

## III Informe Trimestral

**Fondo de Inversión Popular Inmobiliario FINPO  
(No diversificado)**

**Del 1° de julio al 30 de setiembre de 2025**



---

## Tabla de contenido

---

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO.....	3
OBJETIVO DEL FONDO .....	3
CALIFICACIÓN DE RIESGO VIGENTE A SETIEMBRE 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 .....	12
COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN.....	13
COMENTARIO LEGAL.....	13
ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.....	13
ENTORNO ECONÓMICO .....	14

## 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 2025

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

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

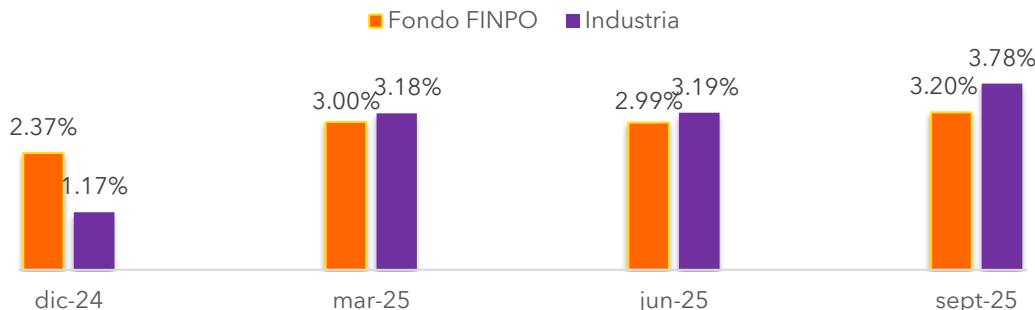
### Definición de las calificaciones asignadas:

- **A.cr:** Emisores o emisiones calificados en A.cr con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otras entidades y transacciones locales.
- **MRA3.cr:** Los fondos calificados en MRA3.cr tienen una sensibilidad moderada a los cambios en las tasas de interés y otras condiciones del mercado.
- **Perspectiva Estable:** Una perspectiva estable indica una baja probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo.
- Se agregan los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA.cr a CCC.cr. El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica.

## RENDIMIENTOS E INDICADORES

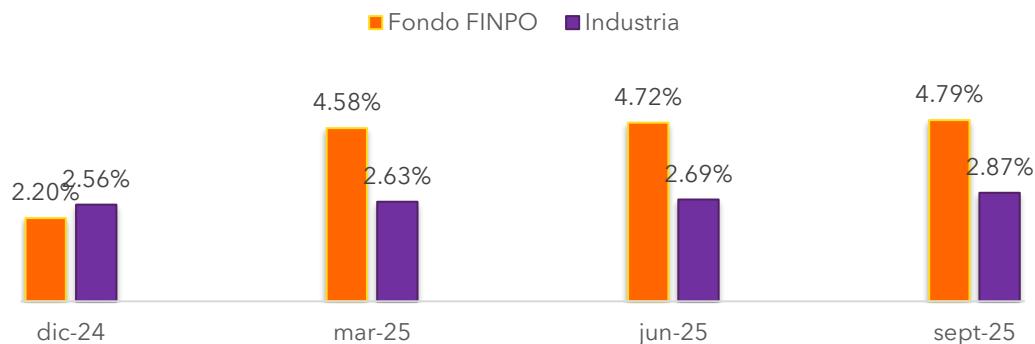
INDICADOR	FONDO FINPO		INDUSTRIA	
	30/06/2025	30/09/2025	30/06/2025	30/09/2025
Porcentaje de Ocupación	74.65%	73.73%	72.33%	71.53%
Coeficiente de obligación a terceros	13.59%	13.56%	27.44%	27.07%
Comisión de administración	0.50%	0.50%	1.15%	1.14%
Desviación estándar últimos 12 meses	0.74	0.47	1.00	1.03
Rendimiento líquido últimos 12 meses	4.72%	4.79%	2.69%	2.87%
Rendimiento total últimos 12 meses	2.99%	3.20%	3.19%	3.78%

**Rendimiento Total:** A continuación, se presenta el comportamiento del rendimiento total del Fondo durante los últimos doce meses, en el cual se observa una mejora constante al cierre del presente informe. 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 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 setiembre de 2025.

