

## II Informe Trimestral

**Fondo de Inversión Popular Inmobiliario FINPO**

**Del 1° de abril al 30 de junio 2026**



## Tabla de contenido

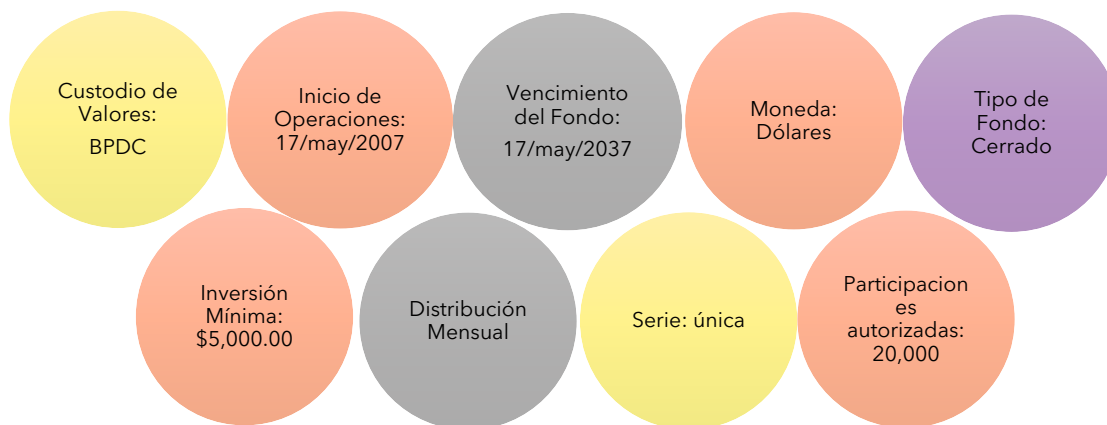
|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| CARACTERÍSTICAS DEL FONDO.....                   | 3  |
| OBJETIVO DEL FONDO .....                         | 3  |
| CALIFICACIÓN DE RIESGO VIGENTE A JUNIO 2026..... | 4  |
| RENDIMIENTOS 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.....     | 12 |
| COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN.....             | 13 |
| COMENTARIO LEGAL.....                            | 14 |
| ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.....                   | 14 |
| ENTORNO ECONÓMICO .....                          | 15 |

### "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.

## CALIFICACIÓN DE RIESGO VIGENTE A JUNIO 2026

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

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

### Definición de las calificaciones asignadas:

- **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.

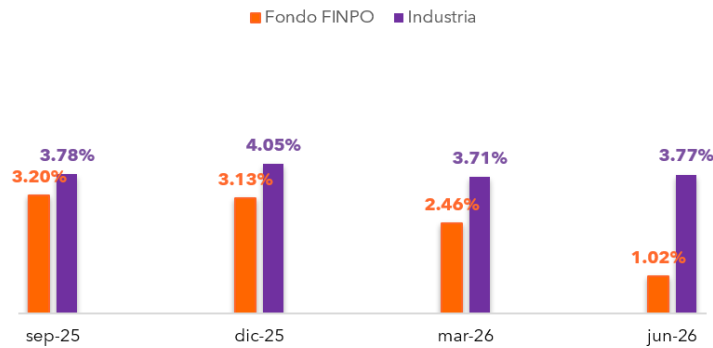
## RENDIMIENTOS E INDICADORES

| INDICADOR                            | FONDO FINPO |            | INDUSTRIA  |            |
|--------------------------------------|-------------|------------|------------|------------|
|                                      | 31/03/2026  | 30/06/2026 | 31/03/2026 | 30/06/2026 |
| Rendimiento total últimos 12 meses   | 2.46%       | 1.02%      | 3.71%      | 3.77%      |
| Rendimiento líquido últimos 12 meses | 2.35%       | 7.36%      | 3.10%      | 3.23%      |
| Desviación estándar últimos 12 meses | 0.24        | 0.59       | 0.47       | 0.30       |
| Coeficiente de obligación a terceros | 13.58%      | 3.67%      | 26.86%     | 26.65 %    |
| Comisión de administración           | 0.50%       | 0.50%      | 1.11%      | 1.11%      |
| Porcentaje de Ocupación              | 74.96%      | 65.14%     | 72.00%     | 70.81%     |

