

Parque
Industrial
Poás



Informe trimestral Fondo de Inversión Inmobiliario Vista (FIIV)

Administrado por ACOBO Vista SFI

Al 31 de marzo de 2026



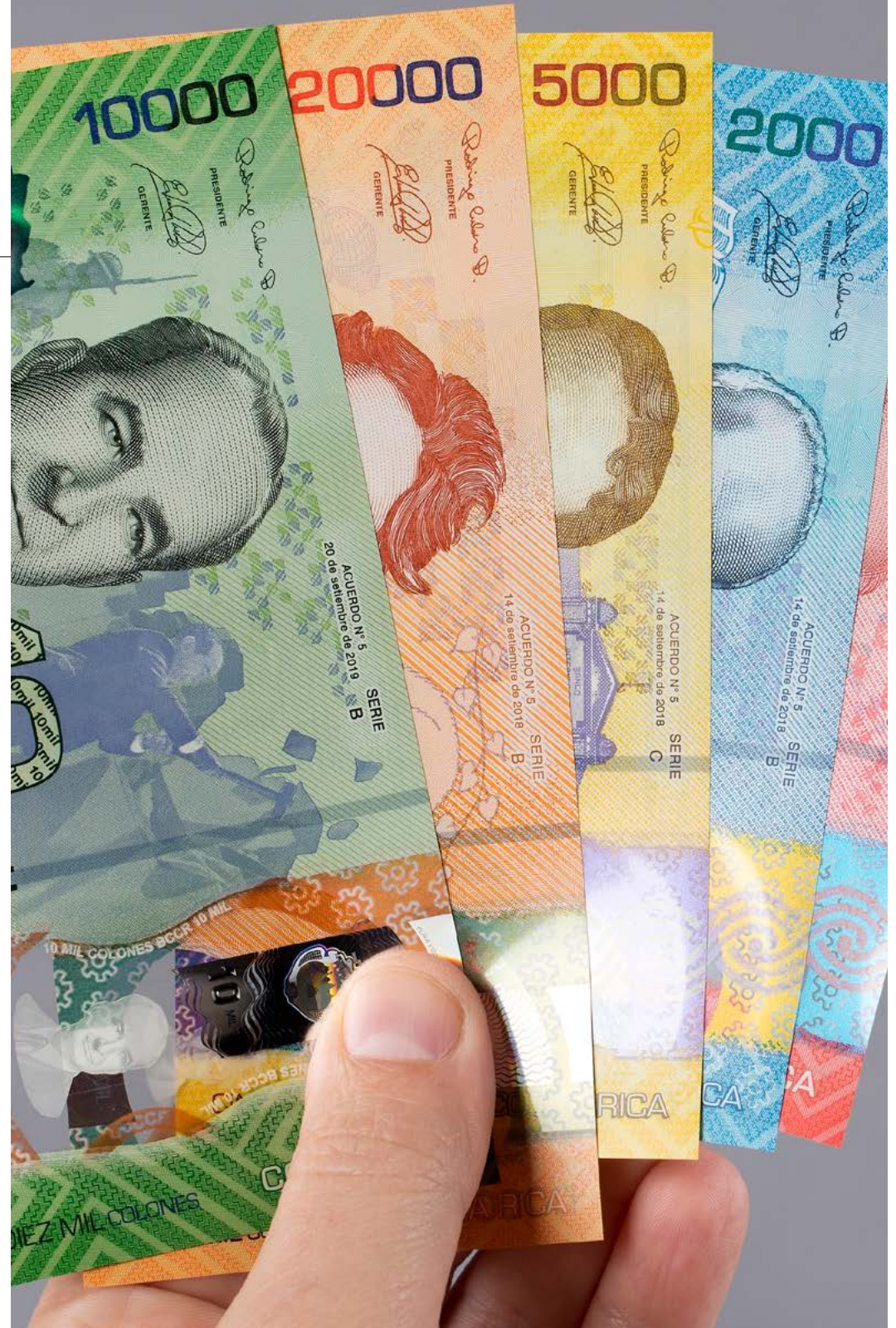
Situación financiera actual

La economía de Costa Rica mantiene un desempeño positivo en el 2026, en línea con el desempeño de los últimos años, lo que muestra un panorama estable, pero con crecimiento más moderado. El país sigue expandiéndose, con un crecimiento económico cercano al 3,7%, aunque menor al del año anterior. Esta desaceleración se puede asociar parcialmente a una menor demanda internacional, como consecuencia de la incertidumbre.

En cuanto a los precios, la inflación se mantiene muy baja, incluso por debajo de lo esperado. Esto refleja estabilidad en el costo de vida, pero también puede indicar una menor dinámica en el consumo. Al mismo tiempo, el desempleo ronda niveles moderados; aunque persisten problemas estructurales como la informalidad laboral, lo que limita mejoras más rápidas en el mercado de trabajo.