**Beneficios distribuidos:** En la siguiente tabla se muestra el beneficio mensual que se distribuyó por participación a los inversionistas en el último año, con corte al 30 de setiembre de 2025:

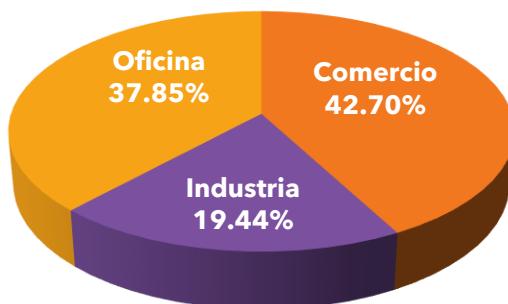


## ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO

Al cierre del tercer trimestre del año 2025, la cartera de inmuebles presenta un aumento en su valor total en comparación con el trimestre anterior. Esta variación responde a las plusvalías y minusvalías derivadas de la valoración anual efectuada sobre algunas propiedades dentro del portafolio. 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			
	30/06/2025	%	30/09/2025	%
CN Paseo de las Flores	\$10,399,000	25%	\$10,399,000	25%
Garden Plaza Tamarindo	\$8,115,471	20%	\$8,362,009	20%
Oficentro Santa María	\$4,531,571	11%	\$4,531,571	11%
San Sebastián	\$3,980,000	10%	\$4,007,000	10%
Bodegas San Marino	\$3,967,258	10%	\$3,967,258	9%
Herrero Villalta / Da Vinci	\$3,802,000	9%	\$3,806,875	9%
Plaza Mundo	\$3,414,000	8%	\$3,519,273	8%
II Galeone	\$2,489,584	6%	\$2,489,584	6%
Torre Mercedes	\$542,000	1%	\$510,000	1%
Oficentro La Sabana	\$339,000	1%	\$341,000	1%
<b>Total</b>	<b>\$41,579,884</b>	<b>100%</b>	<b>\$41,933,569</b>	<b>100%</b>

Adicionalmente, se presenta un gráfico que ilustra la distribución porcentual de los ingresos provenientes de los inquilinos del FINPO Inmobiliario, segmentados por actividad económica. Este gráfico permite visualizar de forma clara la sana diversificación del flujo de ingresos del fondo al cierre del tercer trimestre de 2025:



## NEGOCIACIONES EN MERCADO

Participaciones en circulación	7,022
Valor nominal de la participación al 30-09-2025	\$5,285.49
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	2.00%
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 2025 se realizaron las siguientes valoraciones anuales en la cartera de inmuebles del Fondo de Inversión Popular Inmobiliario FINPO.

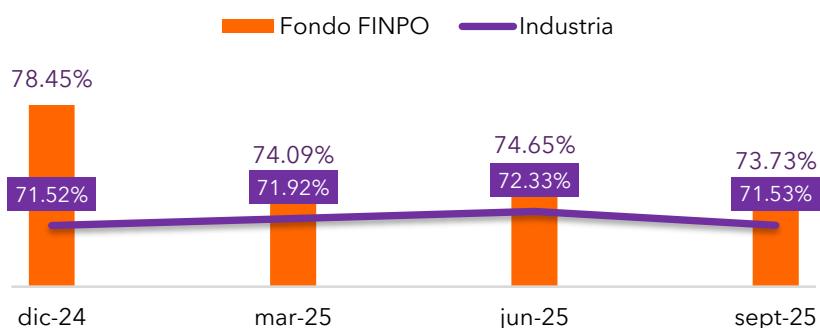
Detalle	CONDOMINIO TORRE MERCEDES (F.F. 17-F-9)	OFICENTRO EJECUTIVO LA SABANA (LOCAL 13)	GARDEN PLAZA TAMARINDO	CENTRO COMERCIAL PLAZA MUNDO	EDIFICIO SAN SEBASTIÁN
Valor libros anterior	\$542,000.00	\$339,000.00	\$8,115,471.18	\$3,414,000.00	\$3,980,000.00
Valor razonable 2025	\$510,000.00	\$341,000.00	\$8,362,009.04	\$3,519,272.73	\$4,007,000.00
Plusvalía / Minusvalía 2025	-\$32,000.00	\$2,000.00	\$246,537.86	\$105,272.73	\$27,000.00
Impuesto diferido	-\$4,800.00	\$300.00	\$36,980.68	\$15,790.91	\$4,050.00
Plusvalía/Minusvalía neta	-\$27,200.00	\$1,700.00	\$209,557.18	\$89,481.82	\$22,950.00

