

II Informe Trimestral

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta

Del 1° de abril al 30 de junio de 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.....	11
COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN.....	12
COMENTARIO LEGAL.....	12
ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	12
ENTORNO ECONÓMICO	13

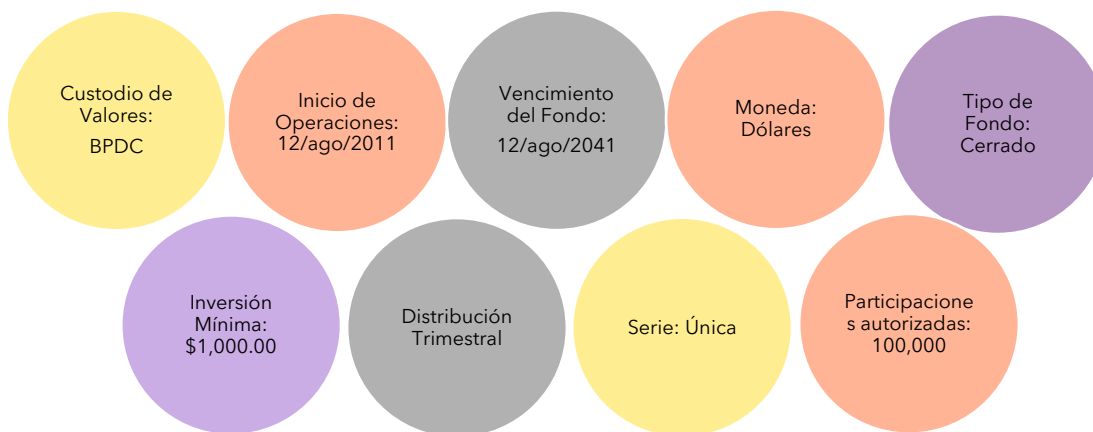
"INFORMACION DE USO PÚBLICO.

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.

CALIFICACIÓN DE RIESGO VIGENTE A JUNIO 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.

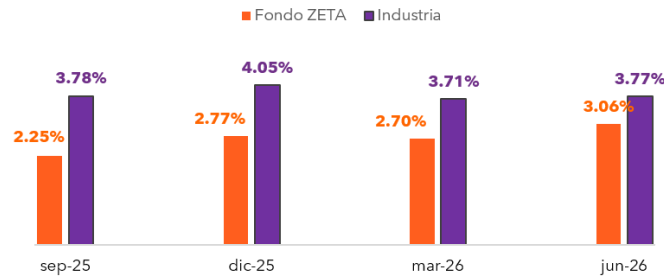
RENDIMIENTOS E INDICADORES

INDICADOR	FONDO ZETA		INDUSTRIA	
	31/03/2026	30/06/2026	31/03/2026	30/06/2026
Rendimiento líquido de los últimos 12 meses	3.19%	3.06%	3.10%	3.77%
Rendimiento total de los últimos 12 meses	2.75%	3.28%	3.71%	3.23%
Desviación estándar de los últimos 12 meses	1.20	0.43	0.47	0.30
Coeficiente de obligación a terceros	2.15%	2.14%	26.86%	26.65%
Comisión de administración	1.00%	1.00%	1.11%	1.11%
Porcentaje de Ocupación	89.27%	89.27%	72.00%	70.81%

"INFORMACION DE USO PÚBLICO.

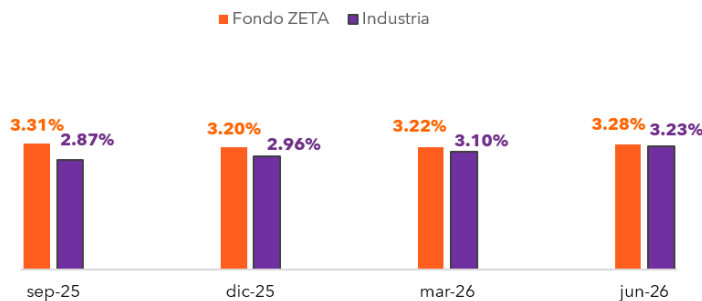
La información contenida en este documento es de Uso Público y puede darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular*. Tel: 2010-8900

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:



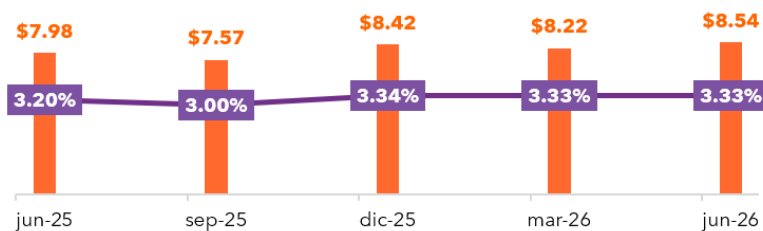
Fuente: Informe quincenal de Sugeval al 30 de junio de 2026.