### "INFORMACION DE USO PÚBLICO.

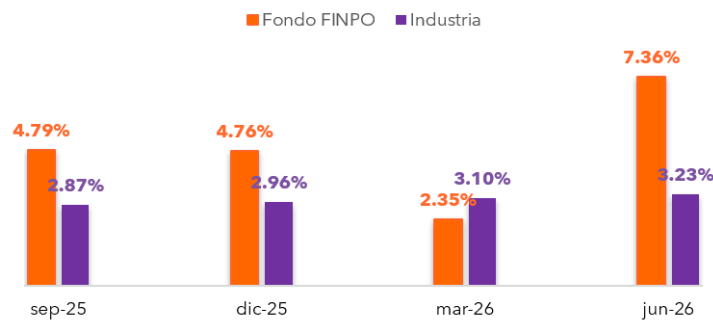
La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular\*. Tel: 2010-8900

**Rendimiento Total:** A continuación, se presenta el comportamiento del rendimiento total del Fondo durante los últimos 12 meses. Este indicador refleja la rentabilidad integral del portafolio, al considerar tanto los ingresos generados como las valoraciones anuales de los inmuebles que lo conforman:



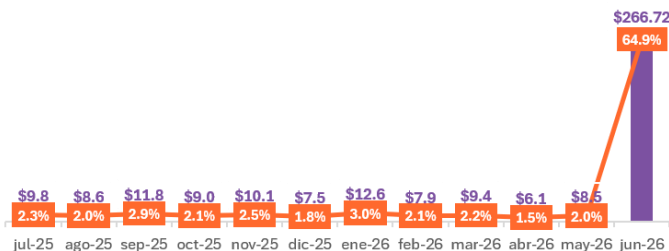
Fuente: Informe quincenal de Sugeval al 30 de junio de 2026.

**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 30 de junio de 2026.

**Beneficios distribuidos:** En la siguiente tabla se muestra el beneficio mensual que se distribuyó por participación a los inversionistas en durante los últimos 12 meses, con corte al 30 de junio de 2026:

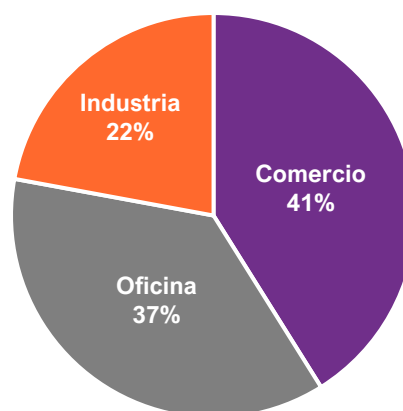


## ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO

Al cierre de junio de 2026, la cartera de inmuebles presenta una disminución en su valor total con respecto al trimestre anterior, debido principalmente a la venta del centro comercial Plaza Garden Tamarindo y a los ajustes derivados de las valoraciones anuales efectuadas durante el período. A continuación, se detalla la participación de cada inmueble dentro de la cartera, con corte a la fecha del presente informe:

| Inmueble                    | Valor en libros     |             |                     |             |
|-----------------------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
|                             | 31/3/2026           | %           | 30/06/2026          | %           |
| CN Paseo de las Flores      | \$10,399,000        | 25%         | \$10,583,000        | 31%         |
| Oficentro Santa Maria       | \$4,531,571         | 11%         | \$4,531,000         | 13%         |
| Bodegas San Marino          | \$3,967,258         | 9%          | \$4,033,727         | 12%         |
| Edificio San Sebastián      | \$4,007,000         | 10%         | \$4,007,000         | 12%         |
| CC Plaza Mundo              | \$3,521,273         | 8%          | \$3,521,273         | 10%         |
| Herrero Villalta / Da Vinci | \$3,806,875         | 9%          | \$3,511,000         | 10%         |
| CC Il Galeone               | \$2,497,759         | 6%          | \$2,597,546         | 8%          |
| Torre Mercedes              | \$510,000           | 1%          | \$510,000           | 2%          |
| Oficentro La Sabana         | \$341,000           | 1%          | \$341,000           | 1%          |
| Garden Plaza Tamarindo      | \$8,390,587         | 20%         | --                  | 0%          |
| <b>Total</b>                | <b>\$41,972,323</b> | <b>100%</b> | <b>\$33,635,545</b> | <b>100%</b> |