A nivel fiscal, el país ha logrado cierta estabilidad en su deuda pública y mantiene la confianza de organismos internacionales. Sin embargo, todavía enfrenta restricciones para aumentar el gasto o impulsar grandes inversiones, por lo que debe mantener disciplina en sus finanzas.

En general, Costa Rica se encuentra en una etapa de crecimiento sostenido, pero sin gran impulso, destacando frente a otros países de la región, aunque con desafíos importantes que resolver para lograr un desarrollo económico más fuerte a largo plazo.



Entorno macroeconómico internacional y nacional al primer trimestre de 2026

Actividad Económica

De acuerdo con la información disponible, la economía mantiene su buen ritmo de crecimiento. La producción nacional, según la serie tendencia ciclo del IMAE, creció 4,7% en febrero del 2026, en términos interanuales. La actividad económica de las empresas ubicadas en régimen definitivo creció 3,8%, mientras que la de los regímenes especiales registró un aumento de 6,7%.

El régimen definitivo (RD) de Costa Rica mostró un crecimiento interanual de 3,8%, superando el 2,5% registrado en febrero del 2025. Gracias a esta aceleración, el RD aportó la mayor parte del crecimiento económico del mes, con un 72,5% de la variación del IMAE. Este desempeño fue impulsado principalmente por sectores como la construcción, la educación, la salud, los servicios financieros, profesionales, administrativos y el comercio, que en conjunto explicaron más del 60% del crecimiento.

Por su parte, los regímenes especiales (RE) crecieron a un ritmo más alto, de 6,7%, aunque con menor peso en la contribución total (27,5%). La industria manufacturera fue el principal motor dentro de estos regímenes, explicando el 67% del crecimiento, a pesar de una desaceleración significativa respecto al año anterior. Esta moderación se debe, en gran parte, a un efecto base, ya que en el 2025 estos sectores tuvieron un crecimiento excepcionalmente alto, por lo que se espera que el ritmo más moderado continúe durante el 2026.

Además, dentro de los RE destacaron los servicios profesionales y administrativos, que aportaron un 22,3% al crecimiento, así como los servicios informáticos, que crecieron 7,6% interanual. Sin embargo, no todos los sectores tuvieron un comportamiento positivo, ya que las actividades inmobiliarias registraron una ligera contribución negativa. En conjunto, esto refleja una economía que sigue creciendo, pero con señales de desaceleración en algunos sectores clave.

Comercio exterior

El sector externo de Costa Rica en 2026 mostró un comportamiento positivo, especialmente en exportaciones, aunque con algunos retos. Durante los primeros meses del año, las exportaciones de bienes crecieron alrededor de 6% interanual, alcanzando más de \$3.300 millones en el primer bimestre. Este crecimiento mantiene la tendencia ascendente de los últimos años y confirma que el sector exportador sigue siendo uno de los principales motores de la economía.

Gran parte de este dinamismo se explica por el buen desempeño de productos clave. Los dispositivos médicos continúan liderando ampliamente las exportaciones (alrededor del 44% del total), seguidos por productos agrícolas como la piña y el banano. Además, sectores como el eléctrico-electrónico, químico y farmacéutico han mostrado crecimientos importantes, destacando especialmente el sector tecnológico, lo que refleja una diversificación y sofisticación de la oferta exportadora del país.

En cuanto a los mercados, se mantiene una fuerte dependencia de América del Norte, que recibe cerca del 47% de las exportaciones, seguido por Europa y Centroamérica. Sin embargo, uno de los cambios más relevantes en 2026 es la expansión hacia Asia, con crecimientos muy altos, lo que indica un esfuerzo por diversificar destinos y reducir riesgos externos.

Por otro lado, el país sigue presentando un déficit en la balanza comercial, ya que las importaciones continúan siendo mayores que las exportaciones. Por ejemplo, a inicios de 2026 se registran déficits mensuales (más importaciones que exportaciones), lo cual es una característica estructural de la economía costarricense, debido a su dependencia de bienes importados como combustibles, maquinaria y materias primas.

Finalmente, el contexto internacional también influye en el desempeño del sector externo. En 2026 se observa un entorno de menor crecimiento del comercio mundial, tensiones comerciales y cambios en cadenas de suministro, lo que puede limitar el dinamismo exportador. Aun así, Costa Rica logra mantenerse competitiva, aunque enfrenta el reto de mejorar su infraestructura, diversificar mercados y adaptarse a nuevas exigencias globales.

Tipo de cambio

Durante el inicio del 2026, el tipo de cambio en Costa Rica mostró una tendencia clara a la baja, es decir, una apreciación del colón frente al

dólar. A comienzos de enero, el dólar se ubicaba alrededor de ₡500 por dólar, pero rápidamente empezó a disminuir. En enero, la caída fue moderada, con reducciones pequeñas de aproximadamente ₡2 en el mes.

