

Popular Inmobiliario ZETA
Fondo de inversión administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

**Estados financieros y
opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2018

Popular Inmobiliario ZETA
Fondo de inversión administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

**Estados financieros y
opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2018

Popular Inmobiliario ZETA
Fondo de inversión administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Informe del contador público independiente		1
Estado de activo neto	A	6
Estado de resultados integrales	B	7
Estado de cambios en el activo neto	C	8
Estado de flujos de efectivo	D	9
Notas a los estados financieros		10
Cédula resumen de asientos de ajuste y reclasificación	Anexo 1	47

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

A los inversionistas del Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA no diversificado,
a la Junta Directiva de Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.
y a la Superintendencia General de Valores

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA no diversificado administrado por Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2018, los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que es aplicable a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la Nota 2 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

a) Propiedades de inversión**Asunto clave de auditoría**

Las propiedades de inversión son valuadas con posterioridad al reconocimiento inicial al valor razonable. Las normas que regulan el proceso de valoración de bienes inmuebles se encuentran contenidas en el artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-170 (Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión).

Respuesta de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos los avalúos realizados por los peritos independientes, informe de ingeniería e informe financiero así como una verificación registral de las propiedades, y las respectivas coberturas de seguros.

Verificamos la valoración que se debe realizar al menos una vez al año por parte de un perito independiente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y otra valoración de un profesional en finanzas que se realiza tomando en cuenta la capacidad de la propiedad de producir beneficios económicos netos en el largo plazo. Verificamos que el valor final del inmueble fuese el menor valor de los consignados en estas valoraciones.

En la nota 8 se incluyen las revelaciones sobre las propiedades de inversión.

b) Cumplimiento de las disposiciones normativas**Asunto clave de auditoría**

La Sociedad debe mantener un cumplimiento de las disposiciones normativas del Fondo, como parte de sus procedimientos de control interno y normativo.

Respuesta de auditoría

Algunos de los procedimientos de auditoría aplicados son los siguientes:

- Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que, de forma generalmente admitida, tienen un efecto directo en la determinación de cantidades e información materiales a revelar en los estados financieros.
- Aplicamos procedimientos clave de auditoría en la identificación de posibles casos de incumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias que puedan tener un efecto material sobre los estados financieros.
- Indagamos y obtuvimos respuesta por parte de la administración y los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad sobre el cumplimiento de dichas disposiciones legales y reglamentarias del Fondo.
- Inspeccionamos las comunicaciones escritas emitidas por el regulador, así como las respuestas por parte del Fondo y su respectivo seguimiento.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto si los responsables del gobierno corporativo tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.

Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una entidad en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificamos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Fondo, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Fabián Zamora Azofeifa.



San José, Costa Rica
12 de febrero de 2019

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa N° 2186
Pol. 0116 FIG 7 V.30-9-2019
Timbre Ley 6663 €1.000
Añerido al original



Popular Inmobiliario ZETA
Fondo de inversión administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Estado de activo neto
Al 31 de diciembre de 2018
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2017)
(en US dólares sin centavos)

	Notas	2018	2017
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	US\$ 1,109,037	1,262,702
Alquileres por cobrar	4	79,326	52,656
Documentos por cobrar	5	3,740	0
Otras cuentas por cobrar	6	31,938	13,069
Gastos diferidos	7	104,620	102,867
Inversión en inmuebles	8	74,426,155	75,301,037
Otros activos		4,129	4,129
Total activo		75,758,945	76,736,460
Pasivo			
Préstamos por pagar	10	46,500	68,193
Depósitos en garantía de arrendatarios	11	578,477	582,639
Ingresos diferidos	12	31,251	42,058
Cuentas por pagar	13	1,112,969	1,197,798
Impuestos diferidos	14	287,455	293,968
Comisiones por pagar		79,089	79,824
Total pasivo		2,135,741	2,264,480
Activo neto		73,623,204	74,471,980
Títulos de participación	15	68,833,000	68,833,000
Reserva valuación de inversiones en propiedad	8 y 14	4,710,573	5,585,387
Reserva mantenimiento de inversiones	2b.22	79,631	53,593
Utilidades a distribuir		0	0
Total activo neto		US\$ 73,623,204	74,471,980
Cuentas de orden		US\$ 228,349	168,847

Las notas son parte integrante de los estados financieros


Lic. Luis Diego Jara H.
Gerente General a.i.


