

II Informe Trimestral

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA
(No diversificado)
Del 1° de abril al 30 de junio de 2025



Tabla de contenido

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO.....	3
OBJETIVO DEL FONDO	3
CALIFICACIÓN DE RIESGO VIGENTE A JUNIO 2025.....	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 darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular*. Tel: 2010-8900

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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



OBJETIVO DEL FONDO

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

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

"INFORMACION DE USO PÚBLICO.

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

CALIFICACIÓN DE RIESGO VIGENTE A JUNIO 2025

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

Calificación del Riesgo: SCR AA3 (CR) **Perspectiva Estable**

SCR AA (CR): la calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración; presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno.

Categoría 3: alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Los Fondos de Inversión en la categoría 3, se consideran con una alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el Fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del Fondo.

Perspectiva Estable: se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

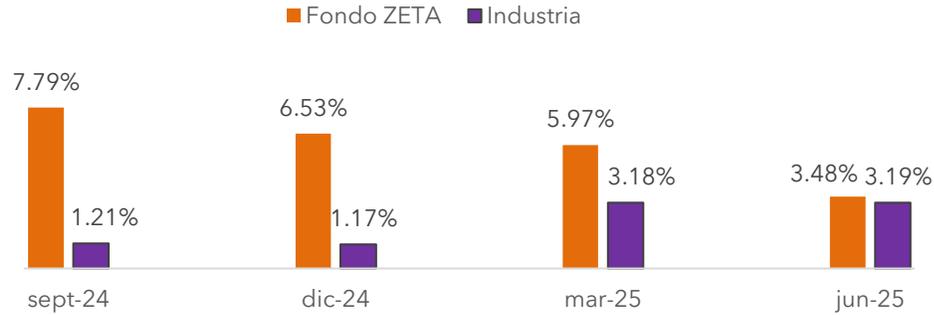
RENDIMIENTOS E INDICADORES

INDICADOR	FONDO ZETA		INDUSTRIA	
	31/03/2025	30/06/2025	31/03/2025	30/06/2025
Porcentaje de Ocupación	89.90%	90.00%	71.92%	72.33%
Coeficiente de obligación a terceros	2.02%	2.08%	27.39%	27.44%
Comisión de administración	1.00%	1.00%	1.15%	1.15%
Desviación estándar de los últimos 12 meses	1.55	1.03	0.82	1.00
Rendimiento líquido de los últimos 12 meses	3.92%	3.90%	2.63%	2.69%
Rendimiento total de los últimos 12 meses	5.97%	3.48%	3.18%	3.19%

"INFORMACION DE USO PÚBLICO.

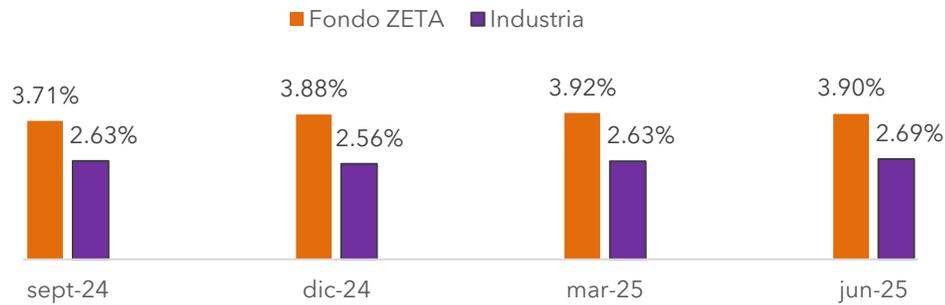
La información contenida en este documento es de Uso Público y puede darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular*. Tel: 2010-8900

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 valorizaciones anuales de los inmuebles que lo componen:



Fuente: Informe quincenal de Sugeval al 30 de junio de 2025.

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 2025.

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



"INFORMACION DE USO PÚBLICO.

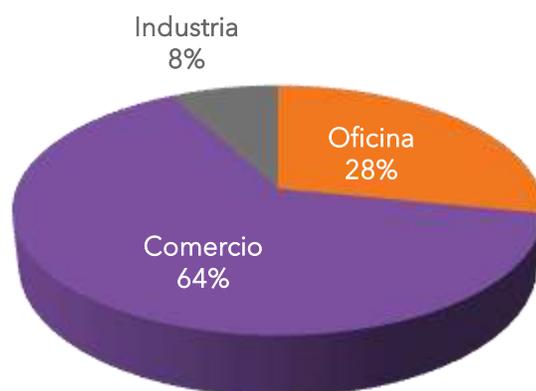
La información contenida en este documento es de Uso Público y puede darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular*. Tel: 2010-8900

ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO

Al cierre del segundo trimestre del año 2025, la cartera de inmuebles registra una leve disminución en su valor total en comparación con el trimestre anterior. Esta variación se explica por las plusvalías y minusvalías originadas en la valoración anual aplicada a ciertas propiedades del portafolio, conforme a los estándares de valoración establecidos. A continuación, se presenta el detalle de la participación de cada inmueble dentro de la cartera, con corte a la fecha del presente informe:

Inmueble	Valor en libros	
	31/03/2025	30/06/2025
Terra Campus	\$17,772,500	\$17,870,000
City Plaza	\$9,177,000	\$9,177,000
Plaza Carolina	\$8,561,166	\$8,581,359
Paseo de las Flores	\$6,015,800	\$6,015,800
Propark	\$4,614,782	\$4,451,000
Paseo Nuevo	\$3,223,000	\$3,223,000
Torres de Heredia	\$2,863,000	\$2,863,000
Ekono Cartago	\$2,456,927	\$2,670,336
CC del Sur	\$2,610,000	\$2,610,000
Torre Banco General	\$1,904,000	\$1,904,000
Ekono Guápiles	\$1,887,750	\$1,674,009
Torres del Lago	\$1,265,000	\$1,265,000
Plaza Antares	\$1,190,000	\$1,190,000
Bodegas Attica	\$640,000	\$640,000
Total	\$64,180,925	\$64,134,503

Adicionalmente, se presenta la distribución porcentual de los ingresos provenientes de los inquilinos del Fondo, segmentados por actividad económica al cierre del segundo trimestre de 2025:



"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 30/06/2025	\$1,010.92
Precio por participación en mercado secundario	\$909.56
Fecha de la última negociación en mercado secundario	11/08/2022
Rendimiento precios de mercado de los últimos 12 meses	3.10%
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 2025 se realizaron las siguientes valoraciones anuales correspondientes al Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA:

Detalle	Propark	Terra Campus	Ekono Cartago	Ekono Guápiles
Valor libros anterior	\$4,614,781.89	\$17,772,500.00	\$2,456,927.32	\$1,887,750.00
Valor razonable 2025	\$4,451,000.00	\$17,870,000.00	\$2,670,336.00	\$1,674,008.77
Plusvalía / Minusvalía 2025	-\$163,781.89	\$97,500.00	\$213,408.68	-\$213,741.23
Impuesto diferido	-\$24,567.28	\$14,625.00	\$32,011.30	-\$32,061.18
Plusvalía/Minusvalía neta	-\$139,214.61	\$82,875.00	\$181,397.38	-\$181,680.05

- **Propark:** La variación generada se respalda principalmente porque el precio de renta actual se encuentra por debajo del valor promedio de mercado en la zona correspondiente, lo que impacta negativamente.
- **Terracampus:** La plusvalía generada se respalda principalmente por una actualización del valor de referencias de mercado.
- **Ekono Cartago:** La plusvalía generada se respalda principalmente por una actualización un aumento del valor del terreno, disminución del tipo de cambio y una tasa plena de ocupación.

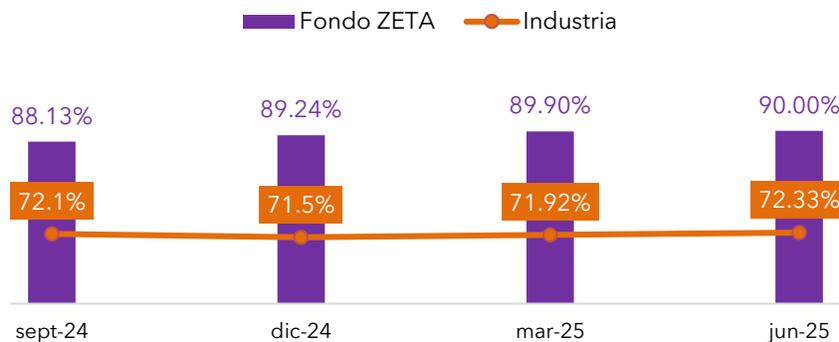
"INFORMACION DE USO PÚBLICO.

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

- **Ekono Guápiles:** La variación generada se respalda principalmente un actualización del valor del terreno y una baja en el tipo de cambio.

