Popular
FONDOS DE INVERSIÓN

III Informe Trimestral

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta

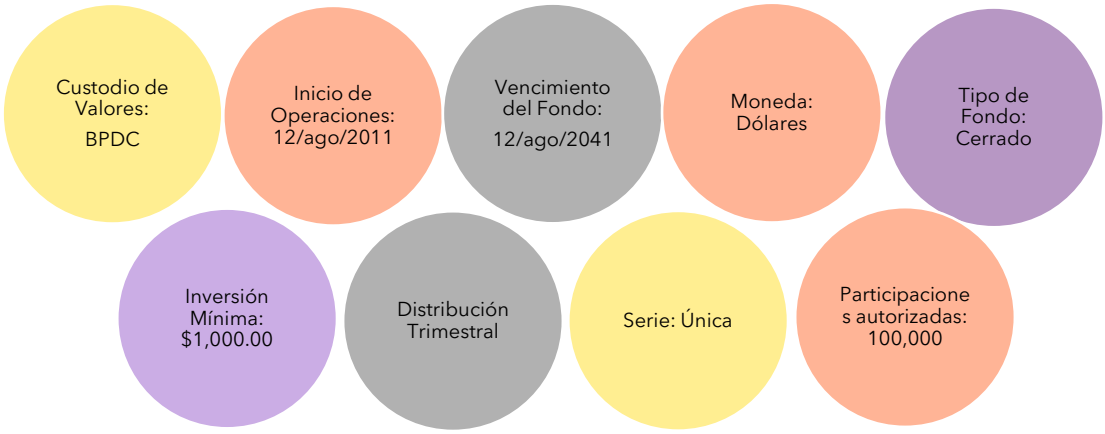
Del 1° de julio al 30 de setiembre de 2026

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 5
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

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 SETIEMBRE 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:

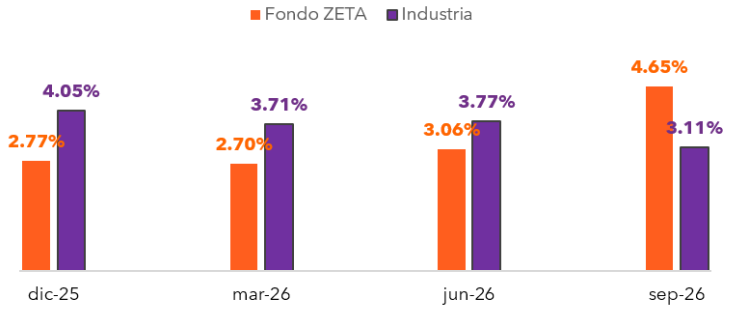
- **AA.cr:** Emisores o emisiones calificados en AA.cr con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.
- **MRA3.cr:** Los fondos calificados en MRA3.cr tienen una sensibilidad moderada a los cambios en las tasas de interés y otras condiciones del mercado.
- **Perspectiva Estable:** Una perspectiva estable indica una baja probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo.

RENDIMIENTOS E INDICADORES

	FONDO ZETA		INDUSTRIA	
INDICADOR	30/06/2026	30/09/2026	30/06/2026	30/09/2026
Rendimiento líquido de los últimos 12 meses	3.06%	3.33%	3.77%	3.11%
Rendimiento total de los últimos 12 meses	3.28%	4.65%	3.23%	3.09%
Desviación estándar de los últimos 12 meses	0.43	0.57	0.30	0.31
Coeficiente de obligación a terceros	2.14%	2.15%	26.65%	26.79 %
Comisión de administración	1.00%	1.00%	1.11%	1.08%
Porcentaje de Ocupación	89.27%	89.28%	70.81%	73.29%

