resulta oportuno proceder al pago pretendido por el vendedor.

- Del precio de venta, la compradora retuvo US\$200,000 como garantía de que la empresa operadora de los cines brindará el equipamiento y acondicionará el área para el cabal funcionamiento de las salas de cine y el inicio de sus operaciones.

En cuanto a los costos, se realizó una modificación del contrato original a efecto de que los costos que involucra dicho acondicionamiento sean asumidos por las partes (El Fondo y Multicines Tamarindo); correspondiendo al Fondo realizar una inversión en lo electromecánico y aires acondicionados, entre otros y a Multicines todo lo relacionado con butacas, alfombras, cortinas y equipos relacionados con el giro de negocio. Como parte de lo negociado se haría también un ajuste a la renta mensual del contrato.

En relación con las retenciones asociadas a los cines y a su puesta en funcionamiento e inicio de operaciones, actualmente se mantiene un proceso legal contra Tamarindo Land Developments TLD S.A., mediante el cual dicha empresa interpuso un proceso contencioso que contempla los US\$400.000 correspondientes a la retención, así como el reconocimiento de intereses y el pago de costas. El resumen del proceso se detalla en la nota 24b.

Nota 12 - Impuesto sobre la renta diferido

Al 31 de diciembre el impuesto sobre la renta diferido se calculó como se detalla a continuación:

	2025	2024
<u>Activo por impuesto sobre la renta diferido:</u>		
Minusvalías de bienes inmuebles	US\$ 5,099,180	4,887,232
Porcentaje de impuesto	15%	15%
	US\$ 764,877	733,084
 <u>Pasivo por impuesto sobre la renta diferido:</u>	 2025	 2024
Plusvalías de bienes inmuebles	US\$ 7,445,620	7,849,492
Porcentaje de impuesto	15%	15%
	US\$ 1,116,843	1,177,423

Nota 13 - Títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo tiene en circulación 7,022 títulos de participación con valor nominal de US\$5,000 cada uno.

El Fondo tuvo un capital autorizado en el prospecto de 5,000 participaciones que fue aumentado durante el periodo 2008 mediante acuerdo de asamblea de inversionistas de febrero de 2008, a 20,000 participaciones con valor nominal de US\$5,000 cada una.

Nota 14 - Ingresos por alquileres

El detalle de los ingresos por alquileres en los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre es el siguiente:

Inmueble		2025	2024
Edificio Herrero Villalta	US\$	70,904	87,890
Edificio Torre Mercedes		44,139	42,037
Edificio Oficentro Santamaría		319,914	267,278
Edificio Plaza Mundo		158,774	145,649
Bodegas Belén		58,926	291,373
Edificio San Sebastián		444,040	444,040
Il Galeone		96,375	115,390
Paseo de las Flores		340,115	239,057
San Marino		250,963	239,749
Plaza Garden		756,520	735,390
	US\$	<u>2,540,670</u>	<u>2,607,853</u>

El precio del alquiler anual es pagadero en forma mensual y de manera anticipada o por mes vencido; está determinado en dólares estadounidenses y se establecen los mecanismos para los incrementos anuales. El monto del depósito en garantía se estipula en cada contrato y oscila de uno a cuatro meses de arrendamiento.

En el periodo de un año terminado el 31 de diciembre el Fondo ha otorgado en arrendamiento bienes inmuebles bajo contratos de arrendamiento operativo. Los ingresos que recibiría el Fondo en función de los vencimientos de los contratos de arrendamiento suscrito con los inquilinos y vigentes al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

		2025	2024
Menos de un año	US\$	434,317	400,264
De uno a cinco años		2,606,444	3,240,001
Más de cinco años		1,725,075	1,915,425
	US\$	<u>4,765,836</u>	<u>5,555,690</u>

El porcentaje de ocupación por metro cuadrado de los inmuebles al 31 de diciembre es el siguiente:

Inmueble	2025	2024
Edificio Herrero Villalta	29.79%	29.79%
Edificio Oficentro La Sabana	0%	0%
Edificio Finca Filial Torre Mercedes	100.00%	100.00%
Edificio Oficentro Santamaría	87.59%	84.64%
Edificio Plaza Mundo	81.98%	82.55%
Bodegas Belén	N/A	100.00%
Edificio San Sebastián	100.00%	100.00%
Il Galeone	42.83%	46.23%
Paseo de las Flores	50.65%	59.11%
San Marino	100.00%	100.00%
Plaza Garden	99.83%	74.56%

El porcentaje de ocupación promedio para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 69.27% y 70.63%, respectivamente, mientras que este mismo indicador a nivel de industria se mantuvo en 72.25% y 71.52%, respectivamente.