- **Condominio Torre Mercedes:** La minusvalía registrada se respalda principalmente en la actualización del valor de referencia de mercado.
- **Oficentro La Sabana:** La variación observada responde principalmente a una actualización en los valores de referencia de mercado.
- **Garden Plaza Tamarindo:** La plusvalía generada se explica por la actualización de la tasa de descuento y la mejora en los niveles de ocupación del inmueble.
- **Centro Comercial Plaza Mundo:** La plusvalía registrada se debe principalmente a la actualización del valor de referencia de mercado y a la disminución del tipo de cambio.

- **Edificio San Sebastián:** La variación positiva se sustenta en la plena ocupación del inmueble y en la estabilidad de los precios de alquiler.

## 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.



### *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.

Durante el año se ha observado una recuperación progresiva del mercado inmobiliario, lo que ha contribuido a un aumento y dinamismo en la ocupación.

La cartera de inquilinos del Fondo presenta una diversificación saludable. Entre los arrendatarios más relevantes se encuentra una entidad gubernamental, con la cual se mantiene una relación contractual de más de tres años. El segundo inquilino más importante es una reconocida cadena de supermercados de alta gama, con la que se ha desarrollado una relación comercial continua por más de siete años.

Adicionalmente, el resto de los inquilinos, aunque individualmente representan volúmenes de ingresos menores, constituyen en conjunto el principal componente del flujo recurrente del portafolio, reforzando su estabilidad y resiliencia.

En cuanto a la estrategia comercial, el Fondo mantiene relaciones con una red de proveedores especializados en la promoción y comercialización de espacios, quienes reciben reportes mensuales actualizados sobre la disponibilidad de áreas en los distintos inmuebles. Durante este trimestre se ha identificado un incremento en el interés 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 del portafolio.

### 3. Alquileres por cobrar

El total de la cuenta de alquileres por cobrar al cierre del III trimestre 2025 es el siguiente:

Al 30 de setiembre de 2025	
Registrado en Balance*	\$63.137,24
Fuera de Balance**	\$31.141,65
Saldo pendiente al final del periodo***	\$3.533,40

\*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 10 de octubre de 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, cuotas de mantenimiento, cobros en proceso judicial y registros por consumo de servicios públicos.

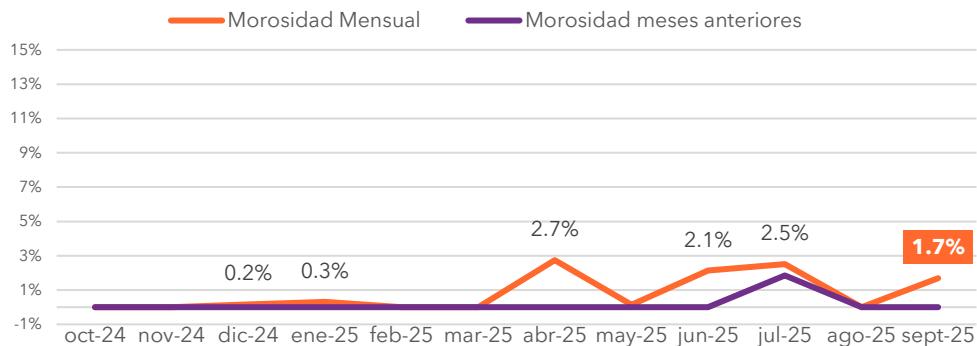
A la fecha, se revisa de forma periódica la evolución de cada uno de estos rubros, evaluando su grado de recuperación, antigüedad y acciones en curso, en línea con las políticas contables y de gestión de riesgos del Fondo.

En relación con las cuentas de orden por cobro judicial, actualmente se mantiene un único caso iniciado en 2021. Este caso está siendo gestionado y seguido de manera activa por los asesores legales de Popular SAFI, garantizando la continuidad del proceso conforme a los procedimientos establecidos.