2. Ocupación

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



Acciones para mantener y mejorar la ocupación

El equipo de trabajo Inmobiliario continúa implementando acciones estratégicas orientadas a mantener y fortalecer los niveles de ocupación del portafolio. Entre estas acciones, destaca la realización de visitas semanales a los inmuebles, lo cual permite un monitoreo constante del estado de conservación y la atención oportuna a requerimientos de los inquilinos, tanto en materia de mantenimiento, disponibilidad de servicios, como en situaciones de emergencia.

A pesar de que el mercado inmobiliario continúa en proceso de recuperación, las solicitudes de reducción en los montos de renta por parte de los inquilinos han sido mínimas. No obstante, en los casos en que se presentan, se aplican los procedimientos internos establecidos, los cuales exigen que toda solicitud sea evaluada individualmente por la Comisión Interna Inmobiliaria. Esta comisión analiza cada situación en detalle para definir una respuesta que motive la permanencia del inquilino en el inmueble, sin comprometer significativamente la rentabilidad del Fondo.

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 2025 es el siguiente:

Al 30 de junio de 2025	
Registrado en Balance*	\$8,970.00
Fuera de Balance**	\$528,201.60
Saldo pendiente al final del periodo***	\$283.92

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

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

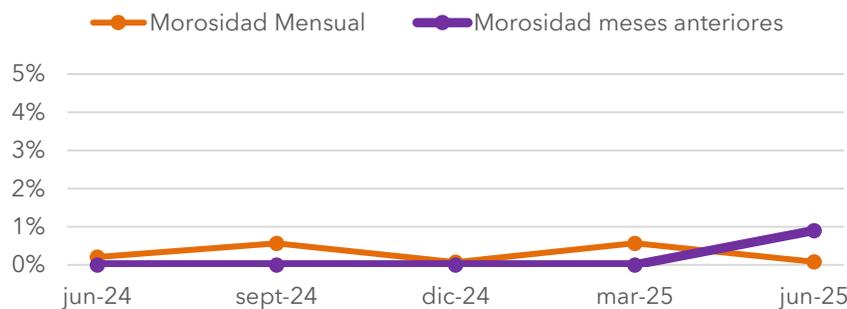
***Saldo de alquileres por cobrar de marzo con el corte al 10 de julio 2025.

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 a mes vencido, cuotas de mantenimiento a mes vencido, cobros en proceso judicial y registros por consumo de servicios públicos.

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

4. Morosidad

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



"INFORMACION DE USO PÚBLICO.

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

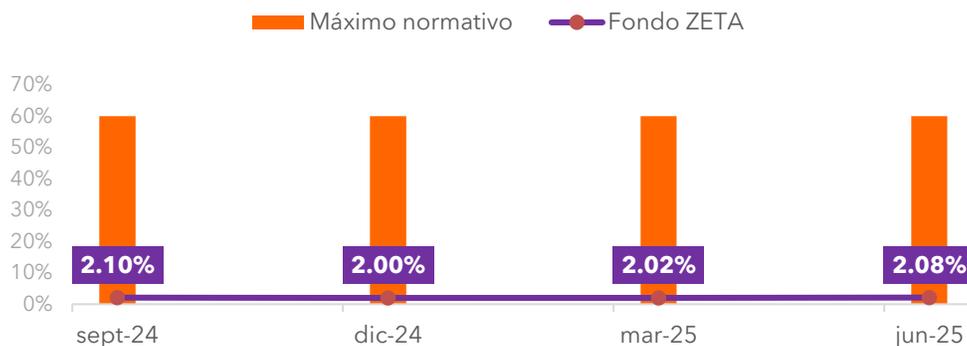
Es importante destacar que este indicador no incluye cuentas en proceso judicial ni cuentas por cobrar generadas por alquileres de instituciones públicas, debido a que estas entidades pagan por mes vencido y cuentan con un plazo de hasta 45 días para realizar el pago. No obstante, desde el punto de vista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

Durante el último año, la administración ha logrado que la mayoría de los inquilinos paguen la renta de manera puntual, lo que ha beneficiado significativamente los índices de morosidad mensual, manteniéndolos en su mayoría en cero. Para los casos más conflictivos, ha sido necesario iniciar procesos administrativos con los que se les brinda mayor compromiso de pago a las personas morosas y que finalmente generen la cancelación de sus deudas con el Fondo, e incluso, con casos menos críticos, se han alcanzado acuerdos satisfactorios con estos inquilinos que han presentado 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.