Nota 15 - Comisiones

En el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre el detalle de las comisiones es el siguiente:

		2025	2024
Administración (1)	US\$	145,334	94,090
Comisión por colocación inmuebles		4,819	13,461
	US\$	<u>150,153</u>	<u>107,551</u>

(1) El porcentaje de comisión por administración vigente es 0.50% anual y se mantiene así desde el 9 de junio de 2025, lo cual fue comunicado a través del HR-6740.

Nota 16 - Gastos de operación

En el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre el detalle de gastos de operación es el siguiente:

		2025	2024
Impuestos municipales	US\$	145,029	152,576
Impuestos a las Ganancias de Capital		76,268	0
Intereses y costas sobre procesos judiciales (nota 24.b)		34,680	0
Seguros		68,599	82,498
Mantenimiento de inmuebles		595,270	592,621
Gastos bancarios y similares		1,219	79
Servicios públicos		51,742	41,647
Valoración de inmuebles		18,971	20,859
Impuesto al Valor Agregado		8,103	1,353
Otros		25,073	21,940
	US\$	<u>1,024,954</u>	<u>913,573</u>

Nota 17 - Cuentas de orden

Al 31 de diciembre el detalle de las cuentas de orden es el siguiente:

		2025	2024
Rentas suspendidas (1)	US\$	9,219	9,219
Cuentas en cobro judicial		21,923	21,923
Activos recibidos en dación de pago (2)		288,889	288,889
Garantías recibidas por parte del Fondo		5,000	4,781
	US\$	<u>325,031</u>	<u>324,812</u>

(1) Al 31 de diciembre el detalle de las cuentas de orden por rentas suspendidas es el siguiente:

	Inmueble	2025	2024
Plaza Garden	US\$	9,219	9,219
	US\$	<u>9,219</u>	<u>9,219</u>

(2) Activos recibidos en dación de pago por el finiquito con la empresa Multicines Tamarindo, los cuales ascienden a un valor total de US\$288,889.

El terreno fue valorado por la empresa ICICOR en octubre de 2024, proveedor actual para la valoración de las propiedades de los fondos inmobiliarios administrados por Popular SAFI. Asimismo, se contrató una nueva valoración con dicha empresa, cuya entrega se prevé para inicios de 2026. La Administración gestiona la realización de la valoración o actualización del valor de la propiedad, como mínimo, cada dos años. Adicionalmente, este inmueble forma parte del Plan de Gestión Comercial para su posible venta, sin que se excluya su uso y ocupación dentro de dicha gestión.

Nota 18 - Saldos y transacciones con la Sociedad y partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones que mantiene el Fondo con la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y otras partes relacionadas, se detallan como sigue:

Saldos		2025	2024
<u>Activo:</u>			
Efectivo en cuenta corriente	US\$	75,917	114.719
<u>Pasivo:</u>			
Comisión de administración		17,832	9,037
Transacciones			
<u>Ingresos:</u>			
Intereses sobre saldos en cuentas corrientes con BPDC		753	460
<u>Gastos:</u>			
Comisiones por administración: Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.		145,334	94,090

Nota 19 - Rendimiento del Fondo

El rendimiento líquido del Fondo al cierre del 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 4.76% y 2.20% y el de la industria es 2.96% y 2.56% respectivamente, según datos publicados por la SUGEVAL al cierre del periodo.

Nota 20 - Exposición y control a riesgos de liquidez y de mercado

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión de Riesgos, emitido por SUGEVAL, la Sociedad cuenta con un Comité de Riesgos que se encarga de gestionar los riesgos asociados a las diferentes carteras de los fondos administrados y a la cartera de recursos propios.

Riesgos propios de la cartera inmobiliaria del Fondo

a) Riesgo de siniestro

Se define como la posibilidad de pérdida que puede sufrir el Fondo debido a la presentación de siniestros naturales o artificiales que puede afectar el valor de los inmuebles y/o su capacidad de generación de rentas.

Para mitigar este riesgo, todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria del Fondo deberán contar con el debido aseguramiento de conformidad con lo establecido en el apartado Lineamientos sobre Contratación de Seguros del presente prospecto, administrándose de esta forma el riesgo en mención.

b) Riesgo de desocupación y riesgo de crédito de los arrendatarios

Se refiere a la posibilidad de pérdida debido a un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario del inmueble que podría afectar los ingresos del Fondo.

Este riesgo es mitigado a través del establecimiento, en algunos contratos, de cláusulas por salida anticipada. No obstante, la entidad no tiene control sobre factores externos que puedan afectar la desocupación de los inmuebles como por ejemplo una crisis inmobiliaria, asumiendo el inversionista el riesgo respectivo. Sin embargo, se busca en la medida de lo posible, buscar acercamientos con los inquilinos buscando un entendimiento mutuo, y el beneficio para ambas partes (fondo-inquilino), ya sea renegociando rentas u otra alternativa, evitándose desmejoras significativas en variables claves de los fondos inmobiliarios.

c) Riesgo de concentración por inquilino y por inmueble

Se refiere a la posibilidad de pérdida que puede sufrir el Fondo debido a que una alta cantidad de las rentas provienen de un mismo inquilino o inmueble, de manera que en caso de presentarse un incumpliendo en el contrato de alquiler, los ingresos del Fondo se verían afectados negativamente y por ende, los rendimientos que se distribuyen a los inversionistas.