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

#### 4. Morosidad

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



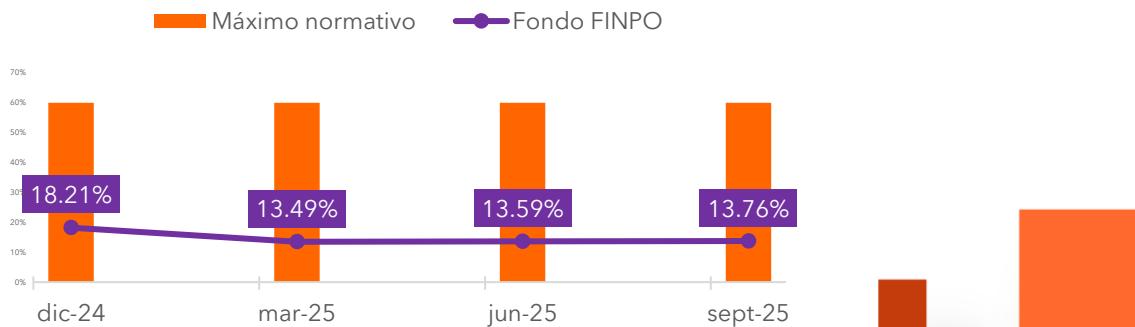
Es importante destacar que este indicador no incluye cuentas en proceso judicial ni cuentas por cobrar generadas por alquileres de instituciones públicas, debido a que estas entidades pagan por mes vencido y cuentan con un plazo de hasta 45 días para realizar el pago. No obstante, desde el punto de vista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

Durante el último año, 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.

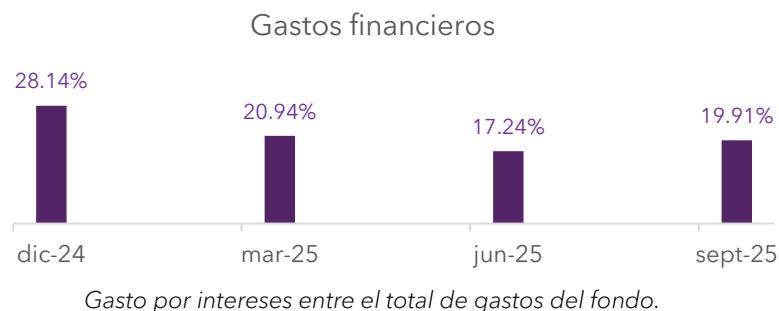
#### 5. Endeudamiento

Respecto a este indicador, el gráfico a continuación muestra la evolución del nivel de endeudamiento del Fondo durante los últimos 12 meses, con corte al cierre del presente periodo. Este indicador refleja la proporción de deuda utilizada para financiar los activos del portafolio y es fundamental para evaluar la solidez financiera y el manejo del riesgo del Fondo.



Como se observa en el gráfico anterior, el endeudamiento del Fondo se mantiene significativamente por debajo del promedio del mercado. En dicho gráfico se contempla el pasivo de forma integral; sin embargo, es importante destacar que el porcentaje correspondiente al apalancamiento efectivo del Fondo es del 9.59%, reflejando una posición financiera conservadora.

Respecto al efecto del endeudamiento en la rentabilidad del Fondo, a continuación se presenta un gráfico que ilustra el porcentaje que representa la disminución en el gasto por intereses en el último año gracias a la amortización realizada sobre el principal producto de la materialización de la ganancia obtenida por la venta del inmueble Bodegas Belén. Esta reducción contribuye positivamente a la mejora en la rentabilidad neta del Fondo, reforzando la eficiencia en la gestión financiera:



La administración monitorea continuamente los créditos vigentes y mantiene una comunicación constante con las diferentes entidades bancarias, con el objetivo de identificar las mejores opciones de financiamiento.

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 IMOBILIARIOS/ FONDO FINPO / INFORMES MENSUALES".**

## DEFINICIONES Y CONCEPTOS DE INDICADORES

**Calificación de Riesgo:** Es una opinión prospectiva sobre la capacidad de un emisor de deuda para hacer frente a sus obligaciones de pago según los términos y plazos acordados.