En febrero, esta tendencia se aceleró de forma significativa. El tipo de cambio pasó de niveles cercanos a ₡490–₡485 a ubicarse alrededor de ₡470–₡476 por dólar. Solo en ese mes, la caída fue de más de ₡25, lo que representa uno de los descensos más fuertes en años recientes. Además, hacia el 23 de febrero, el dólar ya rondaba los ₡476, acumulando una apreciación cercana al 5% del colón desde inicios del año.

Para marzo, el tipo de cambio continuó bajando, aunque a un ritmo más gradual. Durante este mes, el dólar se mantuvo mayormente en un rango entre ₡460 y ₡470, incluso llegando a ubicarse por debajo de ₡470 en el mercado cambiario (MONEX). A inicios de marzo todavía estaba cerca de ₡480, pero siguió descendiendo progresivamente conforme avanzó el mes.

En conjunto, durante el primer trimestre del 2026, el colón costarricense se apreció aproximadamente entre 4% y 5% frente al dólar, lo cual es un cambio fuerte en poco tiempo. Esta evolución se explica principalmente por una alta oferta de dólares en el mercado, impulsada por exportaciones, turismo e inversión extranjera, lo que presionó el tipo de cambio a la baja.

Reservas internacionales

En el 2026, las reservas internacionales de

Costa Rica alcanzaron niveles históricos y continúan en aumento, superando los \$18.000 millones e incluso acercándose a los \$19.000 millones en los primeros meses del año. Este crecimiento refleja una mejora importante en la posición externa del país y le da mayor capacidad para enfrentar crisis económicas o choques internacionales.

Este aumento se debe principalmente a la alta entrada de dólares por exportaciones, turismo e inversión extranjera, lo que genera un exceso de divisas en el mercado. Ante esto, el Banco Central, en diversas ocasiones, interviene comprando dólares para evitar una caída más fuerte del tipo de cambio, lo que, a su vez, incrementa las reservas. En conjunto, esto muestra una economía externa fortalecida, aunque también vinculada a la apreciación del colón en el 2026.

Inflación

En marzo del 2026, la inflación en Costa Rica mostró un leve aumento mensual de 0,34%, aunque el comportamiento general sigue siendo de baja inflación. A nivel acumulado en el año, los precios cayeron -0,85% y, en términos

interanuales, la variación fue de -2,09%, lo que confirma que el país continúa en un período de presión inflacionaria negativa (deflación) durante este inicio del 2026.

El comportamiento por divisiones muestra resultados mixtos: de las trece categorías del índice, siete tuvieron aumentos de precios y seis registraron disminuciones. Los mayores incrementos se dieron en recreación, deporte y cultura, así como en alimentos y bebidas no alcohólicas y vivienda. En contraste, las principales caídas se observaron en transporte, servicios financieros, muebles y artículos para el hogar, y prendas de vestir.

Esto refleja que, aunque algunos sectores impulsan ligeramente los precios, la presión general sigue siendo a la baja.

En conjunto, la evolución del índice muestra que la inflación en el primer trimestre del 2026 sigue débil, con fluctuaciones mensuales pequeñas y una tendencia general hacia la baja en los precios, especialmente influida por sectores como transporte y bienes duraderos.

Finanzas públicas

Durante el primer trimestre del 2026, las finanzas públicas de Costa Rica muestran un comportamiento relativamente estable y controlado, manteniendo la tendencia de mejora fiscal de los últimos años. Aunque aún no se reportan cifras finales oficiales detalladas del trimestre completo, los datos fiscales recientes indican que el país continúa con un déficit moderado y bajo en comparación histórica, gracias al aumento de los ingresos tributarios y a una gestión más contenida del gasto público.

En los períodos más cercanos (finales del 2025 e inicio del 2026), los ingresos del Gobierno han crecido, impulsados por la recaudación de impuestos como renta, IVA y comercio exterior, mientras que el gasto público ha tenido un crecimiento más controlado, especialmente en intereses de la deuda. Esto ha permitido mantener el déficit fiscal en el rango de 3 a 3,5% del PIB, en términos anuales recientes, lo que sugiere que el primer trimestre del 2026 sigue esa misma línea de estabilidad y disciplina fiscal.



Informe de la administración

Para el primer trimestre del año 2026, el rendimiento líquido de los últimos doce meses es de 1,76% y la ocupación es de 81,31% para el Fondo de Inversión Inmobiliario Vista (FIIV). En términos generales, estos son sus principales indicadores financieros y, en comparación con el trimestre anterior, se muestran estables. La administración se mantiene realizando esfuerzos importantes para mejorar estos indicadores, tomando en cuenta la disponibilidad de oficinas y área comercial que existe en el mercado inmobiliario, la inestabilidad del tipo de cambio y las variaciones en las tasas en dólares.

El fondo se mantiene como el fondo con mayor cantidad de inmuebles a nivel de la industria de fondos inmobiliarios, lo que le permite una diversificación muy significativa en cuanto a los riesgos asociados a la concentración de ingresos por sector, actividad económica y zona geográfica.