5. Endeudamiento

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



Como se observa en el gráfico anterior, el nivel de endeudamiento del Fondo se mantiene muy por debajo del 60%, que representa el límite máximo permitido tanto por el prospecto de inversión como por la normativa regulatoria vigente para fondos inmobiliarios. Este indicador contempla únicamente el pasivo total de forma integral, ya que, al cierre de este trimestre, el Fondo no presenta apalancamiento financiero. Esta ausencia de deuda refleja una posición financiera sólida y conservadora, que refuerza la estabilidad operativa del portafolio inmobiliario y minimiza la exposición a riesgos financieros, especialmente en contextos de volatilidad del mercado.

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

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

DEFINICIONES Y CONCEPTOS DE INDICADORES

Calificación de Riesgo: Una calificación de riesgo es una opinión técnica y objetiva sobre la capacidad de pago de un emisor, expresada mediante una escala de letras y números. Los diferentes niveles de la escala señalan el grado de riesgo asociado de cada emisión o del emisor.

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 Inmobiliario Zeta ha mantenido un desempeño positivo y constante en sus principales indicadores: rentabilidad, ocupación y gestión de cobro. Este resultado es reflejo de los esfuerzos continuos de la administración por mejorar y remodelar los inmuebles bajo gestión, así como del seguimiento cercano a las necesidades de los inquilinos actuales y de los potenciales clientes, lo cual ha contribuido a fortalecer la estabilidad operativa del portafolio.

Al cierre de este periodo, el Fondo conserva su calificación de riesgo en SCR AA3 (CR) con Perspectiva Estable. Esta calificación reconoce la calidad y diversificación de los activos, así como la capacidad del Fondo para generar flujos de manera consistente. Además, toma en cuenta las fortalezas y áreas de mejora de la administración, concluyendo que existe una alta probabilidad de cumplimiento de los objetivos de inversión, respaldada por una gestión adecuada del riesgo, tanto a nivel de los activos como del entorno económico en el que opera.

COMENTARIO LEGAL

Al cierre del trimestre con corte al 30 de junio de 2025, no se presentaron ni se prevén cambios normativos de mayor relevancia que afecten a los fondos de inversión inmobiliarios administrados.

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

"INFORMACION DE USO PÚBLICO.

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

ENTORNO ECONÓMICO

MERCADO LOCAL

Durante el periodo enero-abril de 2025, el IMAE de Costa Rica reflejó un crecimiento interanual moderado: 4,4 % en enero, luego desacelerándose a 3,6 % en marzo y 3,4 % en abril.

En cuanto a la tasa de interés, el Banco Central mantuvo la Tasa de Política Monetaria en un sólido 4,00 % desde octubre de 2024 hasta al menos junio de 2025.

La inflación interanual se mantuvo contenida, con valores muy bajos e incluso negativos para mayo y junio (-0,12 % y -0,22 %), indicativo de presiones deflacionarias.

Finalmente, el tipo de cambio se ha mantenido estable en torno a ₡500-₡506 por USD, con un régimen de flotación administrada que limita volatilidades significativas.

CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL

Entre enero y junio de 2025, EE. UU. mantuvo la tasa de fondos federales entre 4.25 % y 4.50 %, conteniendo la inflación en torno a 2.1 % (PCE) mientras el crecimiento se moderó a alrededor del 1.4 % anual pese a presiones inflacionarias generadas por nuevos aranceles de Trump.

En China, la inflación se mantuvo muy baja, apenas rozando 0.00% en junio, y el crecimiento se frenó – con estimaciones oficiales cerca del 5 % a pesar de los estímulos fiscales y monetarios.

En la Eurozona, la inflación se redujo a cerca de 2.2 % en marzo, el BCE recortó su tasa de depósitos a 2.5 % y mantuvo una postura flexible frente a la débil recuperación, con un crecimiento en torno al 0.9 % en 2025.

Mientras tanto, los nuevos aranceles estadounidenses y las represalias europeas generaron incertidumbre en el comercio global, amenazando con elevar precios y frenar inversiones.

Además, los conflictos entre Israel e Irán y la guerra entre Rusia y Ucrania provocaron aumentos temporales en el precio del petróleo y mayor tensión geopolítica, aunque el impacto inflacionario global fue contenido por la diversificación de suministros.

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”

“INFORMACION DE USO PÚBLICO.

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

Popular

FONDOS DE INVERSIÓN



UBICACIÓN

Edificio Torre Mercedes octavo Piso.

HORARIO



De lunes a jueves de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.
Viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.



CONSULTAS

popularfondosclientes@bp.fi.cr



TELÉFONOS

(506) 2010-8900 / 2010-8901



SITIO WEB

www.bancopopular.fi.cr/popular-safi



WHATSAPP

8979-8383



GESTIONES Y TRÁMITES

popularfondostramites@bp.fi.cr