

# IV Informe Trimestral

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta

Del 1° de enero al 31 de marzo de 2026



## Tabla de contenido

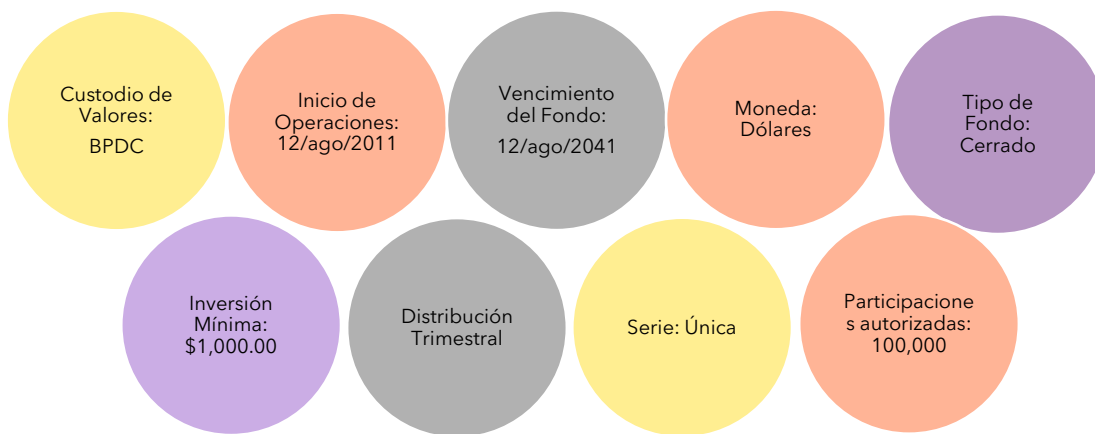
CARACTERÍSTICAS DEL FONDO.....	3
OBJETIVO DEL FONDO.....	3
CALIFICACIÓN DE RIESGO VIGENTE A MARZO 2026.....	4
RENDIMIENTOS E INDICADORES.....	4
ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO.....	6
NEGOCIACIONES EN MERCADO.....	7
PRINCIPALES FACTORES QUE INCIDIERON EN EL.....	7
DESEMPEÑO DEL FONDO.....	7
DEFINICIONES Y CONCEPTOS DE INDICADORES.....	11
COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN.....	12
COMENTARIO LEGAL.....	12
ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.....	12
ENTORNO ECONÓMICO.....	13

### "INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular\*. Tel: 2010-8900

## CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Este Fondo está dirigido a inversionistas agresivos, con objetivos de inversión a largo plazo y en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta; los cuales deben tener conocimiento experto de las características del mercado de valores y del mercado inmobiliario costarricense, o bien, que tengan algún grado de asesoría en inversiones diferentes a las de activos financieros, para que puedan comprender las técnicas de gestión de activos utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión y que son aplicadas en este caso, a temas del mercado inmobiliario.



## OBJETIVO DEL FONDO

Su principal objetivo es ofrecer una cartera de inmuebles atractiva, en tendencia y diversificada por área geográfica y por industria (comercio, bodegas, oficina), con buenos índices de riesgo, la cual incluya inquilinos reconocidos y/o estratégicos que atraigan la inversión de nuevos inquilinos y respalde a los inquilinos existentes de menor perfil, de forma que se mantenga una ocupación constante y se conserve un precio estable de las participaciones; esto le brinda confianza al inversionista, quien espera recibir un rendimiento competitivo al final del periodo.

Además, el Fondo vela por mantener su oferta de inmuebles de acuerdo con las tendencias del mercado inmobiliario, a efecto de sustituir o renovar aquellas edificaciones que, por sus años de construcción, ubicación o cualquier otro factor, puedan generar riesgo de baja demanda de alquiler, alta desocupación o precios de renta no competitivos, lo que repercute negativamente en el rendimiento que debe generar el Fondo y el valor de sus inmuebles.

### "INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular\*. Tel: 2010-8900

## CALIFICACIÓN DE RIESGO VIGENTE A MARZO 2026

Tipo de calificación	Calificación actual	Perspectiva actual
Calificación de fondo inmobiliario	AA .cr	Estable
Evaluación de riesgo de mercado	MRA3.cr	-

Calificadora de Riesgo: Moody's Local Costa Rica, S.A.

