Popular
FONDOS DE INVERSIÓN

III Informe Trimestral

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario FINPO

Del 1° de julio al 30 de setiembre de 2026

Tabla de contenido

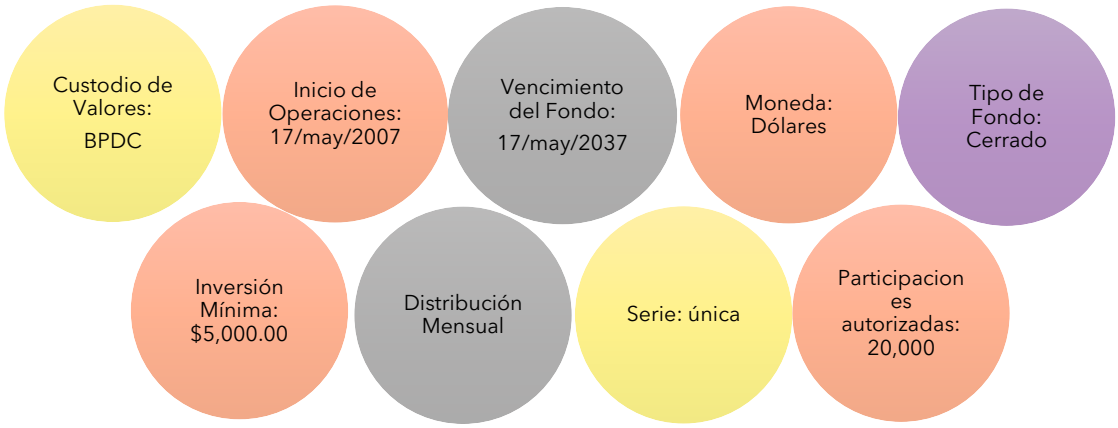
CARACTERÍSTICAS DEL FONDO 3
OBJETIVO DEL FONDO 3
CALIFICACIÓN DE RIESGO VIGENTE A SETIEMBRE 2026 4
RENDIMIENTOS E INDICADORES 4
ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO 6
NEGOCIACIONES EN MERCADO 7
PRINCIPALES FACTORES QUE INCIDIERON EN EL 7
DESEMPEÑO DEL FONDO 7
DEFINICIONES Y CONCEPTOS DE INDICADORES 12
COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN 13
COMENTARIO LEGAL 13
ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS 13
ENTORNO ECONÓMICO 14

"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 para 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 SETIEMBRE 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.

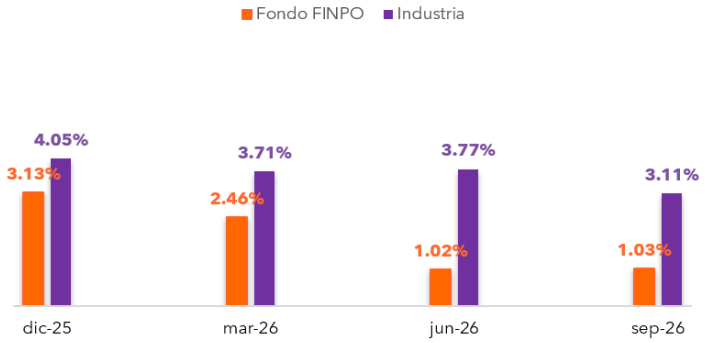
RENDIMIENTOS E INDICADORES

	FONDO FINPO		INDUSTRIA	
INDICADOR	30/06/2026	30/09/2026	30/06/2026	30/09/2026
Rendimiento total últimos 12 meses	1.02%	1.03%	3.77%	3.11%
Rendimiento líquido últimos 12 meses	7.36%	7.27%	3.23%	3.09%
Desviación estándar últimos 12 meses	0.59	0.97	0.30	0.31
Coeficiente de obligación a terceros	3.67%	3.44%	26.65 %	26.79 %
Comisión de administración	0.50%	0.50%	1.11%	1.08%
Porcentaje de Ocupación	65.14%	65.98%	70.81%	73.29%

"INFORMACION DE USO PÚBLICO.