Ocupación del fondo

Para el primer trimestre, este indicador, se mantiene en rangos similares al trimestre anterior, producto de la gestión activa de alquileres y varias colocaciones de los espacios disponibles, esto pese a la gran disponibilidad del mercado de oficinas a nivel nacional. El fondo experimentó ingresos de nuevos inquilinos en los distintos sectores, comercial, industrial y oficinas; durante este trimestre se colocaron más de 1.500 m², principalmente en el sector de oficinas, lo que permitió que, al cierre del trimestre, el indicador de ocupación se ubicara en un 81,31% (81,29% al cierre del trimestre anterior). Este indicador se mantiene en un promedio del año muy cercano al 80%.

Para este trimestre se mantienen negociaciones por los siguientes inmuebles:

- **Real Sabana:** Se está negociando el edificio completo, son 1.500 m² y representa 0,77% en la ocupación y 1,41% de incremento en los ingresos.

- **Edificio de Oficinas de Flexipark:** El posible inquilino está elaborando planos de distribución, el metraje es de 824 m² y representa 0,42% de la ocupación y 0,42% en los ingresos
- **Edificio Thor:** se está negociando el edificio completo, son 1.818 m² y representa 0,93% en la ocupación.

La administración del fondo está siendo agresiva en las negociaciones y cierres de estas para poder ver un resultado que, con mucho esfuerzo y compromiso, mejore cada uno de los indicadores, principalmente en ocupación y por ende en el rendimiento líquido.

Rendimiento líquido

El rendimiento líquido de los últimos doce meses del trimestre fue de 1,76% (1,89% en el trimestre anterior). Este indicador fue producto de varios factores, tales como ingresos y salidas de inquilinos, además de la renegociación de contratos actuales. El indicador se mantiene estable y se espera que algunos de los ingresos de las colocaciones recientes se reflejen en los próximos meses, ya que, al cierre del trimestre, se encontraban en períodos de gracia; esto, gracias a los esfuerzos de la administración por reducir los gastos, producto de la eficiencia en los procesos y de la colocación de nuevos espacios.

Mercado secundario

El precio de la participación según el vector de precios cerró en \$4.673,44 (\$4.672,56 trimestre anterior), valor por debajo del valor en libros al cierre del primer trimestre (\$5.092,16). Esta condición adversa, que está muy presente en la administración y que afecta a toda la industria, es posible que se extienda mientras el país no consolide una tendencia significativa de recuperación económica que reanime la demanda y la confianza de los inversionistas.

El precio de negociación es originado bajo lo definido en la metodología de la empresa Valmer Costa Rica S.A, la cual es una entidad independiente y con amplia experiencia en el

sector bursátil. Se informa que la empresa Valmer Costa Rica S.A. comunicó su salida del mercado costarricense. A partir del 01 de abril del 2026 se procedió con la contratación de la empresa PRECIA Costa Rica, como la nueva entidad encargada de proveer los precios.

Según lo solicitado en el oficio de la Sugeval H00/O-366 del 22 de febrero del 2023 se detalla:

- a Para el primer trimestre del 2026 se realizaron 17 valoraciones de inmuebles que forman parte de la cartera de inmuebles del fondo, siendo el nuevo valor en libros de la participación de \$5.187,50, tal y como se detalló en el hecho relevante CHR-8021 del 26 de febrero del 2026. Los inmuebles valorados son: Edificio Facio y Cañas, Edificio Da Vinci, Bodegas del Sol, Mall Plaza Occidente, Laboratorio Paez Escazú, Laboratorio Paez - San Pedro, Edificio Thor, Condominio Sunset Hights Playa Flamingo, Parque Industrial Poas, Edificio Real Sabana, Bodega La Pitahaya Cartago, Bodega de Tirrases, Bodegas en El Coyol de Alajuela, Bodegas La Luz Caribeña, Bodegas De Pavas, Centro Ejecutivo La Virgen, Edificio Fischel Curridabat.
- b) El Fondo Inmobiliario Vista mantiene un área especializada en la colocación de activos por cuenta propia; adicionalmente, mantiene una relación y gestiona las áreas desocupadas con alrededor de 800 corredores de bienes raíces a nivel nacional. Adicional a esto, mantiene alianzas estratégicas con diferentes entes en Costa Rica, lo que le permite atender nuevos requerimientos de área. Todo lo anterior, con el principal objetivo de ocupar la mayor cantidad de metros cuadrados e incrementar el indicador de ocupación.

Adicionalmente, se mantiene un área de administración de inmuebles que le permite estar en constante comunicación con los inquilinos actuales, para dar soluciones integrales y procurar la retención de los inquilinos actuales. Los principales

inquilinos son del sector público, salud e industrial. En cuanto al sector salud, el inquilino actual ha presentado un incremento en las visitas a sus instalaciones y es el hospital privado con mayor crecimiento a nivel nacional. Respecto al sector de distribución y zona franca, éste es el que ha marcado mayor rendimiento durante y postpandemia.