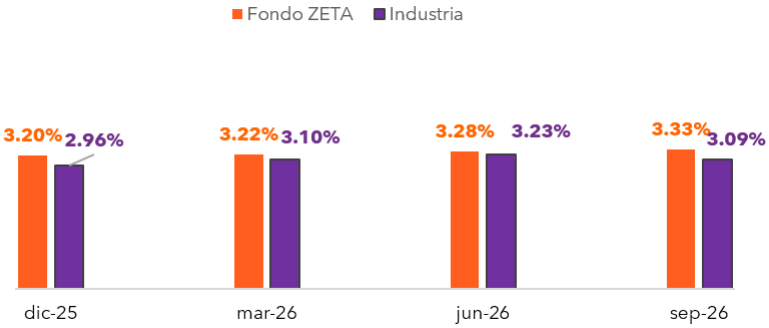
Rendimiento Total: Se detalla a continuación el comportamiento del rendimiento total del fondo durante los últimos 12 meses, con corte al cierre del presente informe. Este indicador refleja la

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:



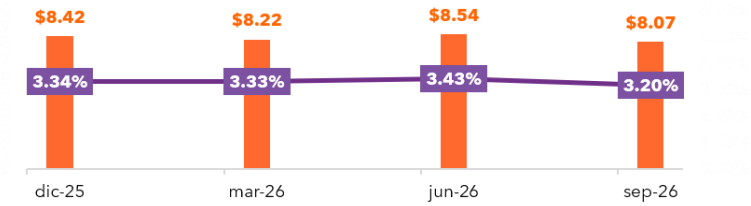
Fuente: Informe quincenal de Sugeval al 30 de setiembre de 2026.

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.

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:



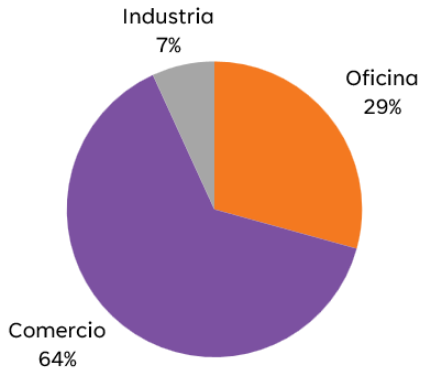
ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO

Al cierre del mes de setiembre 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			
	30/06/2026	%	30/09/2026	%
Terra Campus	$17,900,000	28%	$17,900,000	28%
CC City Plaza	$9,391,187	15%	$9,905,000	15%
CC Plaza Carolina	$8,856,180	14%	$8,856,180	14%
Mall Paseo de las Flores	$5,882,939	9%	$5,882,939	9%
Nave Ind. Propark	$4,552,000	7%	$4,552,000	7%
CC Paseo Nuevo	$3,488,842	5%	$3,495,280	5%
CC del Sur	$2,682,126	4%	$2,711,672	4%
Ekono Cartago	$2,680,832	4%	$2,680,832	4%
Torres de Heredia	$2,225,171	3%	$2,183,000	3%
Ekono Guápiles	$1,771,589	3%	$1,771,589	3%
Torre Banco General	$1,725,000	3%	$1,738,000	3%
CC Plaza Antares	$1,201,000	2%	$1,201,000	2%
Torres del Lago	$995,000	2%	$961,000	2%
Bodegas Attica	$633,000	1%	$633,000	1%
Total	**$63,984,867**	**100%**	**$64,471,493**	**100%**

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



NEGOCIACIONES EN MERCADO

Participaciones en circulación	68,833
Valor nominal de la participación al 30/09/2026	$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	-1.93%
Relación participaciones negociadas en el último año / Total en circulación promedio.	0.00%

PRINCIPALES FACTORES QUE INCIDIERON EN EL DESEMPEÑO DEL FONDO

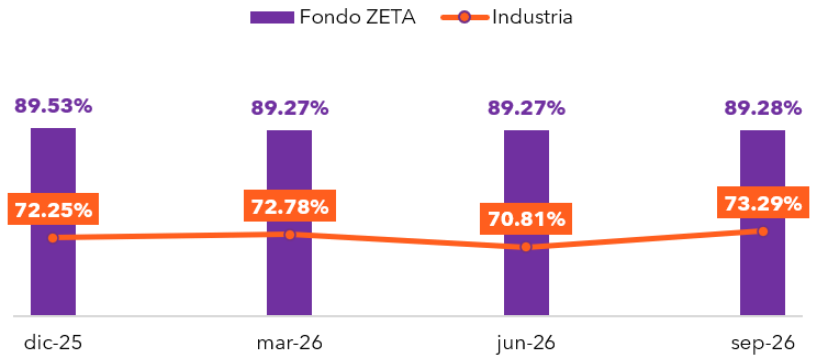
1. Valoraciones de periodo:

Durante el III 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$406,878.12, equivalente a un incremento de US$5.91 por participación, reflejando la actualización positiva de los valores razonables de los inmuebles con base en los avalúos efectuados.