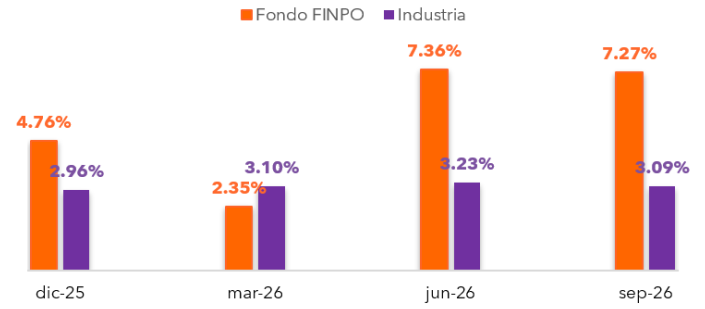
La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular*. Tel: 2010-8900

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:



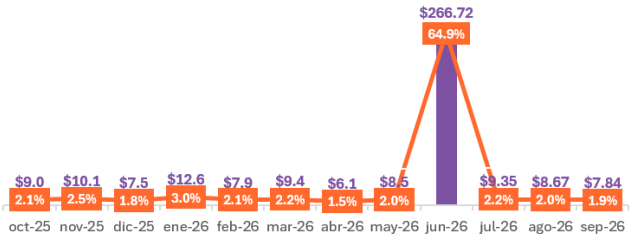
Fuente: Informe quincenal de Sugeval al 30 de setiembre de 2026.

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 setiembre 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 setiembre de 2026:



"INFORMACION DE USO PÚBLICO.

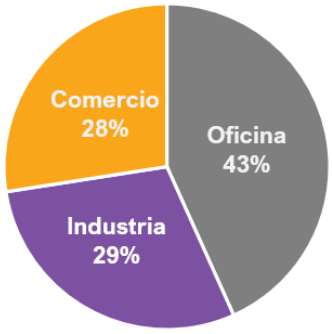
La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular*. Tel: 2010-8900

ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO

Al cierre de setiembre de 2026, la cartera de inmuebles presenta un aumento en su valor total con respecto al trimestre anterior, debido principalmente 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			
	30/06/2026	%	30/09/2026	%
CN Paseo de las Flores	$10,583,000	25%	$10,583,000	31%
Oficentro Santa Maria	$4,531,000	11%	$4,531,000	13%
Bodegas San Marino	$4,033,727	9%	$4,033,727	12%
Edificio San Sebastián	$4,007,000	10%	$4,007,000	12%
CC Plaza Mundo	$3,521,273	8%	$3,729,952	11%
Herrero Villalta / Da Vinci	$3,511,000	9%	$3,511,000	10%
CC Il Galeone	$2,597,546	6%	$2,597,546	8%
Torre Mercedes	$510,000	1%	$529,000	2%
Oficentro La Sabana	$341,000	1%	$379,000	1%
Total	**$33,635,545**	**100%**	**$33,901,224**	**100%**

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 setiembre de 2026:



"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

NEGOCIACIONES EN MERCADO

Participaciones en circulación	7,022
Valor nominal de la participación al 30-09-2026	$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	6.97%
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 III 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$350,777.31, equivalente a un incremento de US$49.95 por participación, reflejando la actualización positiva de los valores razonables de los inmuebles con base en los avalúos efectuados.

Detalle	Plaza Mundo	Edificio San Sebastián	Condominio Torre Mercedes	Oficentro Ejecutivo La Sabana
Valor libros anterior	$3,521,272.73	$4,007,000.00	$510,000.00	$341,000.00
Valor razonable 2026	$3,729,951.92	$4,154,000.00	$529,000.00	$379,000.00
Plusvalía / Minusvalía 2026	$208,679.19	$147,000.00	$19,000.00	$38,000.00
Impuesto diferido	$31,301.88	$22,050.00	$2,850.00	$5,700.00
Plusvalía/Minusvalía neta	$177,377.31	$124,950.00	$16,150.00	$32,300.00