Definición de las calificaciones asignadas:

- **AA.cr:** Emisores o emisiones calificados en AA.cr con una calidad crediticia muy fuerte 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.

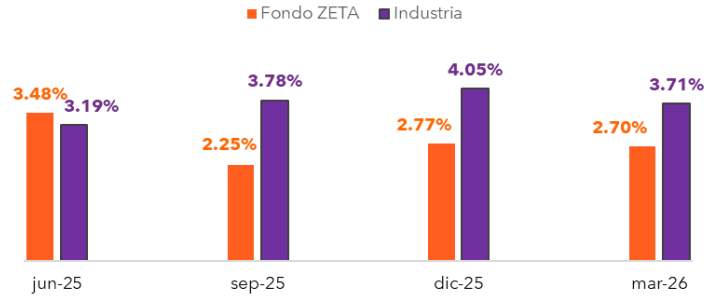
## RENDIMIENTOS E INDICADORES

INDICADOR	FONDO ZETA		INDUSTRIA	
	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026
Porcentaje de Ocupación	89.53%	89.27%	72.25%	72.00%
Coefficiente de obligación a terceros	2.14%	2.15%	29.30%	26.86%
Comisión de administración	1.00%	1.00%	1.14%	1.11%
Desviación estándar de los últimos 12 meses	1.61	1.20	0.99	0.47
Rendimiento líquido de los últimos 12 meses	3.20%	3.19%	2.96%	3.10%
Rendimiento total de los últimos 12 meses	2.77%	2.75%	4.05%	3.71%

**"INFORMACION DE USO PÚBLICO.**

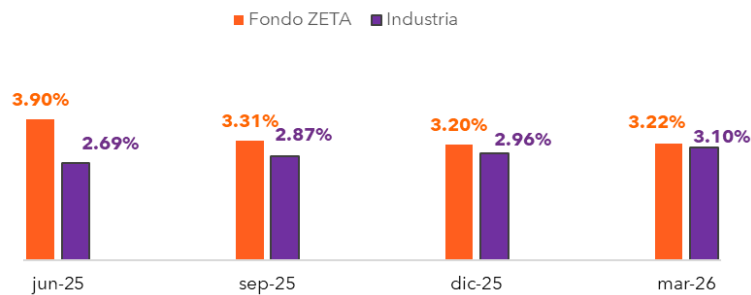
La información contenida en este documento es de Uso Público y puede darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular\*. Tel: 2010-8900

**Rendimiento Total:** Se detalla a continuación el comportamiento del rendimiento total del fondo durante los últimos 12 meses, con corte al cierre del presente informe. Este indicador refleja la rentabilidad integral del portafolio, incluyendo tanto los ingresos generados por la operación de los activos como las valoraciones anuales de los inmuebles que lo componen:



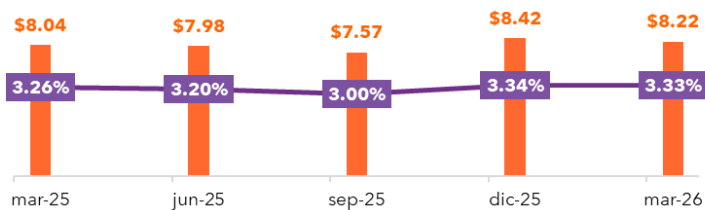
Fuente: Informe quincenal de Sugeval al 31 de marzo de 2026.

**Rendimiento Líquido:** A continuación, se presenta el comportamiento del rendimiento líquido correspondiente a los últimos 12 meses, con corte al cierre del presente informe. En el gráfico adjunto se puede observar una tendencia de crecimiento sostenido en la rentabilidad neta del fondo, que se ha mantenido de forma constante por encima de los niveles promedio de la industria, consolidando la posición competitiva del fondo dentro del mercado:



Fuente: Informe quincenal de Sugeval al 31 de marzo de 2026.