Si bien es cierto este Fondo es No Diversificado, es decir, donde más del 25% de los ingresos del Fondo pueden provenir de un mismo inquilino, implicando concentración, la administración a nivel de la Unidad de Riesgo y el Departamento de Carteras No Financieras, da seguimiento mensual al tema, detallándose a nivel de informes y monitoreándose de forma permanente, estableciéndose recomendaciones según corresponda por parte de la Unidad de Riesgo, a fin de minimizar riesgos.

Al 31 de diciembre el porcentaje de concentración por inquilino es la siguiente:

Rango	2025	2024
	US\$	
Menos de 1%	882,050	878,098
De 1% a menos de 5%	863,988	716,833
De 5% a menos de 20%	794,632	1,012,922
De 20% a menos de 50%	0	0
	US\$ 2,540,670	2,607,853

d) Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios:

Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan al sector como un todo y que están relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macroprecios (tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento de la actividad económica u otros) o con el sector inmobiliario, tal como una posible minusvalía de las propiedades de una zona geográfica en particular, por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las Leyes o Reglamentos que condicionan la operación del negocio. Lo mencionado anteriormente puede provocar una disminución en el valor de la participación del Fondo ocasionando para el inversionista una disminución de los rendimientos o del capital invertido.

El riesgo indicado se asocia a factores relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macroprecios o con el sector inmobiliario, sobre los cuales Popular SAFI no tienen ningún grado de control. No obstante, la administración del Fondo mantiene vigencia permanente sobre los aspectos antes indicados, mediante el seguimiento a nivel de Comité de Inversiones de dichos indicadores, para ajustar las decisiones de inversión del Fondo a los cambios observados en el entorno.

e) Riesgo por la discrecionalidad de la Sociedad para la compra de activos, riesgo por estimación del valor del inmueble y riesgo por sobrevaloración de los bienes inmuebles:

Popular SAFI tiene la potestad de adquirir los bienes inmuebles que considere apropiados para incorporar al Fondo, basándose lo anterior en lo establecido a nivel de normativa, lo estipulado a nivel de prospecto y el resultado de las valoraciones a los inmuebles, realizadas previamente por especialistas en la materia, por lo que un inadecuado proceso de selección o estimación de valor de los activos puede generar distorsiones en sus precios, generando esto subestimaciones o sobreestimaciones sobre los flujos esperados de los ingresos por rentas, afectándose así los rendimientos del Fondo y por consiguiente los rendimientos del inversionista.

Estos riesgos son mitigados por Popular SAFI siguiendo la normativa interna y externa establecida para la compra de inmuebles, donde dicho proceso implica la contratación de valuadores externos, para que sean ellos quienes determinen de manera independiente el valor del inmueble a adquirir, contratando la Sociedad a empresas de reconocido renombre en el medio para esta labor. Adicionalmente el detalle del resultado de las valoraciones externas se analiza a nivel de Comité Interno Inmobiliario.

f) Riesgo por la adquisición de activos muy especializados o ubicados en lugares no aptos, aunado al riesgo de concentración por zona geográfica:

Dada la discrecionalidad con que cuenta la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, existe el riesgo de que se seleccione la compra de un inmueble con una especialización determinada de inquilinos. En caso de que dichos inmuebles finalmente no sean arrendados o bien el arrendamiento no se prolongue por el plazo estipulado en el contrato, podría eventualmente presentarse un perjuicio económico para los inversionistas, en la disminución de rendimientos por recibir.

Por otro lado, existe el riesgo de que seleccione un inmueble cuya ubicación no sea apta. Lo anterior podría ocasionar que el Fondo no pueda alquilar el inmueble, situación que produciría un perjuicio económico a los inversionistas participantes en el Fondo, disminuyendo los ingresos por recibir o hasta realizar pérdidas por una venta menor al precio de compra del inmueble, disminuyendo el precio de participación del Fondo, pudiendo ocasionar pérdidas en los rendimientos que percibirían los inversionistas.

Dicho riesgo se administra según lo establecido en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, de manera que previo a la adquisición de un inmueble, se requiere de una valoración externa y, por consiguiente, en ella se consideran aspectos como la versatilidad del inmueble y ubicación geográfica, los cuales van a incidir en el resultado de la valoración, con lo cual se minimiza el riesgo indicado. Adicionalmente se debe considerar que no existe un área prioritaria para las inversiones que se realicen, pues se busca diversificar lo mejor posible por ubicación geográfica y actividad económica, previo análisis.