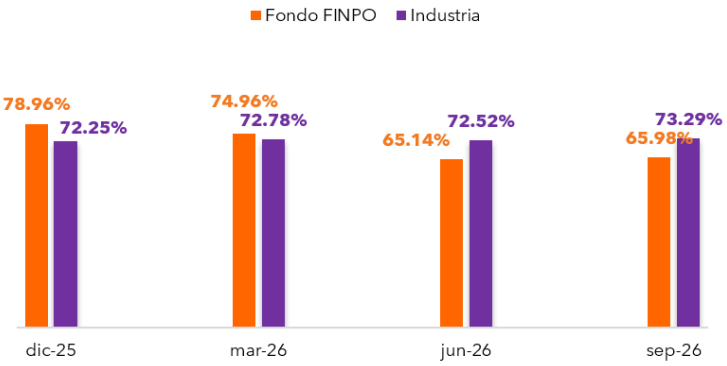
"INFORMACION DE USO PÚBLICO.

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.

Al cierre del III trimestre de 2026 este indicador presentó una disminución como consecuencia de la venta del centro comercial Plaza Garden Tamarindo realizada en junio de 2026. 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 tercer trimestre de 2026, el mercado inmobiliario continua mostrado 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 disponibles para recuperar progresivamente los niveles históricos de ocupación.

"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

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, una tienda deportiva y una emácadora de carne. 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 III trimestre 2026 es el siguiente:

Al 30 de setiembre de 2026	
Registrado en Balance*	$56,571.40
Fuera de Balance**	$0.00
Saldo pendiente al final del periodo***	$16.15

**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 setiembre al 14 de octubre 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.

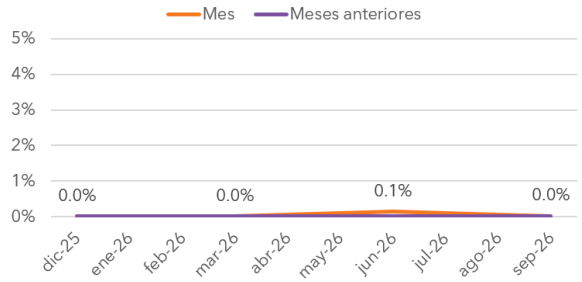
A la fecha, se revisa de forma periódica la evolución de cada uno de estos rubros, evaluando su grado de recuperación, antigüedad y acciones en curso, en línea con las políticas contables y de gestión de riesgos del Fondo.

"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

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:



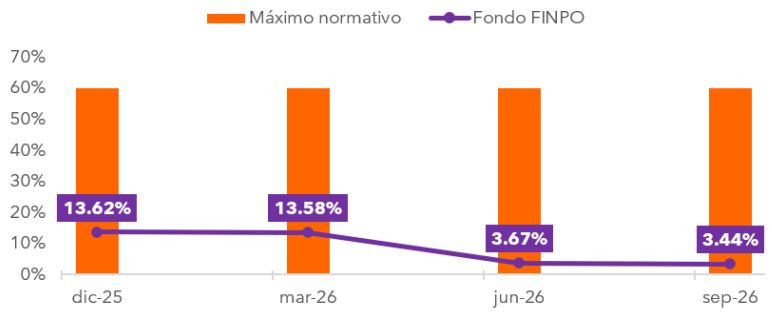
Es importante destacar que este indicador no incluye cuentas por cobrar generadas por alquileres de instituciones públicas, debido a que estas entidades pagan por mes vencido y cuentan con un plazo de hasta 45 días para realizar el pago. No obstante, desde el punto de vista contable, se mantiene registrada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



"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

Como se observa en el gráfico anterior, el nivel de endeudamiento del Fondo se mantiene significativamente por debajo del límite máximo establecido en el prospecto de inversión y en la normativa aplicable a los fondos inmobiliarios. Actualmente, el Fondo no mantiene ninguna deuda financiera, por lo que su endeudamiento corresponde exclusivamente a pasivos operativos propios de su gestión. Esta condición fortalece la posición financiera y la liquidez del Fondo, al tiempo que reduce su exposición a riesgos asociados a fluctuaciones en las tasas de interés y otras condiciones del mercado financiero.