**Rendimientos distribuidos:** En el siguiente gráfico se presenta el beneficio trimestral distribuido por cada participación histórico, con corte al cierre de este trimestre. Esta información refleja los pagos realizados a los inversionistas en concepto de distribución de utilidades, como resultado del desempeño operativo del fondo:



**"INFORMACION DE USO PÚBLICO.**

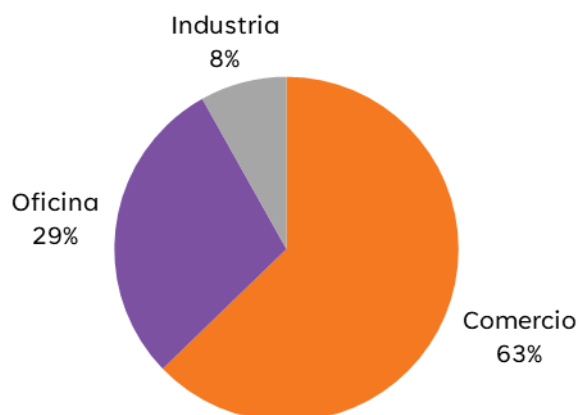
La información contenida en este documento es de Uso Público y puede darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular\*. Tel: 2010-8900

## ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO

Al cierre del mes de marzo del año 2026, la cartera de inmuebles registra un leve aumento en su valor total en comparación con el trimestre anterior. Esta variación se explica por las plusvalías y minusvalías originadas en la valoración anual aplicada a ciertas propiedades del portafolio, conforme a los estándares de valoración establecidos. A continuación, se presenta el detalle de la participación de cada inmueble dentro de la cartera, con corte a la fecha del presente informe:

Inmueble	Valor en libros			
	31/12/2025	%	31/03/2026	%
Terra Campus	\$17,870,000	28%	\$17,870,000	28%
City Plaza	\$9,391,187	15%	\$9,391,187	15%
Plaza Carolina	\$8,845,940	14%	\$8,845,940	14%
Mall Paseo de las Flores	\$5,882,939	9%	\$5,882,939	9%
Propark	\$4,451,000	7%	\$4,451,000	7%
Paseo Nuevo	\$3,488,842	5%	\$3,488,842	5%
CC del Sur	\$2,682,126	4%	\$2,682,126	4%
Ekono Cartago	\$2,670,336	4%	\$2,670,336	4%
Torres de Heredia	\$2,225,171	3%	\$2,225,171	3%
Torre Banco General	\$1,725,000	3%	\$1,725,000	3%
Ekono Guápiles	\$1,686,859	3%	\$1,686,859	3%
Plaza Antares	\$1,190,000	2%	\$1,201,000	2%
Torres del Lago	\$995,000	2%	\$995,000	2%
Bodegas Attica	\$640,000	1%	\$633,000	1%
<b>Total</b>	<b>\$63,744,401</b>	<b>100%</b>	<b>\$63,748,401</b>	<b>100%</b>

Adicionalmente, se presenta la distribución porcentual de los ingresos provenientes de los inquilinos del Fondo, segmentados por actividad económica al cierre del 2026:



**"INFORMACION DE USO PÚBLICO.**

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular\*. Tel: 2010-8900

## NEGOCIACIONES EN MERCADO

Participaciones en circulación	68,833
Valor nominal de la participación al 31/03/2026	\$1,000.00
Precio por participación en mercado secundario	\$850.00
Fecha de la última negociación en mercado secundario	11/08/2022
Rendimiento precios de mercado de los últimos 12 meses	-3.07%
Relación participaciones negociadas en el último año / Total en circulación promedio.	0.00%

## PRINCIPALES FACTORES QUE INCIDIERON EN EL DESEMPEÑO DEL FONDO

### 1. Valoraciones de periodo:

Durante el I trimestre 2026 se realizaron las siguientes valoraciones anuales correspondientes al Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA:

Detalle	OFIBODEGAS ATTICA NO. 3	CENTRO COMERCIAL PLAZA ANTARES
Valor libros anterior	\$640,000.00	\$1,190,000.00
Valor razonable 2025	\$633,000.00	\$1,201,000.00
Plusvalía / Minusvalía 2025	-\$7,000.00	\$11,000.00
Impuesto diferido	-\$1,050.00	\$1,650.00
Plusvalía/Minusvalía neta	-\$5,950.00	\$9,350.00

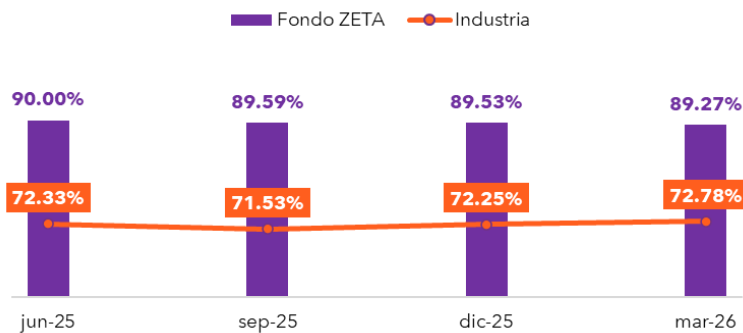
- **Ofibodegas Attica:** La variación generada se respalda principalmente por actualización del precio de renta del contrato versus el precio de mercado.
- **Centro Comercial Plaza Antares:** La plusvalía generada se respalda principalmente por una actualización del valor de referencias del terreno y edificio.