También se tienen políticas internas a fin de realizar un adecuado proceso de Due Diligence, donde un conjunto de áreas de Popular SAFI brinda su perspectiva antes de su presentación inicial al Comité de Inversiones, para su aprobación, asimismo debiendo pasar posteriormente por un proceso de ratificación final.

Los ingresos por alquileres por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre se detallan como sigue:

Concentración por zona geográfica

Provincia	Cantón		2025		2024	
Alajuela	Central	US\$	319,914	12.59%	267,278	10.25%
Guanacaste	Santa Cruz		756,520	29.78%	735,390	28.20%
Heredia	Belén		58,926	2.32%	291,373	11.17%
Heredia	Heredia		340,115	13.39%	239,057	9.17%
Puntarenas	Garabito		96,375	3.79%	115,390	4.42%
San José	Central		739,142	29.09%	725,826	27.83%
San José	Escazú		158,774	6.25%	145,649	5.59%
San José	Montes de Oca		70,904	2.79%	87,890	3.37%
		US\$	<u>2,540,670</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,607,853</u>	<u>100.00%</u>

Concentración por sectorización económica

g) Riesgo por atraso en la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público

Popular SAFI cuenta con un área legal, teniendo la experiencia necesaria para realizar el proceso de debida diligencia sobre las características y condiciones de las propiedades que los fondos inmobiliarios pretendan adquirir, sin embargo, existe el riesgo de una presentación tardía del documento en donde el vendedor actuando de mala fe pueda traspasar la finca dos veces, el riesgo de que en el lapso de tiempo en que se da la firma de compra y venta del inmueble y la presentación del documento recaiga un gravamen no existente en el momento de la compra-venta, el riesgo por una calificación de defectos no subsanables por un mal estudio o por vicios ocultos, o el riesgo inherente a toda transacción registral; lo anterior debido a que las transacciones de compra y/o venta de bienes inmuebles se materializan contra el pago del precio pactado por la propiedad, lo que podría provocar pérdidas al Fondo y en consecuencia a sus inversionistas, disminuyendo el precio de participación del Fondo, pudiendo ocasionar pérdidas en los rendimientos percibidos por el inversionista.

Actividad económica		2025		2024	
Bodegas	US\$	392,504	15.45%	626,843	24.04%
Comercial		1,403,149	55.23%	1,166,047	44.71%
Oficinas		745,017	29.32%	814,963	31.25%
	US\$	2,540,670	100.00%	2,607,853	100.00%

Tal y como se indicó, la Entidad cuenta con un área legal, la cual se encarga de realizar los trámites de inscripción oportuna de los bienes inmuebles adquiridos por el Fondo, así como también se encarga de dar seguimiento a cualquier variación en la legislación que pueda afectar el giro del negocio de un fondo inmobiliario y los estudios correspondientes.

h) Riesgo País

Se asocia a factores de política económica sobre los cuales Popular SAFI no tiene ningún grado de control, no obstante, la Entidad mantiene constante vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas. En este sentido, se realizan análisis económicos a nivel de Comité de Inversiones, con el fin de determinar factores que afecten el desempeño de los fondos y puedan tomarse medidas evitándose materialización de riesgos, aunado a que a nivel de Informe de Gestión de Fondos Inmobiliarios se analiza mensualmente dicho tema.

i) Riesgo de morosidad

Corresponde a la pérdida financiera o la disminución del rendimiento del Fondo Inmobiliario asociada a la interrupción de pagos de alquiler por parte de algún arrendatario, por situaciones propias de su actividad o gestión de su flujo de efectivo, las cuales disminuyen la percepción de ingresos en el fondo de inversión.

Para mitigar este riesgo se ejerce un control constante en la gestión de cobro utilizando para ello diferentes mecanismos que le permiten además de un adecuado control, dar el seguimiento al cumplimiento de los plazos establecidos en el prospecto. Dentro de estas acciones se aplican llamadas periódicas de seguimiento y notificaciones escritas en coordinación con la Asesoría Legal. El tema se detalla en el Informe Mensual de Gestión de Fondos Inmobiliarios e Informe de Riesgo.

j) Riesgo de medición de valor razonable de los inmuebles

De acuerdo con la normativa regulatoria de los fondos de inversión, los inmuebles deben contar con una valoración realizada por un profesional independiente de acuerdo con los criterios definidos en el Acuerdo del Superintendente "SGV-A-170 Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión", específicamente el capítulo V. Sin embargo, podría darse que las condiciones de mercado o los supuestos considerados por el valorador, sus métodos, enfoques, bases de cálculo o referencias, sufran cambios en cortos periodos temporales lo cual podría afectar la determinación del valor de referencia utilizado en la medición del valor razonable.