Para efectos del cálculo del indicador de endeudamiento, no se considera el pasivo correspondiente a dividendos por pagar.

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".

"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

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.

"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

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

Durante el trimestre de 2026, el Fondo de Inversión Popular Inmobiliario FINPO mantuvo sus esfuerzos orientados a la conservación, mejora y remodelación de las propiedades que integran su portafolio y que requieren una mayor atención desde la perspectiva comercial y operativa, así como al seguimiento continuo de las necesidades de los inquilinos actuales y potenciales. Estas acciones contribuyen a preservar la competitividad de los inmuebles y fortalecer la estabilidad operativa del Fondo. La Administración ha concentrado sus esfuerzos en fortalecer los indicadores operativos, con especial énfasis en la reducción de la desocupación y el incremento de los ingresos por arrendamiento. En este sentido, se han desarrollado iniciativas comerciales dirigidas a los inmuebles con mayor disponibilidad, destacando el relanzamiento del Centro de Negocios Paseo de las Flores y próximamente Centro Comercial Il Galeone, acompañado de estrategias orientadas a atraer nuevos arrendatarios y visitantes. Por otra parte, la gestión de cobro se mantiene efectiva, reflejándose en casi nulos niveles de morosidad y en la calidad de la cartera de arrendatarios del Fondo.

Tal como se informó en el trimestre anterior, el Fondo se encontraba a la espera de la aprobación por parte de la Superintendencia General de Valores para el cambio de su entidad de custodia a Popular Valores. Durante el presente trimestre se obtuvo la resolución correspondiente, se formalizó la relación mediante la suscripción de los contratos respectivos y, a partir del 16 de setiembre de 2026, el Fondo inició operaciones con Popular Valores como su nueva entidad de custodia.

Al cierre del presente trimestre, el Fondo mantiene vigente la calificación de riesgo A+.cr y la evaluación de riesgo de mercado MRA3.cr, ambas con Perspectiva Estable, otorgadas por Moody's Local Costa Rica. La calificación se sustenta en el bajo nivel de endeudamiento del Fondo, la cancelación de su deuda financiera y los adecuados niveles de morosidad, mientras que los principales desafíos continúan siendo la ocupación de espacios disponibles y las concentraciones por sector, inmueble e inquilino. En respuesta a ello, la Administración mantiene sus esfuerzos enfocados en fortalecer la ocupación y la generación de ingresos del portafolio.

COMENTARIO LEGAL

Para el III 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 Conglomeral 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 para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular*. Tel: 2010-8900

ENTORNO ECONÓMICO

Economía internacional

El PIB correspondiente al cierre del trimestre, mostró un crecimiento de 2,2% trimestral anualizado en Estados Unidos, 0,6% trimestral y 1,2% interanual en la zona euro, y 4,3% interanual en China. La inflación interanual de agosto fue de 3,4%, 3,2% y 0,8%, respectivamente. En septiembre, la Reserva Federal situó su tasa en 3,75%-4,00%; el BCE, en 2,65% para refinanciación y 2,50% para depósitos; y China mantuvo la referencia crediticia LPR a un año en 3,00%. El entorno combinó expansión económica desigual con mayores presiones inflacionarias en Estados Unidos y Europa, factores relevantes para la valoración de los activos, especialmente de tecnología e innovación, además del costo del financiamiento que empieza a generar mayor incertidumbre.

Economía de Costa Rica

Durante los últimos doce meses, Costa Rica mantuvo una inflación interanual negativa, que pasó de −1,0% en septiembre de 2025 a aproximadamente −0,2% en agosto de 2026, último dato publicado al corte, con una moderación gradual desde marzo. La tasa de política monetaria bajó de 3,50% a 3,00% entre septiembre de 2025 y septiembre de 2026. El promedio ponderado diario de MONEX disminuyó de ¢504,00 a ¢458,97 por dólar entre los cierres de ambos septiembres, una reducción de 8,93% en la cotización del dólar. Este entorno exige considerar el efecto de menores tasas sobre la reinversión y de la apreciación del colón sobre el valor local de las inversiones en dólares.

"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

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 .

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 para 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 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