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.

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:

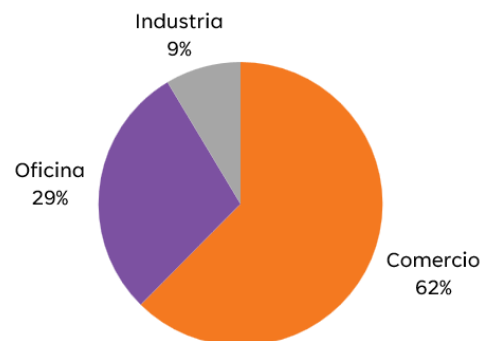


ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO

Al cierre del mes de junio 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 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			
	31/3/2026	%	30/6/2026	%
Terra Campus	\$17,870,000	28%	\$17,900,000	28%
City Plaza	\$9,391,187	15%	\$9,391,187	15%
Plaza Carolina	\$8,845,940	14%	\$8,856,180	14%
Mall Paseo de las Flores	\$5,882,939	9%	\$5,882,939	9%
Propark	\$4,451,000	7%	\$4,552,000	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%	\$2,680,832	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%	\$1,771,589	3%
Plaza Antares	\$1,201,000	2%	\$1,201,000	2%
Torres del Lago	\$995,000	2%	\$995,000	2%
Bodegas Attica	\$633,000	1%	\$633,000	1%
Total	\$63,748,401	100%	\$63,984,867	100%

Adicionalmente, se presenta la distribución porcentual de los ingresos provenientes de los inquilinos del Fondo, segmentados por actividad económica al cierre del II trimestre 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 30/06/2026	\$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	-2.95%
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 II trimestre 2026 se realizaron las siguientes valoraciones anuales correspondientes al Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA. Como resultado de este proceso, se registró una variación neta positiva de **US\$192,292.17**, equivalente a un incremento de **US\$2.79 por participación**, reflejando la actualización positiva de los valores razonables de los inmuebles con base en los avalúos efectuados.

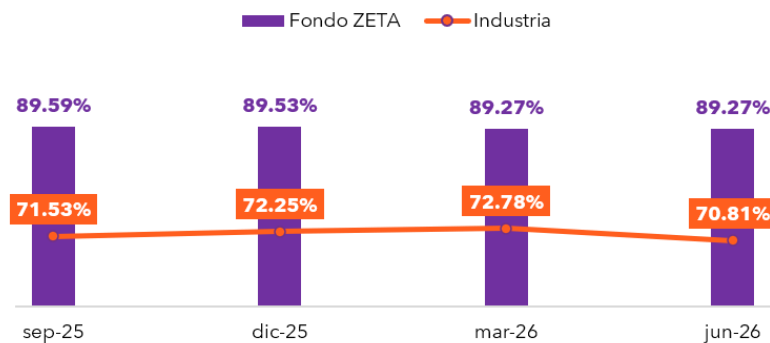
Detalle	Terra Campus	Nave Propark	Ekono Cartago	Ekono Guápiles
Valor libros anterior	\$17,870,000.00	\$4,451,000.00	\$2,670,336.00	\$1,686,858.77
Valor razonable 2026	\$17,900,000.00	\$4,552,000.00	\$2,680,832.13	\$1,771,588.72
Plusvalía / Minusvalía 2026	\$30,000.00	\$101,000.00	\$10,496.13	\$84,729.95
Impuesto diferido	\$4,500.00	\$15,150.00	\$1,574.42	\$12,709.49
Plusvalía/Minusvalía neta	\$25,500.00	\$85,850.00	\$8,921.71	\$72,020.46

"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

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 las propiedades 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.

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 II trimestre 2026 es el siguiente:

Al 30 de junio de 2026	
Registrado en Balance*	\$49,677.61
Fuera de Balance**	\$534,480.01
Saldo pendiente al final del periodo***	\$0.00

*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.