Adicionalmente, se presenta un gráfico que ilustra la distribución porcentual de los ingresos provenientes de los inquilinos del FINPO Inmobiliario, segmentados por actividad económica. Este gráfico permite visualizar de forma clara la sana diversificación del flujo de ingresos del fondo al cierre de junio de 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                                                       | 7,022      |
| Valor nominal de la participación al 30-06-2026                                      | \$5,000.00 |
| Precio por participación en mercado secundario                                       | \$5,219.80 |
| Fecha de la última negociación en mercado secundario                                 | 15/04/2019 |
| Rendimiento precios de mercado de los últimos 12 meses                               | 7.05%      |
| Relación participaciones negociadas en el último año / Total en circulación promedio | 0,00%      |

## PRINCIPALES FACTORES QUE INCIDIERON EN EL DESEMPEÑO DEL FONDO

### 1. Valoraciones del periodo:

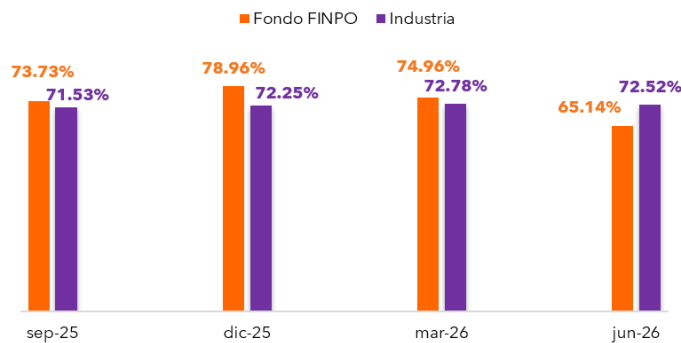
Durante el II trimestre de 2026 se realizaron las valoraciones anuales de las siguientes propiedades que conforman la cartera de inmuebles del Fondo de Inversión Popular Inmobiliario FINPO. Como resultado de este proceso, se registró una variación neta positiva de **US\$39,533.55**, equivalente a un incremento de **US\$5.63 por participación**, reflejando la actualización positiva de los valores razonables de los inmuebles con base en los avalúos efectuados.

| Detalle                     | CN Paseo de las Flores | Oficentro Santa Maria | Bodegas San Marino | Herrero Villalta / Da Vinci | CC II Galeone  |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------|----------------|
| Valor libros anterior       | 10,399,000.00          | \$4,531,570.80        | \$3,967,257.80     | \$3,806,875.00              | \$2,505,058.91 |
| Valor razonable 2026        | 10,583,000.00          | \$4,531,000.00        | \$4,033,726.76     | \$3,511,000.00              | \$2,597,545.81 |
| Plusvalía / Minusvalía 2026 | \$184,000.00           | -\$570.80             | \$66,468.96        | -\$295,875.00               | \$92,486.90    |
| Impuesto diferido           | \$27,600.00            | -\$85.62              | \$9,970.34         | -\$44,381.25                | \$13,873.03    |
| Plusvalía/Minusvalía neta   | \$156,400.00           | -\$485.18             | \$56,498.62        | -\$251,493.75               | \$78,613.86    |

## 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.

Al cierre del II trimestre de 2026 este indicador presentó una disminución como consecuencia de la venta del centro comercial Plaza Garden Tamarindo. Este inmueble tenía una participación significativa dentro de la cartera y mantenía un nivel de ocupación del 100%, por lo que su salida del portafolio incidió directamente en la reducción del porcentaje de ocupación consolidado del Fondo.



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

Ante el escenario descrito anteriormente, los principales desafíos de la Administración se centran en incrementar los niveles de ocupación de los inmuebles con mayor disponibilidad, fortalecer la generación de ingresos por alquiler y la estabilidad de los flujos de caja, preservar el valor de los activos mediante una adecuada gestión de mantenimiento y optimizar la composición del portafolio hacia segmentos con mejores perspectivas de crecimiento.

Con este propósito, el equipo realiza visitas periódicas a los inmuebles para monitorear su estado de conservación y atender oportunamente los requerimientos de los inquilinos, tales como solicitudes de mantenimiento, disponibilidad de servicios y atención de emergencias. De manera complementaria, se ejecutan programas de mantenimiento preventivo y correctivo que contribuyen a preservar el valor de los activos, prolongar su vida útil y garantizar condiciones óptimas de operación.

Durante el primer semestre de 2026, el mercado inmobiliario continua mostrando una recuperación gradual, reflejada en un mayor dinamismo en la demanda de espacios comerciales y de oficinas. Aunque la venta de Plaza Garden Tamarindo impactó el indicador de ocupación del Fondo, la Administración mantiene sus esfuerzos orientados a la colocación de las áreas vacantes para recuperar progresivamente los niveles históricos de ocupación.