Detalle de industria por sector:

- i. **Oficinas:** El mercado de oficinas inició el 2026 con bases sólidas, registrando una absorción positiva de 16.840m², un incremento de 0,7% en los precios de alquiler y un ligero repunte en la disponibilidad. La nueva oferta de 18.688m² superó moderadamente la demanda, con la entrada de dos nuevos edificios que presentan casi un 100% de disponibilidad.

La tasa de disponibilidad se ha mantenido cercana al 21% desde el segundo año de la pandemia, situándose en un 20,95% al cierre del primer trimestre del 2026. Pese a esta alta disponibilidad, los precios promedio de alquiler han registrado nueve incrementos trimestrales consecutivos, alcanzando este trimestre su cifra histórica más alta de \$18,33/m².

- ii. **Bodegas:** El año pasado, el mercado industrial registró un desempeño extraordinario, en el que los cuatro indicadores principales alcanzaron niveles récord. El 2026 ha iniciado con lentitud en términos de absorción y entrega de nuevas obras; no obstante, la disponibilidad se mantuvo estable y los precios promedio de alquiler continuaron su crecimiento constante.

Cuatro años consecutivos de demanda superando a la nueva oferta han impulsado los precios de alquiler al alza y desplomado la tasa de disponibilidad. No obstante, el año pasado el mercado parece haber encontrado su disponibilidad "Funcional Zero", punto en el cual la disponibilidad no puede descender más.

- iii. **Comercial:** Tras una leve interrupción en el tercer trimestre del año pasado, el mercado de locales comerciales retomó su tendencia de casi cinco años de absorción

neta trimestral positiva. Se registró una modesta, pero saludable, absorción de 8.147m² en un primer trimestre sólido. El año inició con una demanda que superó la nueva oferta, una caída de 2,3% en el espacio disponible y un aumento de 1,3% en los precios.

El descenso constante y casi lineal de la disponibilidad que caracterizó a los años previos se interrumpió en el primer semestre del 2025. Del mismo modo, los precios promedio de renta, que habían subido durante dos años consecutivos, tendieron a la baja. No obstante, ambos indicadores se recuperaron en la segunda mitad del año y hacia el primer trimestre del 2026. Fuente: InmolInfo (proveedor de datos sobre la industria).

- c) Las cuentas por cobrar se muestran a continuación:

Antigüedad	Marzo 2026
Al día	\$466,624
De 1 a 30 días	\$992,979
De 31 a 60 días	\$676,615
Mas de 61 días	\$2,900,183
En proceso judicial	26,280
Estimación de deterioro	(131,229)
Total, cuenta por cobrar	\$4.931.451

Del detalle anterior, se agrega:

1. Sector público: el 23,82% de las cuentas por cobrar provienen del sector público, debido a que pagan según la forma usual de gobierno, lo que les permite hacerlo con un retraso de más de 45 días.
2. Dentro de las cuentas por cobrar, el 62% del total corresponde a un mismo grupo de interés, con el cual se tiene un arreglo de pago, el cual cuenta con el respaldo de un fideicomiso de garantía.

Los saldos detallados anteriormente concuerdan con los saldos detallados en los estados financieros y, por ende, con el balance de comprobación del fondo.

- d) El endeudamiento del fondo al cierre del primer trimestre

de 2026 es de 17,38%, uno de los más bajos en el mercado de fondos inmobiliarios regulados en Costa Rica. En este indicador se da una disminución con respecto al trimestre anterior del 4,55% debido a la amortización del pasivo bancario producto de las ventas de inmuebles generadas en el trimestre, el pasivo bancario representa un 92% del endeudamiento total del fondo.

La administración de Vista SFI mantiene una estrategia de gestión de pasivos clara, ejecuta reuniones periódicas con los bancos relacionados a los créditos, buscando nuevas y mejores condiciones, no solo para disminuir el impacto en la variación en las tasas, sino para mejorar liquidez, condiciones y rendimiento del fondo. La administración ha mantenido esta práctica por muchos años con el único objetivo de tener las mejores condiciones para el fondo.

Venta de inmuebles

En el trimestre anterior se dio la materialización de la venta de 6 inmuebles del fondo, a continuación, se presenta un resumen de las principales condiciones:

Fecha de la ventas	13 de marzo de 2026
Monto de las ventas	\$28.000.000
Cambio en el valor de participación (entre el 13 y 16 de marzo de 2026)	-\$93,55

- I. El monto de la ganancia realizada por cada inmueble, neto de impuestos

Inmueble de la Cartera	Ganancia neta de impuestos
Edificio La Joya	\$341.827,02
Edificio Maria Auxiliadora	\$72.273,54
Edificio Pasos de Juventud	\$596.135,41
Edificio Saint Joseph	\$216.682,46
Edificio Saint Margaret	\$421.803,35
Edificio Saint Peters	\$534.978,09

II. El monto de la plusvalía por valoración que se encontraba registrada por cada inmueble y que fue reversada al realizarse la venta, neto de impuestos.