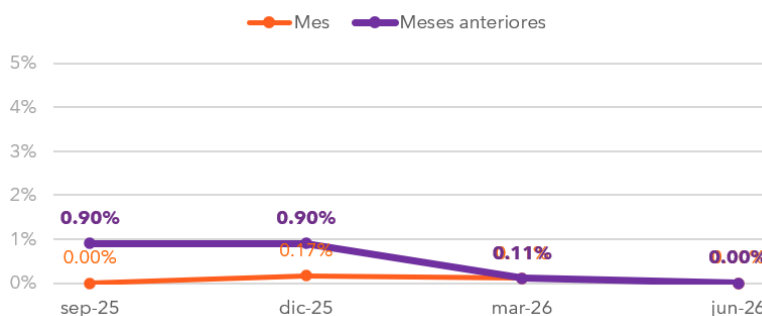
***Saldo de alquileres por cobrar de junio con el corte al 14 de julio de 2026.

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.

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:

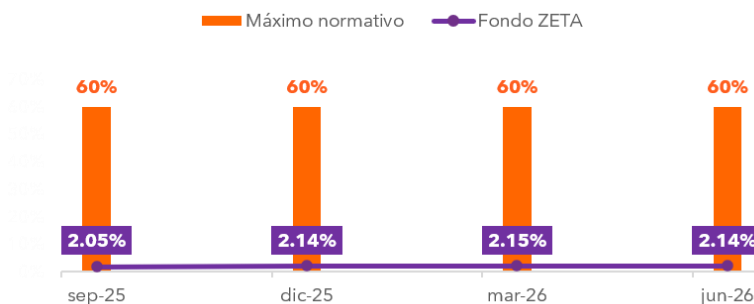


Es importante destacar que este indicador no incluye cuentas en proceso judicial ni cuentas por cobrar generadas por alquileres de instituciones públicas, debido a que estas entidades pagan por mes vencido y cuentan con un plazo de hasta 45 días para realizar el pago. No obstante, desde el punto de vista 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, el gráfico muestra el nivel de endeudamiento del Fondo durante los últimos 12 meses con corte a este período.



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. Como se observa, el endeudamiento corresponde únicamente a los pasivos operativos normales del Fondo, ya que actualmente no mantiene créditos bancarios. Esta ausencia de deuda refleja una posición financiera sólida y una gestión prudente de los recursos, fortaleciendo la estabilidad operativa y la liquidez del portafolio inmobiliario. Asimismo, reduce la exposición a riesgos financieros, particularmente aquellos asociados a incrementos en las tasas de interés o a condiciones de volatilidad en los mercados financieros.

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 INMOBILIARIOS/ 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 segundo trimestre del año, el Fondo de Inversión Inmobiliario Zeta mantiene un desempeño positivo y estable en sus principales indicadores: rentabilidad, endeudamiento, 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.

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 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 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 del Gestor de Riesgos Conglomerado 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."

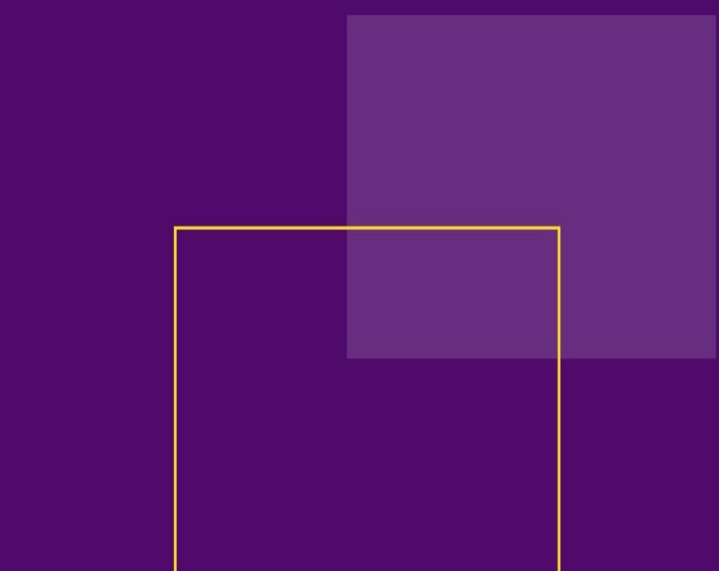
"La autorización para realizar oferta pública no implica una opinión sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora."

"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

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 5:00 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



WHATSAPP

8979-8383



GESTIONES Y TRÁMITES

popularfondostramites@bp.fi.cr