La cartera de inquilinos continúa mostrando una adecuada diversificación, lo que favorece la estabilidad de los ingresos y reduce los riesgos de concentración. Entre los principales arrendatarios destacan una entidad gubernamental con una relación contractual de largo plazo y una reconocida cadena de supermercados con más de ocho años de permanencia en el portafolio. En conjunto, los demás inquilinos constituyen una fuente importante de ingresos recurrentes, fortaleciendo la estabilidad del flujo de caja del Fondo.

En el ámbito comercial, se mantiene una relación permanente con corredores y proveedores especializados en la promoción y comercialización de espacios, quienes reciben mensualmente información actualizada sobre la disponibilidad de áreas. Durante el trimestre se observó un incremento en las consultas de potenciales arrendatarios, principalmente de los sectores comercial y de oficinas, lo que representa una oportunidad para continuar fortaleciendo la ocupación y la generación de ingresos del portafolio.

### 3. Alquileres por cobrar

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

| Al 30 de junio de 2026                  |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Registrado en Balance*                  | \$52.776,60 |
| Fuera de Balance**                      | \$4.246,16  |
| Saldo pendiente al final del periodo*** | \$276.00    |

\*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 junio al 12 de julio de 2026.

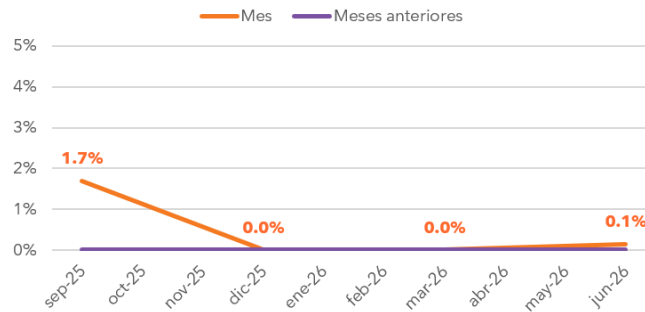
La administración mantiene un seguimiento constante sobre la recuperación total de las cuentas por cobrar, con el objetivo de garantizar la salud financiera del portafolio y la continuidad del flujo de ingresos. Este monitoreo incluye los siguientes componentes: Alquileres por cobrar, cuotas de mantenimiento,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

Cabe destacar que los inmuebles relacionados con este caso se encuentran actualmente arrendados a otros inquilinos, quienes cumplen con el pago puntual de sus rentas, asegurando así la generación continua de ingresos para el 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 los últimos 12 meses:



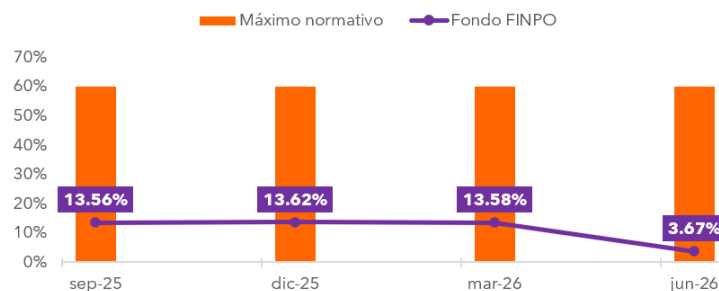
Es importante destacar que este indicador no incluye cuentas por cobrar generadas por alquileres de instituciones públicas, debido a que estas entidades pagan por mes vencido y cuentan con un plazo de hasta 45 días para realizar el pago. No obstante, desde el punto de vista contable, se mantiene registrada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

Durante los últimos dos años, la administración ha logrado que todos los inquilinos paguen la renta de manera puntual, lo que ha beneficiado significativamente los índices de morosidad mensual. No ha sido necesario iniciar procesos legales, ya que se han alcanzado acuerdos satisfactorios con todos los inquilinos que presentaron retrasos, permitiendo la cancelación de las deudas pendientes.

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

#### Endeudamiento

Respecto a este indicador, el gráfico a continuación muestra la evolución del nivel de endeudamiento del Fondo durante los últimos 12 meses, con corte al cierre del presente periodo.



Este indicador refleja la proporción de deuda utilizada para financiar los activos del portafolio y permite evaluar la solidez financiera del Fondo. Al cierre del II trimestre de 2026, el endeudamiento se redujo significativamente debido a la venta del centro comercial Plaza Garden Tamarindo, cuyos recursos permitieron cancelar la totalidad de los créditos bancarios.