Inmueble de la Cartera	Plivalía neta de impuestos
Edificio La Joya	\$532,683.15
Edificio Maria Auxiliadora	\$187,088.00
Edificio Pasos de Juventud	\$64,586.03
Edificio Saint Joseph	\$400,880.95
Edificio Saint Margaret	\$2,296,718.30
Edificio Saint Peters	\$776,931.48

III. El efecto neto de la diferencia entre el monto de la ganancia realizada y el de la plusvalía por valoración reversado, según los dos puntos anteriores;

Inmueble de la Cartera	Diferencia
Edificio La Joya	-\$190,856.14
Edificio Maria Auxiliadora	-\$114,814.46
Edificio Pasos de Juventud	\$531,549.39
Edificio Saint Joseph	-\$184,198.49
Edificio Saint Margaret	-\$1,874,914.95
Edificio Saint Peters	-\$241,953.38

IV. Las cuentas por cobrar que se encuentren pendientes relacionadas con cada inmueble son las siguientes

Inmueble de la Cartera	Cuentas por cobrar
Edificio La Joya	\$203,057.52
Edificio Maria Auxiliadora	\$90,056.25
Edificio Pasos de Juventud	\$732,165.87
Edificio Saint Joseph	\$483,820
Edificio Saint Margaret	\$1,267,813.32
Edificio Saint Peters	\$376,985.15

Los saldos de las cuentas por cobrar adjuntos se encuentran respaldados por un fideicomiso de garantía.

Esta venta tuvo un impacto positivo en los indicadores del fondo, principalmente en el endeudamiento y morosidad del fondo.

Características del fondo

Tipo de fondo	Cerrado	Objetivo del fondo	Inmobiliario
Moneda de participaciones	Dólares	Fecha de inicio de operaciones	Junio, 2001
Valor Facial de Participación	\$5.000,00	Custodia de valores	Banco Nacional de Costa Rica
Valor de participación de referencia al 31/03/2026	\$5.086	Precio de mercado última negociación 15/04/2026	\$1.100
Participaciones autorizadas	60.000	Participaciones colocadas	45,251
Monto total autorizado	\$300 Millones	Monto total colocado	\$226 Millones
Fecha de vencimiento	Sin plazo definido	Calificación de riesgo	Moody's Local Costa Rica AA-.cr

Comisiones	Vista	Industria
Comisión de administración	1,25%	1,11%

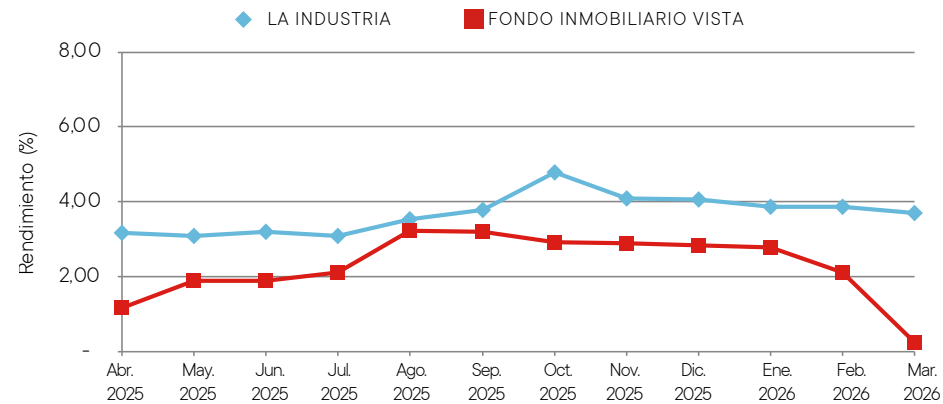
"Antes de invertir, solicite el prospecto del fondo de inversión"

Rendimientos

INDICADOR	VISTA		INDUSTRIA
	AL 31/03/2026	AL 31/12/2025	AL 31/03/2026
Rendimiento líquido últimos 12 meses	1,76%	1,89%	3,10%
Rendimiento total últimos 12 meses	0,25%	2,83%	3,71%
Rendimiento a precio de mercado últimos 12 meses	0,86%	0,96%	-

"Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro"

Comparativo de rendimiento total del fondo y la industria



(Rendimiento últimos 12 meses al final de cada mes)