#### "INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular\*. Tel: 2010-8900

## 2. Ocupación

En relación con este indicador, se presenta a continuación el gráfico que muestra el comportamiento histórico de la ocupación del portafolio durante los últimos 12 meses. A lo largo de este periodo, el nivel de ocupación se ha mantenido por encima de los promedios de la industria, lo cual evidencia una gestión eficiente de los activos y una demanda sostenida por los espacios arrendables del portafolio. Este desempeño positivo contribuye directamente a la estabilidad de los ingresos y refleja la solidez operativa del fondo.



### *Acciones para mantener y mejorar la ocupación*

Con el objetivo de preservar la estabilidad operativa del portafolio y mantener una ocupación sostenible, el equipo de trabajo realiza visitas periódicas a los inmuebles, lo que permite un monitoreo constante del estado de conservación de las propiedades y una atención oportuna a los requerimientos de los inquilinos, incluyendo solicitudes de mantenimiento, disponibilidad de servicios y atención de emergencias.

Asimismo, con el propósito de preservar el valor y la funcionalidad de los activos, se ejecutan planes de mantenimiento preventivo y correctivo en los distintos inmuebles administrados. Estas acciones contribuyen a asegurar condiciones óptimas de operación, prolongar la vida útil de las edificaciones y mejorar la experiencia de los inquilinos, fortaleciendo la gestión integral del portafolio inmobiliario.

Se mantiene la recuperación progresiva del mercado inmobiliario, lo que ha contribuido a su dinamismo en este nivel de ocupación y a una disminución de solicitudes de reducción en los montos de renta.

Entre los inquilinos del portafolio se encuentran una reconocida cadena de tiendas departamentales, con presencia en cinco inmuebles distintos y con una trayectoria contractual y de pago de más de siete años. Asimismo, destacan una empresa nacional de producción y distribución de colchones y una compañía farmacéutica, ambas con desempeño contractual sólido.

En cuanto a la estrategia comercial, el Fondo mantiene relaciones con una red de proveedores especializados en la promoción y comercialización de espacios. Estos reciben de forma mensual reportes actualizados sobre la disponibilidad de áreas en los distintos inmuebles. Durante este trimestre, se ha identificado un mayor 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.

### 3. Alquileres por cobrar

El total de la cuenta de alquileres por cobrar al cierre del I trimestre 2026 es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2026	
Registrado en Balance*	\$49,675.85
Fuera de Balance**	\$533,095.02
Saldo pendiente al final del periodo***	\$383.07

\*Incluye: Alquileres por cobrar, cuotas de mantenimiento por cobrar y otras cuentas por cobrar.

\*\*Incluye: Cuentas de orden por rentas suspendidas y las cuentas de orden por cobro judicial.

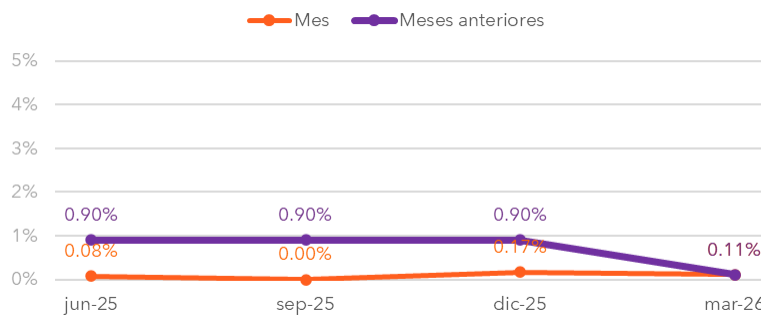
\*\*\*Saldo de alquileres por cobrar de marzo con el corte al 10 de abril de 2026.