Para mitigar este riesgo las valoraciones son sometidas a una revisión interna y a la valoración por parte del Comité de Inversión de Popular SAFI y adicionalmente, se brinda seguimiento de las variables propias de los fondos de inversión inmobiliario en un informe mensual que presenta el Gestor de Portafolio Inmobiliario ante el Comité de Inversión.

Riesgos propios de la cartera financiera del Fondo

a) Riesgo crediticio

Se refiere a la pérdida que se puede producir por la falta de pago del emisor de un título o bien porque la calificación crediticia del título o, en su defecto, del emisor, se ha deteriorado. El riesgo crediticio de los fondos de inversión se mide con base en las calificaciones de riesgo de las inversiones de las carteras financieras, el cual se debe mantener en un nivel medio o bajo.

La metodología establecida para medir y controlar este riesgo se fundamenta en el seguimiento periódico de la composición de la cartera y de la calificación de riesgo de los emisores, para determinar el nivel de diversificación y su calidad.

Adicionalmente, a nivel del prospecto del Fondo, se establece la política de inversión, con porcentajes de concentración específicos (emisor, emisión, operaciones de recompra y otros límites), aunado a que, en Comité Corporativo de Riesgo y Comité de Inversiones, se da seguimiento al tema de diferentes emisores, a fin de analizar la viabilidad de realizar, mantener o reducir inversiones, buscando reducir la materialización del riesgo.

El seguimiento de lo establecido en la política de inversión de los prospectos se da mediante el Informe de Carteras Financieras y Mensual de Riesgo.

b) Riesgo de contraparte

Corresponde a la pérdida que se puede producir por el incumplimiento del puesto de bolsa contraparte en las operaciones de recompras, debido a situaciones de iliquidez, insolvencia, capacidad operativa o actuaciones indebidas.

Se controla a través de lo establecido en la Metodología de discriminación de puestos de bolsa, aplicada de forma conglomeral; la misma se basa en el “Ranking de Puestos de Bolsa” donde, a partir de una serie de variables, se determinan trimestralmente los máximos de inversión permitidos en operaciones de recompra por Puesto de Bolsa, validándose diariamente el cumplimiento de lo indicado y detallándose el resultado en el Informe Mensual de Riesgo.

c) Riesgo de mercado

Se refiere a la pérdida que se puede producir por cambios en los factores de riesgo que inciden en la valoración de las inversiones, tales como tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, entre otros.

El riesgo de mercado puede asociarse a factores de política económica sobre los cuales Popular SAFI no tiene ningún grado de control, no obstante, la Entidad mantiene constante vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas. En este sentido, periódicamente en el Comité de Inversiones se analiza el comportamiento de los principales indicadores económicos y la injerencia que podría tener en la cartera de Recursos Propios y los fondos, aunado a que a nivel de Informe de Cartera Financieras se analiza mensualmente dicho tema.

Gestiones de la administración ante las tendencias del mercado.

En los últimos años, los fondos de inversión inmobiliarios del país han operado en un entorno particularmente desafiante, con impactos relevantes en sus portafolios y en los principales indicadores de desempeño. Entre los factores que incidieron de forma significativa se encuentran la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas que introdujo cambios en las tasas impositivas, y la pandemia de Covid-19 la cual afectó la economía nacional y transformó las dinámicas del mercado inmobiliario, especialmente en los sectores comercial y de oficinas. Estas condiciones derivaron en renegociaciones contractuales, ajustes en los precios de alquiler, reducción de áreas arrendadas y mayores niveles de desocupación.

Ante este contexto, la gestión de los fondos inmobiliarios representó un reto importante para la administración. Sin embargo, mediante una estrategia activa y prudente, en los últimos dos años se ha logrado visualizar una mejora sostenida en indicadores de rentabilidad, ocupación, nivel de endeudamiento y calificación de riesgo, avances que se reflejan en los informes trimestrales con corte al 31 de diciembre de 2025.

Al cierre de diciembre de 2025, la tasa de disponibilidad de la industria de fondos inmobiliarios se ubicó en torno al 28%, evidenciando que el mercado de oficinas aún enfrenta desafíos estructurales. Los espacios de segunda generación continúan siendo atractivos por sus precios competitivos y flexibilidad, lo que intensifica la competencia, aun cuando los fondos han realizado inversiones en renovación y modernización de sus activos.

Como parte de las acciones para mantener y mejorar la ocupación, la administración realiza un monitoreo permanente del estado de conservación de los inmuebles, acompañado de planes de mantenimiento preventivo y correctivo. Estas acciones permiten preservar la competitividad de los activos, asegurar condiciones óptimas de operación, prolongar la vida útil de las edificaciones y mejorar la experiencia de los inquilinos.