Estructura del portafolio por inmueble

INMUEBLE	PORCENTAJE ACTIVOS TOTALES	
	AL 31/03/2026	AL 31/12/2025
EDIFICIO TORRE DEL ESTE	8,43%	7,54%
BODEGAS FLEXIPARK	8,35%	7,46%
EDIFICIO PEKIN	7,43%	6,64%
EDIFICIO 2X1	6,15%	5,49%
PARQUE INDUSTRIAL POÁS	5,96%	5,44%
EDIFICIO ODESSA	5,67%	5,07%
EDIFICIO EQUUS	5,03%	4,50%
BODEGAS DEL SOL	5,01%	4,48%
BODEGAS EN EL COYOL DE ALAJUELA	4,34%	3,85%
CENTRO EJECUTIVO LA VIRGEN	3,55%	3,21%
EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI	3,11%	2,78%
EDIFICIO TORRE ZETA	2,73%	2,44%
EDIFICIO PARIS	2,70%	2,42%
BODEGAS LA LUZ CARIBEÑA	2,28%	2,03%
EDIFICIO MEGASUPER DESAMPARADOS	2,01%	1,80%
EDIFICIO CARTAGENA	1,99%	1,78%
BODEGAS CORMAR URUCA	1,77%	1,58%
COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS	1,70%	1,52%
MALL PLAZA OCCIDENTE	1,63%	1,48%
EDIFICIO FACIO Y CAÑAS	1,56%	1,38%
EDIFICIO THOR	1,51%	1,36%
UNIVERSIDAD SAN JUDAS TADEO	1,48%	1,33%
CENTRO EJECUTIVO Tournon	1,29%	1,15%
EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO	1,20%	1,07%
EDIFICIO ELEFTERIA	1,10%	0,99%
BODEGA DE TIRASAS	1,08%	0,94%

INMUEBLE	PORCENTAJE ACTIVOS TOTALES	
	AL 31/03/2026	AL 31/12/2025
EDIFICIO FISCHER CURRIDABAT	1,04%	0,76%
EDIFICIO PODER JUDICIAL ALAJUELA	1,00%	0,89%
EDIFICIO REAL SABANA	0,96%	0,86%
EDIFICIO FERRETERIA EL MAR ESCAZU	0,93%	0,83%
EDIFICIO PRAGA	0,92%	0,82%
BODEGAS DE PAVAS	0,79%	0,71%
EDIFICIO DA VINCI	0,78%	0,87%
EDIFICIO ALFA Y OMEGA	0,78%	0,69%
BODEGA LA PITAHAYA CARTAGO	0,72%	0,63%
EDIFICIO MURRAY	0,65%	0,58%
CENTRO EJECUTIVO LA SABANA	0,60%	0,54%
EDIFICIO IMPORTADORA MONGE	0,56%	0,50%
EDIFICIO SABANA SUR	0,40%	0,35%
EDIFICIO MEGASUPER TEJAR DEL GUARCO	0,29%	0,26%
CONDOMINIO SUNSET HIGHTS PLAYA FLAMINGO	0,21%	0,22%
CONDOMINIO PLAZA MURANO	0,12%	0,11%
OFICINA PERIFERICA BANCO POPULAR SAN JOSE	0,10%	0,09%
LABORATORIO PAEZ - SAN PEDRO	0,07%	0,05%
LABORATORIO PAEZ ESCAZÚ	0,03%	0,03%
COLEGIO SAINT MARGARET	0,00%	4,32%
CENTRO EDUCATIVO PASOS DE JUVENTUD	0,00%	1,96%
CENTRO EDUCATIVO SAINT JOSEPH	0,00%	1,59%
COLEGIO SAINT PETERS	0,00%	1,48%
EDIFICIO LA JOYA	0,00%	0,77%
EDIFICIO MARIA AUXILIADORA	0,00%	0,39%
Total:	100%	100%

Medición y administración del riesgo

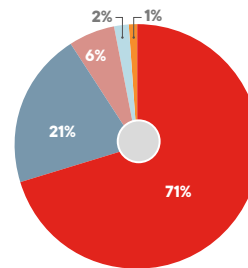
INDICADOR	VISTA		INDUSTRIA
	AL 31/03/2026	AL 31/12/2025	AL 31/03/2026
Desviación estándar de los rendimientos últimos 12 meses	0,82	1,06	0,47 (1)
Rendimiento ajustado por riesgo últimos 12 meses	2,76	1,74	N/A
Porcentaje de ocupación	81,31%	81,29%	72,00% (2)
Coefficiente de endeudamiento	17%	21,93%	26,85%
Relación de participaciones negociadas en el último año respecto al total en circulación promedio de ese periodo	1,55%	1,47%	-

(1) Esta información corresponde al período de abril de 2025 a marzo de 2026 (2) Información correspondiente al último día hábil del período febrero de 2026

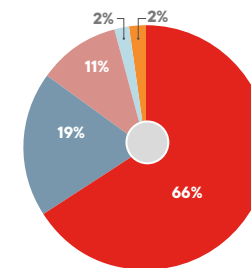
Concentración de inmuebles y arrendatarios

Distribución geográfica de la cartera de inmuebles

Marzo, 2026



Diciembre, 2025

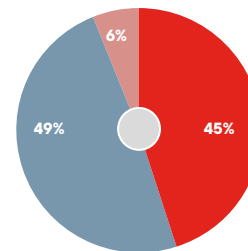


● San José ● Alajuela ● Heredia ● Puntarenas ● Cartago

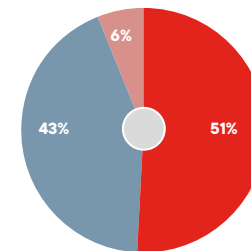
Distribución de actividad económica de arrendamiento

DISTRIBUCIÓN	PORCENTAJE AL 31/03/2026	PORCENTAJE 31/12/2025
OFICINAS	45%	51%
BODEGAS	49%	43%
COMERCIO	6%	6%

Marzo, 2026



Diciembre, 2025



● Oficinas ● Bodegas ● Comercio

Definiciones indicadores de riesgo

DESVIACIÓN ESTÁNDAR DE LOS RENDIMIENTOS

Es una medida de riesgo que indica cuánto se desvían los rendimientos de un período de la media de ese mismo período.