La administración mantiene un seguimiento constante sobre la recuperación total de las cuentas por cobrar, con el objetivo de garantizar la salud financiera del portafolio y la continuidad del flujo de ingresos. Este monitoreo incluye los siguientes componentes: Alquileres por cobrar, cuotas de mantenimiento, cobros en proceso judicial y registros por consumo de servicios públicos.

A la fecha, se revisa de forma periódica la evolución de cada uno de estos rubros, evaluando su grado de recuperación, antigüedad y acciones en curso, en línea con las políticas contables y de gestión de riesgos del Fondo.

### 4. Morosidad

Para el cálculo del indicador de morosidad en los alquileres, se consideran únicamente las rentas que permanecen por cobrar más de 10 días después del cierre del mes. A continuación, se presenta la evolución de este indicador durante el último año:



#### "INFORMACION DE USO PÚBLICO.

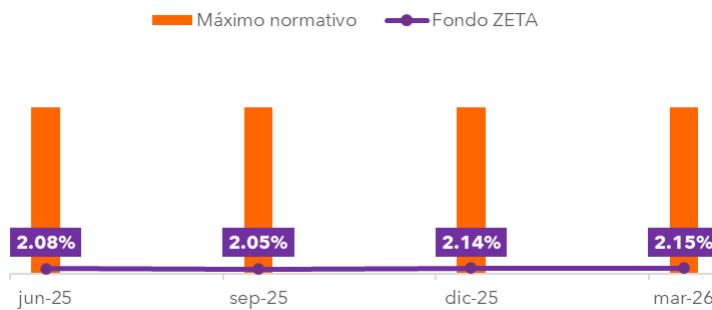
La información contenida en este documento es de Uso Público y puede darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular\*. Tel: 2010-8900

Es importante destacar que este indicador no incluye cuentas en proceso judicial ni cuentas por cobrar generadas por alquileres de instituciones públicas, debido a que estas entidades pagan por mes vencido y cuentan con un plazo de hasta 45 días para realizar el pago. No obstante, desde el punto de vista contable, se mantiene registrada la factura por cobrar hasta que el pago es efectivamente recibido.

Las políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los alquileres se encuentran establecidas en el Prospecto del Fondo de Inversión.

### 5. Endeudamiento

Respecto a este indicador, en el gráfico se muestra el nivel de endeudamiento del Fondo durante los últimos 12 meses con corte a este periodo:



Como se observa en el gráfico anterior, el nivel de endeudamiento del Fondo se mantiene muy por debajo del límite máximo permitido tanto por el prospecto de inversión como por la normativa regulatoria vigente para fondos inmobiliarios. Este indicador contempla únicamente el pasivo total de forma integral, ya que, al cierre de este trimestre, el Fondo no presenta apalancamiento financiero. Esta ausencia de deuda refleja una posición financiera sólida y conservadora, que refuerza la estabilidad operativa del portafolio inmobiliario y minimiza la exposición a riesgos financieros, especialmente en contextos de volatilidad del mercado.

Adicional a la información anterior sobre los principales factores que incidieron en el desempeño del Fondo, puede consultar en nuestra página web el informe mensual de gestión de este Fondo, específicamente en el apartado:

***"NUESTROS FONDOS / FONDOS IMOBILIARIOS/ FONDO ZETA / INFORMES MENSUALES"***

---

## DEFINICIONES Y CONCEPTOS DE INDICADORES

---

**Calificación de Riesgo:** Es una opinión prospectiva sobre la capacidad de un emisor de deuda para hacer frente a sus obligaciones de pago según los términos y plazos acordados.

**Desviación estándar de los rendimientos:** Muestra en cuánto se alejan en promedio los rendimientos diarios del Fondo de Inversión con respecto al rendimiento promedio mostrado por el Fondo de Inversión.

**Porcentaje de ocupación:** Se define de forma porcentual los metros cuadrados que se encuentran arrendados, respecto al total de metros arrendables que dispone el fondo.

**Morosidad:** Se define de forma porcentual con los alquileres pendientes de pagar en un periodo, se calcula dividiendo el saldo de alquileres por cobrar entre el total de los ingresos por alquileres del mes.

**Endeudamiento:** El endeudamiento se calcula como la relación entre el total de pasivos, excepto las sumas recibidas de inversionistas por invertir o sumas de inversionistas por pagar, y el activo total del Fondo de Inversión.