Asimismo, se mantiene un seguimiento constante de los inquilinos actuales mediante visitas periódicas a los inmuebles, lo que facilita la atención oportuna de solicitudes relacionadas con mantenimiento, disponibilidad de servicios y atención de emergencias. En el caso de solicitudes de disminución de renta, la normativa interna establece su análisis por parte de la Comisión Interna Inmobiliaria o, en su defecto, del Comité de Inversiones, con el objetivo de proponer alternativas que incentiven la permanencia del inquilino y minimicen el impacto en el rendimiento del Fondo.

El portafolio cuenta con inquilinos relevantes y de sólida trayectoria, entre ellos una reconocida cadena de tiendas departamentales con presencia en cinco inmuebles y más de siete años de historial contractual y de pago, así como una empresa nacional de producción y distribución de colchones y una compañía farmacéutica. De forma complementaria, la administración mantiene una estrategia comercial activa, apoyada en una red de proveedores especializados y en reportes mensuales de disponibilidad. Al cierre de 2025, se identificó un interés por parte de potenciales arrendatarios de los sectores comercial y de oficinas, lo que representa una oportunidad para continuar fortaleciendo la ocupación y la generación de ingresos del Fondo.

Entre los principales inquilinos del Fondo se encuentra una entidad gubernamental con una trayectoria contractual superior a tres años, así como un supermercado que registra más de siete años de permanencia en un inmueble del Fondo. Ambos inquilinos mantienen un historial de pago puntual, y la administración realiza un seguimiento constante para atender oportunamente cualquier necesidad o situación que pudiera presentarse.

Adicionalmente, la cartera del Fondo incluye otros inquilinos relevantes, como una institución pública y una empresa dedicada a la fabricación de productos médicos. De forma complementaria, la administración mantiene un seguimiento mensual de los potenciales arrendatarios mediante informes de actualización del área comercial inmobiliaria de Popular SAFI. Durante el periodo analizado, el interés provino principalmente de los sectores comercial y de oficinas.

Durante el año 2025, la gestión de cobros se mantuvo eficiente, con niveles de morosidad inferiores al 2.70%, excluyendo las cuentas en proceso judicial y los alquileres correspondientes a instituciones públicas. En el caso de estas últimas, el pago se realiza por mes vencido y cuentan con un plazo de hasta 30 días para cancelar, por lo que contablemente se registra de forma recurrente una cuenta por cobrar hasta su cancelación.

Gracias a las acciones implementadas por la administración, durante el último año todos los inquilinos han cumplido con el pago de sus obligaciones en tiempo y forma, lo que ha permitido que la morosidad se mantenga en 0.00% una vez transcurridos los primeros ocho días del mes siguiente.

El nivel de endeudamiento del Fondo se mantiene por debajo de los límites establecidos en el prospecto y la normativa vigente. Durante el período 2025, la administración realizó un abono de USD 1.800.000 al crédito con BICSA, producto de la venta del inmueble Bodegas Belén, y renegoció las tasas de interés y los plazos del saldo de la deuda, con el objetivo de aliviar las obligaciones financieras en el corto y mediano plazo. No obstante, el desafío persiste para el siguiente período, el cual deberá ser atendido mediante estrategias reforzadas de gestión y valoración de la cartera inmobiliaria que respalden una adecuada toma de decisiones.

d) Riesgo cambiario

El riesgo por tipo de cambio se define como la probabilidad de sufrir pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio de las monedas en las que están denominados los activos, pasivos y operaciones fuera de balance de una entidad.

Este riesgo puede asociarse a factores de política económica sobre los cuales Popular SAFI no tiene ningún grado de control, no obstante, la Entidad mantiene constante vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas.

En este sentido, periódicamente en el Comité de Inversiones se analiza el comportamiento de los principales indicadores económicos y la injerencia que podría tener en la cartera de Recursos Propios y los fondos, aunado a que a nivel de Informe de Carteras Financieras se analiza mensualmente dicho tema.

e) Riesgo de liquidez

Representa la pérdida que se puede producir por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales para hacer frente a las obligaciones, o bien, por el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente enajenada, adquirida o cubierta mediante el establecimiento de una posición contraria equivalente.

Para administrar el riesgo de liquidez se emplea como indicador base el Coeficiente de Liquidez, aunado al seguimiento de otros indicadores como la Concentración por Inversionista y Riesgo Intragrupo, dándose seguimiento a nivel de Informe Mensual de Riesgo.

Como elemento mitigador se cuenta con el Plan Contingente de las Operaciones de Liquidez (moneda nacional y extranjera), donde se estipula desde los indicadores de alerta temprana, hasta el proceso que aplica en caso de presentarse contingencias de liquidez no previstas.