DURACIÓN DEL PORTAFOLIO

Indica el plazo promedio de recuperación de la inversión de la cartera.

DURACIÓN MODIFICADA DEL PORTAFOLIO

Es un indicador de la sensibilidad del valor de un título ante cambios de las tasas de interés.

ENDEUDAMIENTO

Es el resultado de dividir los pasivos totales del fondo entre los activos totales.

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN

Muestra el porcentaje del total de metros arrendables que se encuentran en arrendamiento.

PLAZO DE PERMANENCIA DE LOS INVERSIONISTAS

Indica el tiempo promedio que permanecen los inversionistas en el fondo.

RENDIMIENTO AJUSTADO POR RIESGO

Es el resultado de dividir el rendimiento total promedio de los últimos 12 meses entre la desviación estándar de estos.

NOTAS

- 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, financieras u otras entidades que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.
- Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.
- Para obtener más información sobre los fondos de inversión, se pueden realizar consultas a cualquier oficina de la Sociedad Administradora o a la Superintendencia General de Valores.

Calificación de riesgo

Moody's Local Costa Rica asigna las calificaciones a los fondos de inversión administrados por Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Las asignaciones son resultado de la implementación de la nueva metodología de calificación y evaluación de riesgo de mercado de fondos de inversión de renta fija, de la nueva metodología de evaluación de fondos de renta variable y de la nueva metodología de calificación de entidades inmobiliarias, las cuales contienen nuevas escalas de calificación.

I. Fondos de inversión de renta fija

La acción de calificación se resume en el siguiente detalle:
Definición de las calificaciones actuales:

- AAF.cr: Los fondos de deuda calificados en AAF.cr generalmente presentan activos con alta calidad crediticia en comparación con los activos mantenidos por otros fondos de deuda locales.
- MRA2.cr: Los fondos calificados en MRA2.cr tienen una sensibilidad baja a los cambios en las tasas de interés y otras condiciones del mercado.

- 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.

II. Fondo de inversión de renta variable

La acción de calificación se resume en el siguiente detalle:
Definición de las calificaciones actuales:

- Arv.cr: Los fondos de renta variable evaluados en Arv.cr tienen una calidad de inversión de moderada a alta en comparación con otros fondos de renta variable.
- MRA4.cr: Los fondos evaluados en MRA4.cr tienen una sensibilidad alta a los cambios en las tasas de interés y

III. Fondos de Inversión Inmobiliarios

La acción de calificación se resume en el siguiente detalle:
Definición de las calificaciones actuales:

- 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 evaluados 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.

Perspectiva positiva: Una perspectiva positiva indica una mayor probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo.

Moody's Local Costa Rica agrega 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; ningún modificador indica una calificación media; y el modificador "-" indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica.

Actualice sus datos

Ley No. 8204

“Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo”.

Grupo Financiero ACOBO, como entidad regulada por la Superintendencia General de Valores, adapta y actualiza los procedimientos necesarios para acatar lo dispuesto por la Ley 8204, la que nos obliga a la actualización de la información de nuestros clientes físicos y jurídicos, bajo el apercibimiento de responsabilidad legal de nuestra parte en el caso de incumplimiento, por lo que debe constar en el expediente de cada cliente la información requerida y su actualización.

Para actualizar sus datos, usted nos puede visitar en nuestras oficinas centrales, o bien, nuestro equipo de Asesores de inversión lo estará contactando para completar la información, además, si usted desea más información visite nuestro sitio web **www.acobo.com**

De acuerdo a la normativa vigente, en caso de incumplimiento por parte del cliente en el suministro de dicha información, nos veremos en la obligación de desactivar su cuenta y posteriormente cerrarla.

El mantener su expediente actualizado nos permite brindarle un mejor servicio y velar por la seguridad de sus inversiones.

Grupo Financiero ACOBO dispone de los siguientes mecanismos para que los clientes expresen sus consultas, quejas o reclamos:

- a. Página web, en el apartado “contacto”.
- b. Correo electrónico: info@acobo.com
- c. Central telefónica: 2295 0300.
- d. Redes sociales.
- e. Buzón de sugerencias en las oficinas centrales.



Le damos **valor** a tu tiempo



acobo.com • info@acobo.com