En consecuencia, el Fondo mantiene únicamente pasivos operativos, fortaleciendo su liquidez, estabilidad financiera y reduciendo la exposición a riesgos asociados a las tasas de interés y a la volatilidad de los mercados.

Adicionalmente a la información anterior sobre los principales factores que incidieron en el desempeño del Fondo, los podrá consultar en nuestra página web y verificar el informe mensual de gestión específicamente en el apartado:

***"NUESTROS FONDOS / FONDOS INMOBILIARIOS/ FONDO FINPO / 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 segundo trimestre de 2026, el Fondo de Inversión Popular Inmobiliario FINPO ejecutó una de las transacciones más relevantes de los últimos años con la venta del centro comercial Plaza Garden Tamarindo, como parte de la estrategia de optimización del portafolio. Esta operación permitió cancelar la totalidad de los créditos bancarios, fortalecer significativamente la liquidez del Fondo y materializar una importante ganancia de capital, generando un beneficio extraordinario para los inversionistas mediante la distribución de dividendos.

Como resultado de esta estrategia, indicadores como la liquidez, la rentabilidad y el nivel de endeudamiento presentaron una mejora significativa, consolidando una estructura financiera más sólida y reduciendo la exposición a riesgos asociados al financiamiento.

Por otra parte, la ocupación y el valor de la participación registraron una disminución con respecto al trimestre anterior. Sin embargo, estas variaciones responden principalmente a la salida de Plaza Garden Tamarindo del portafolio, inmueble que mantenía una ocupación del 100% y una participación relevante dentro de los activos del Fondo, por lo que corresponden a los efectos esperados de una decisión estratégica de administración y no a un deterioro en el desempeño operativo.

La Administración continúa enfocando sus esfuerzos en incrementar la ocupación de los inmuebles con mayor disponibilidad, fortalecer la generación de ingresos, preservar el valor de los activos mediante programas de mantenimiento y consolidar un portafolio más eficiente y sostenible. Asimismo, la gestión de cobro se mantiene altamente efectiva, con niveles mínimos de morosidad, lo que refleja la calidad de la cartera de arrendatarios y la solidez de la gestión administrativa del Fondo.

En el mes de abril se celebró la Asamblea Ordinaria de Inversionistas, en la cual se presentó el informe de gestión correspondiente, los estados financieros auditados al cierre de 2025, una actualización sobre el comportamiento y las perspectivas del mercado inmobiliario de la GAM al cierre del 2025 y la evolución del portafolio del Fondo. Asimismo, los inversionistas aprobaron el cambio de la entidad de custodia a Popular Valores, como requisito previo para gestionar la autorización correspondiente ante la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), trámite que actualmente se encuentra pendiente de resolución por parte del regulador.

Al cierre del presente 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 A+.cr. Esta calificación refleja una calidad crediticia superior al promedio, en comparación con otras entidades y transacciones del mercado local, lo que evidencia la fortaleza financiera y la adecuada gestión del Fondo.

---

## COMENTARIO LEGAL

---

Para el II 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 de del Gestor de Riesgos Conglomerar 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.

---

## ENTORNO ECONÓMICO

---

### Contexto Económico

Durante el último trimestre, la economía de Estados Unidos mantuvo un crecimiento resiliente, impulsado por el consumo y la inversión en inteligencia artificial, aunque con una desaceleración moderada. La inflación mostró persistencia, por lo que la Reserva Federal mantuvo una postura monetaria restrictiva. El comercio exterior reflejó un aumento del déficit por mayores importaciones.

En la zona euro, el crecimiento continuó débil, con inflación afectada por el costo de la energía y tasas de interés relativamente elevadas. China mantuvo un crecimiento moderado, apoyado por estímulos fiscales y manufactura, aunque persisten desafíos en el sector inmobiliario y la demanda interna.

En geopolítica, disminuyó parcialmente la tensión en Medio Oriente tras avances diplomáticos, aunque el riesgo energético permanece. La guerra entre Rusia y Ucrania continúa sin una solución definitiva. Europa acelera su gasto en defensa y seguridad. En América, predominan las tensiones comerciales y migratorias, con un enfoque de estabilidad macroeconómica.

## 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 escribarnos 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."



# *Popular* FONDOS DE INVERSIÓN

## UBICACIÓN



Edificio Torre mercedes octavo Piso.

## HORARIO



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