CC Cityplaza	Centro Comercial del Sur	Torre General	Torres de Heredia	CC Paseo Nuevo	Torres del Lago
$9,391,187.39	$2,682,126.30	$1,725,000.00	$2,225,170.80	$3,488,841.68	$995,000.00
$9,903,000.00	$2,711,672.14	$1,738,000.00	$2,183,000.00	$3,489,334.17	$961,000.00
$511,812.61	$29,545.84	$13,000.00	-$42,170.80	$492.49	-$34,000.00
$76,771.89	$4,431.88	$1,950.00	-$6,325.62	$73.87	-$5,100.00
$435,040.72	$25,113.96	$11,050.00	-$35,845.18	$418.62	-$28,900.00

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 III trimestre 2026 es el siguiente:

Al 30 de setiembre de 2026	
Registrado en Balance*	$49,482.66
Fuera de Balance**	$523,493.61
Saldo pendiente al final del periodo***	$10.00

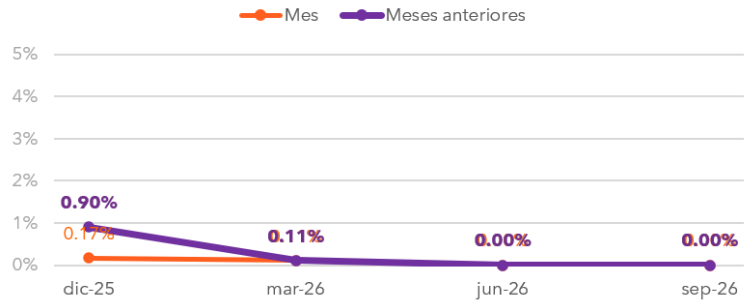
**Incluye: Alquileres por cobrar, cuotas de mantenimiento por cobrar y otras cuentas por cobrar.*
***Incluye: Cuentas de orden por rentas suspendidas y las cuentas de orden por cobro judicial.*
****Saldo de alquileres por cobrar de setiembre con el corte al 14 de octubre de 2026.*

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.

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:

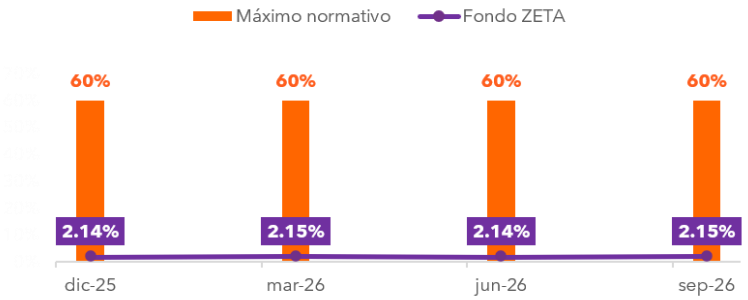


Es importante destacar que este indicador no incluye cuentas en proceso judicial ni cuentas por cobrar generadas por alquileres de instituciones públicas, debido a que estas entidades pagan por mes vencido y cuentan con un plazo de hasta 45 días para realizar el pago. No obstante, desde el punto de vista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

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 tercer 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.

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 (SUGEVAL) 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 su calificación de riesgo con Perspectiva Estable, conforme a la última evaluación realizada por Moody's Local Costa Rica, que ratificó la calificación AA.cr y la evaluación de riesgo de mercado MRA3.cr. Esta calificación refleja una calidad crediticia superior al promedio del mercado local y se sustenta en el bajo nivel de endeudamiento del Fondo, la ausencia de deuda financiera, así como en sus adecuados niveles de ocupación y morosidad. Asimismo, la calificación considera como factores de riesgo las concentraciones por sector económico, inmueble e inquilino, asociadas a la composición y tamaño 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 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.

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.

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."

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