Con respecto a las eventuales necesidades en materia de obtención de liquidez que el Fondo pueda tener se han negociado líneas de crédito para capital de trabajo, las cuales se han aprobado debidamente y se encuentran en estado activo, mismas que se detallan en la nota 8 (Préstamos por Pagar) con las entidades Banco Internacional de Costa Rica y Banco Davivienda. El primero devengan una tasa de interés variable conformada por la tasa APRIME y una parte fija de 3%, sin embargo, la tasa nunca puede ser menor de 6.25%, con fecha de vencimiento 31 de julio de 2032 y está respaldada mediante hipoteca y el segundo devenga una tasa de interés variable conformada por la tasa APRIME más 3 puntos porcentuales, con fecha de vencimiento 21 de octubre de 2027 y está respaldada mediante hipoteca.

f) Riesgo operativo

Es la pérdida potencial que se puede producir debido a la inadecuación o a fallos de los procesos, el personal y los sistemas internos o bien a causa de acontecimientos externos. Esta definición incluye el riesgo legal, el riesgo de tecnologías de información, el riesgo estratégico y el de reputación.

Se controla básicamente a través de las herramientas “Mapas de Riesgo Operativo” y “Matriz de Base de Datos de Riesgo Operativo”, según lo establecido en el Manual de Políticas de Administración Integral de Riesgo y Procedimiento de Actualización de Mapas de Riesgo.

Los Mapas de Riesgo se actualizan con una periodicidad al menos semestral (se informa el resultado de la revisión a nivel de Comité de Riesgo) y las Matrices de Base de Datos de forma mensual (se detalla a nivel de Informe Mensual de Riesgo).

El seguimiento de los eventos de riesgos materializados se detalla a nivel del Informe Mensual de Riesgo, con las recomendaciones en caso de que aplique.

Nota 21 - Calificación de riesgo

El Fondo de Inversión Popular Inmobiliario (Inmobiliario Finpo) es calificado con una periodicidad semestral. La última calificación de riesgo del Fondo corresponde al corte de setiembre de 2025, emitida por Moody's Local Costa Rica, S.A., entidad que adquirió a la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana (SCRiesgo). La asignación de esta calificación se fundamenta en la implementación de la nueva metodología para entidades inmobiliarias, la cual incorpora una escala de evaluación actualizada.

Como resultado de dicho proceso, el Fondo obtuvo una calificación de riesgo de "A+.cr", con una evaluación complementaria de riesgo "MRA3.cr" y perspectiva "Estable", cuyo significado se detalla a continuación:

- A.cr: Emisores o emisiones calificados en A.cr con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otras entidades y transacciones locales.
- MRA3.cr: Los fondos calificados en MRA3.cr tienen una sensibilidad moderada a los cambios en las tasas de interés y otras condiciones del mercado.
- Perspectiva Estable: Una perspectiva estable indica una baja probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo.
- Se agregan los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA.cr a CCC.cr. El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica.

La periodicidad en la calificación es semestral, con corte a los meses de marzo y setiembre de cada año por lo que la próxima calificación del Fondo será con corte a marzo 2026.

Nota 22 - Período fiscal

Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. y el Popular Inmobiliario no diversificado (Finpo Inmobiliario) operan en el período fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

Nota 23 - Normas Internacionales de Información Financiera emitidas no implementadas

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Con la emisión del Reglamento de Información Financiera, (SUGEF 30-18) se adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera en su totalidad a excepción de los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en el mismo Reglamento.

NIIF emitidas, pero aún no aplicadas

De acuerdo con los requerimientos de la NIIF 1, "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", La administración del Fondo detalla las normas, enmiendas y mejoras emitidas por el IASB que no han sido adoptadas anticipadamente en estos estados financieros.

Las siguientes normas y enmiendas han sido publicadas y son efectivas para periodos futuros:

- a) NIIF 18 - Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros
 - Fecha de vigencia: Periodos anuales a partir del 1 de enero de 2027. Aplicación anticipada permitida.
 - Impacto esperado: Introduce mejoras en la presentación y desagregación de información en los estados financieros, incluyendo subtotales definidos y mejor clasificación de ingresos y gastos.
- b) Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7 - Instrumentos Financieros
 - Fecha de vigencia: Periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2026. Aplicación anticipada permitida.
 - Impacto esperado: Clarificaciones en la clasificación y medición de instrumentos financieros, particularmente sobre cambios en flujos de efectivo contractuales y requerimientos de divulgación.

Nota 24 - Contingencias

a) Fiscales

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2025, 2024, 2023 y 2022, por lo que existe una contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Fondo para liquidar sus impuestos.

b) Legales

Expediente: 19-000168-1623-CI. Tamarindo Land Developments TLA S.A. demanda los daños y perjuicios por US\$750.000 por la ejecución de las garantías otorgadas en la escritura de compraventa, mediante la cual Popular SAFI S.A. compró un inmueble a la parte actora.

Con resolución del 18 09 2025, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia resolvió admitir el recurso de casación interpuesto por el Banco Popular y De Desarrollo Comunal, Popular Sociedad de Fondos De Inversión S.A. y El Fondo De Inversión Popular Inmobiliario, en contra de la sentencia número 2025005124 dictada el 9 de agosto de 2025 por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Segundo Circuito Judicial de San José.