**Desviación estándar de los rendimientos:** Muestra en cuánto se alejan en promedio los rendimientos diarios del Fondo de Inversión con respecto al rendimiento promedio mostrado por el Fondo de Inversión.

**Porcentaje de ocupación:** Se define de forma porcentual los metros cuadrados que se encuentran arrendados, respecto al total de metros arrendables que dispone el fondo.

**Morosidad:** Se define de forma porcentual con los alquileres pendientes de pagar en un periodo, se calcula dividiendo el saldo de alquileres por cobrar entre el total de los ingresos por alquileres del mes.

**Endeudamiento:** El endeudamiento se calcula como la relación entre el total de pasivos, excepto las sumas recibidas de inversionistas por invertir o sumas de inversionistas por pagar, y el activo total del Fondo de Inversión.

**Minusvalía:** Disminución del valor de un bien inmueble.

**Plusvalía:** Aumento del valor de un bien inmueble.

---

## COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

---

Durante el tercer trimestre de 2025, el Fondo de Inversión Inmobiliario FINPO mantuvo un desempeño sólido, reflejado en indicadores financieros y de gestión positivos. La ocupación de los inmuebles se mantiene en niveles superiores al promedio de la industria, gracias a la adecuada gestión comercial y a la estabilidad en los contratos de arrendamiento. No obstante, se continúan ejecutando acciones orientadas a reducir los niveles de desocupación, mediante mejoras y remodelaciones en algunos inmuebles, como parte de los esfuerzos permanentes del equipo de trabajo por preservar y aumentar el valor de las propiedades administradas.

La rentabilidad del fondo también se encuentra por encima del promedio del sector, resultado de una estrategia de administración eficiente y del control oportuno de gastos operativos. En cuanto al endeudamiento, este presenta niveles sanos y sostenibles, manteniéndose al día con las obligaciones ante las entidades bancarias. Finalmente, la gestión de cobro ha sido altamente efectiva, con una morosidad mínima y estable, lo que demuestra la solidez en las relaciones con los inquilinos y la adecuada gestión administrativa del fondo.

Al cierre del presente periodo, el Fondo conserva su calificación de riesgo con Perspectiva Estable. La última calificación otorgada por Moody's se mantiene vigente, aunque fue ajustada únicamente para adecuarse a las nuevas nomenclaturas, quedando como A+.cr. Esta calificación refleja una calidad crediticia superior al promedio, en comparación con otras entidades y transacciones del mercado local, lo que evidencia la fortaleza financiera y la adecuada gestión del Fondo.

---

## COMENTARIO LEGAL

---

Para el trimestre con corte al 30 de setiembre de 2025, se publicó en La Gaceta la disposición del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) relativa a la modificación del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. En atención a dicha modificación, los fondos de inversión inmobiliarios administrados deberán efectuar los ajustes correspondientes en sus políticas internas y prospectos, los cuales serán comunicados conforme se vayan implementando.

---

## 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.

---

## ENTORNO ECONÓMICO

---

La economía global se ha ralentizado, con crecimiento modesto y desigual entre países. Factores como los altos precios de alimentos y energía, tensiones geopolíticas, y problemas en las cadenas de suministro siguen siendo desafíos importantes. Se espera una recuperación lenta, con una gran dependencia de la estabilidad en las economías principales como Estados Unidos y China.

La inflación mundial ha disminuido de sus máximos, pero los bancos centrales siguen manteniendo tasas de interés elevadas para controlarla, lo que a su vez puede retrasar la recuperación económica.

El comercio internacional enfrenta riesgos crecientes debido a la escalada de tensiones comerciales y una tendencia hacia el proteccionismo en varias economías importantes. La cooperación entre países, apoyada por instituciones multilaterales, es fundamental para gestionar el comercio y evitar disruptos.

## 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](mailto:popularfondosclientes@bp.fi.cr) ."



# 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](mailto:popularfondosclientes@bp.fi.cr)



### TELÉFONOS

(506) 2010-8900 / 2010-8901

### SITIO WEB



[www.bancopopular.fi.cr/popular-safi](http://www.bancopopular.fi.cr/popular-safi)

### WHATSAPP



8979-8383



### GESTIONES Y TRÁMITES

[popularfondostramites@bp.fi.cr](mailto:popularfondostramites@bp.fi.cr)