**Minusvalía:** Disminución del valor de un bien inmueble.

**Plusvalía:** Aumento del valor de un bien inmueble.

---

## COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

---

Durante el primer trimestre del año, el Fondo de Inversión Inmobiliario Zeta mantiene un desempeño positivo y estable en sus principales indicadores: rentabilidad, ocupación y gestión de cobro. Este resultado refleja los esfuerzos constantes de la administración por dar mantenimiento oportuno a las propiedades, mejorar y remodelar los inmuebles bajo la gestión, así como el seguimiento cercano a las necesidades de los inquilinos actuales y potenciales, lo que ha contribuido a fortalecer la estabilidad operativa del portafolio.

Al cierre de este periodo, el Fondo conserva su calificación de riesgo con Perspectiva Estable. La última calificación otorgada por Moody's se mantiene vigente, aunque fue ajustada únicamente para adecuarse a las nuevas nomenclaturas, quedando como AA.cr. Esta calificación reconoce una calidad crediticia superior al promedio, en comparación con otras entidades y transacciones del mercado local.

---

## COMENTARIO LEGAL

---

Para el I trimestre de 2026, no se presentaron cambios normativos de mayor relevancia que afecten a los fondos de inversión inmobiliarios administrados.

---

## ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

---

Mensualmente se da seguimiento por parte del Gestor de Riesgo de Popular SAFI al comportamiento de variables claves de los Fondos Inmobiliarios como morosidad, ocupación, concentraciones, seguros de inmuebles y valoraciones, aunado al detalle de riesgos materializados, estableciéndose recomendaciones cuando corresponda.

### "INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular\*. Tel: 2010-8900

## ENTORNO ECONÓMICO

### Contexto Económico

En el primer trimestre de 2026, la economía global mostró un crecimiento moderado pero desigual. En Estados Unidos, la producción se mantuvo sólida, pero desacelerándose, con inflación aún por encima del objetivo y tasas de interés relativamente altas.

En Europa, el crecimiento fue débil y con señales mixtas, aunque la inflación estuvo más controlada y cercana al objetivo del banco central.

En Asia, el crecimiento fue más dinámico, especialmente en economías como China e India, pero con baja inflación y políticas monetarias más flexibles para estimular la actividad.

En Costa Rica, la economía creció de forma estable pero más lenta, con una inflación negativa (deflación) y tasas de interés moderadas, lo que refleja una demanda interna débil y espacio para aplicar políticas más expansivas.

En conjunto, el panorama refleja una economía mundial en estabilización, pero con diferencias importantes entre regiones y riesgos geopolíticos aún presentes.

#### "INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular\*. Tel: 2010-8900

## Notas importantes para el inversionista

Señor inversionista:

“Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión.”

“La autorización para realizar oferta pública no implica una opinión sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora.”

“La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión no tienen relación con los de entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.”

“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.”

“Estimado Inversionista ante cualquier consulta adicional recuerde que usted puede contactar a su Asesor de Fondos de Inversión o bien, si tiene alguna inquietud, queja o denuncia está a su disposición los siguientes medios de servicio; central telefónica (506) 2010-8900 o escribirnos a la dirección [popularfondosclientes@bp.fi.cr](mailto:popularfondosclientes@bp.fi.cr)

En nuestro sitio web <https://www.bancopopular.fi.cr/denuncias/>, sección Canal de Denuncias, encontrará los siguientes medios a su disposición: Canal de atención al usuario: para quejas, sugerencias o felicitaciones. Canal de Denuncias: para denuncias administrativas por faltas a la ética o que violen las políticas internas de Popular SAFI. Denuncias Auditoría Interna: denuncias por hechos irregulares o fraudes.”

### “INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular\*. Tel: 2010-8900



# *Popular* FONDOS DE INVERSIÓN



## UBICACIÓN

Edificio Torre Mercedes octavo Piso.

## HORARIO



De lunes a jueves de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

Viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.



## CONSULTAS

popularfondosclientes@bp.fi.cr



## TELÉFONOS

(506) 2010-8900 / 2010-8901



## SITIO WEB

[www.bancopopular.fi.cr/popular-safi](http://www.bancopopular.fi.cr/popular-safi)



## WHATSAPP

8979-8383



## GESTIONES Y TRÁMITES

popularfondostramites@bp.fi.cr