El proceso fue planteado por la sociedad TAMARINDO LAND DEVELOPMENTS T.L.D. S.A., representada por los señores Walter Moya Sanabria y Ramón Chavarría Saxe.

La Sala, con fundamento en los artículos 134, 139 y 142 del Código Procesal Contencioso Administrativo, consideró que el recurso cumple con los requisitos de admisibilidad. En consecuencia, se concede traslado del recurso a la parte actora por un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a la notificación del auto.

Con resolución del 18 11 2025, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia resolvió rechazar el recurso interpuesto por la parte demandada, imponiendo las costas del recurso a cargo de quien lo promovió.

Proceso con sentencia en contra y condenado a devolver la garantía de ejecución, más intereses y pagar ambas costas del proceso.

Mediante reunión celebrada el martes 6 de enero de 2026, la Dirección Jurídica Corporativa, considerando que Popular SAFI ya tiene establecida en una cuenta por pagar el monto de US\$400,000.00, recomendó a la Administración realizar una provisión adicional por concepto de intereses y costas. No obstante, siendo que el monto definitivo requiere el criterio experto de la Dirección Corporativa de Riesgo, se recomendó coordinar una sesión de trabajo con dicha Dirección, para establecer el monto final de la provisión.

Por su parte la Dirección Corporativa de Riesgo comunicó la estimación del monto a provisionar mediante los documentos DIRCR-0059-2026 del 4 de febrero del 2026 y DIRCR-0072-2026 del 10 de febrero del 2026 indicando que para la realización de dicho cálculo se tomó como base el monto establecido por el Despacho Consortium Legal, con oficio del 4 de febrero de 2026 en el que se remite el desglose y contra propuesta de pago, de las sumas que adeuda Popular SAFI y Fondo FINPO a Tamarindo Land Developments TLD S.A., en virtud de la condenatoria. Donde se establece que el monto del pago es el siguiente:

Concepto	Monto
Principal	US\$ 400,000
Intereses	US\$ 70,000
Costas Legales	US\$ 52,500
Costas Legales (Casación)	US\$ 1,750
Total	US\$ 524,250

Dado el valor temporal del dinero y que la salida de recursos se estaría materializando en un plazo aproximado en 18 meses (plazo máximo de ejecución de la sentencia) el importe de la provisión será el valor actual de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación.

Bajo este escenario, la provisión por realizar sería de US\$434,679.54 y a medida que transcurran los 18 meses, se deberá realizar el descuento, cargando un gasto financiero contra la provisión para que al finalizar dicho plazo el saldo sea exactamente US\$524,250.

Para el periodo 2025 dado que el Fondo de Inversión Popular Inmobiliario FINPO ya tenía registrado un pasivo relacionado a este proceso por US\$400.000.00, la provisión a registrar fue de US\$34,679.54.

Nota 25 - Hechos significativos y subsecuentes

a) Efectos del cambio del proveedor de precios

Popular Sociedad de Fondos utiliza los servicios de un proveedor externo de precios de mercado para la valoración de instrumentos financieros. El contrato vigente con Valmer Costa Rica, S.A. es un contrato de alcance conglomeral y vence el 18 de noviembre de 2026; no obstante, mediante el Comunicado de Hecho Relevante n.º CHR-7528, de fecha 5 de noviembre de 2025, dicha entidad informó que continuará brindando el servicio únicamente hasta el 31 de marzo de 2026.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Administración se encuentra realizando las gestiones necesarias, en conjunto con el Conglomerado Financiero del Banco Popular, para evaluar la cesión del contrato mencionado, así como alternativas con otros proveedores de precios de mercado que cumplan con los lineamientos legales y regulatorios aplicables, con el fin de asegurar la continuidad de la operativa normal y del proceso de valoración de los instrumentos financieros.

La eventual sustitución del proveedor o la formalización de la cesión del contrato, así como cualquier cambio metodológico asociado, podrían implicar ajustes contables en la valoración de determinados instrumentos financieros, los cuales serán reconocidos y registrados de conformidad con las disposiciones de la normativa contable vigente aplicable.

- b) Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2025 y la presentación de los estados financieros no tuvimos otros conocimientos de hechos que puedan tener en el futuro influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones del Fondo o en sus estados financieros.

Nota 26 - Autorización para emisión de estados financieros

Los estados financieros del Fondo fueron autorizados para emisión el 07 de enero de 2026 por parte de la Gerencia General de la Sociedad.

Los estados financieros del Fondo fueron aprobados para emisión el 23 de febrero de 2026 por parte de la Junta Directiva de Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

La SUGEVAL tiene la posibilidad de requerir modificaciones a los estados financieros luego de su fecha de autorización para emisión.

Popular Inmobiliario no diversificado (Finpo Inmobiliario)
administrado por
Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

[illegible]