Lic. Johanna Molina
Jefe de Contabilidad


Lic. Celina Viquez G.
Auditora Interna



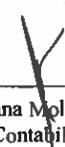
Popular Inmobiliario ZETA
Fondo de inversión administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Estado de resultados integrales
Periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2018
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2017)
(en US dólares sin centavos)

	Notas	2018	2017
Ingresos			
Ingresos por intereses	US\$	14,655	69,805
Ingresos por alquileres	16	6,334,233	6,054,431
Ganancia no realizada por ajustes a inmuebles	8	563,651	1,622,583
Ganancia en diferencial cambiario		51	9
Otros ingresos		50,550	104,690
Total ingresos		6,963,140	7,851,518
Gastos			
Comisiones	17	932,725	933,822
Gasto por intereses	10	4,072	721
Gastos de operación	18	523,316	586,490
Pérdidas no realizadas por ajustes a inmuebles	8	1,438,463	0
Pérdida en diferencial cambiario		35	18
Total gastos		2,898,611	1,521,051
Utilidad antes de impuesto		4,064,529	6,330,467
Impuesto de renta		(316,712)	(302,722)
Utilidad neta	US\$	3,747,817	6,027,745
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cambios en el valor razonable		0	0
Resultados integrales totales	US\$	3,747,817	6,027,745

Las notas son parte integrante de los estados financieros


Lic. Luis Diego Jara H.
Gerente General a.i.


Lic. Johanna Mol
Jefe de Contabil




Lic. Celina Viquez G.
Auditora Interna

Popular Inmobiliario ZETA
Fondo de inversión administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Estado de cambios en el activo neto
Periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2018
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2017)
(en US dólares sin centavos)

	Notas	Títulos de participación	Reserva mantenimiento de inversiones en propiedad	Reserva valuación de inversiones en propiedad	Utilidades a distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016		US\$ 68,833,000	0	3,962,804	0	US\$ 72,795,804
Distribución de utilidades	2.b.17	0	0	0	(4,264,604)	(4,264,604)
Aumento de reserva mantenimiento de propiedad		0	140,558	0	(140,558)	0
Usos de reserva mantenimiento de propiedad		0	(86,965)	0	0	(86,965)
Utilidad neta		0	0	0	6,027,745	6,027,745
Subtotal		0	53,593	0	1,622,583	1,676,176
<u>Otros resultados integrales</u>						
Revaluación de inmuebles	8	0	0	1,707,981	(1,622,583)	85,398
Aplicación de impuesto sobre la renta diferido		0	0	(85,398)	0	(85,398)
Subtotal		0	0	1,622,583	(1,622,583)	0
Saldos al 31 de diciembre de 2017		68,833,000	53,593	5,585,387	0	74,471,980
Distribución de utilidades	2.b.17	0	0	0	(4,331,654)	(4,331,654)
Aumento de reserva mantenimiento de propiedad		0	290,977	0	(290,977)	0
Usos de reserva mantenimiento de propiedad		0	(264,939)	0	0	(264,939)
Utilidad neta		0	0	0	3,747,817	3,747,817
Subtotal		0	26,038	0	(874,814)	(848,776)
<u>Otros resultados integrales</u>						
Revaluación de inmuebles	8	0	0	(881,324)	874,814	(6,510)
Aplicación de impuesto sobre la renta diferido		0	0	6,510	0	6,510
Subtotal		0	0	(874,814)	874,814	0
Saldos al 31 de diciembre de 2018		US\$ 68,833,000	79,631	4,710,573	0	US\$ 73,623,204

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Lic. Luis Diego Jara H.
Gerente General a.i.

Lic. Johanna Malina I
Jefe de Contabilidad

Lic. Celina Viquez G.
Auditora Interna



Popular Inmobiliario ZETA
Fondo de Inversión administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Estado de flujos de efectivo

Periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2018
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2017)
(en US dólares sin centavos)

	Notas	2018	2017
Actividades de operación			
Utilidad neta	US\$	3,747,817	6,027,745
Efecto neto de valoración de inmuebles		874,814	(1,622,583)
Cambios en activos y pasivos:			
Cambios en activos (aumento) disminución:			
Alquileres por cobrar		(26,670)	20,406
Gastos pagados por anticipado		(1,753)	(10,407)
Otros activos		0	1,901
Otras cuentas por cobrar		(18,869)	125,447
Documentos por cobrar		(3,740)	0
Cambios en pasivos (disminución), aumento:			
Cuentas por pagar		(84,829)	133,996
Comisiones por pagar		(735)	1,716
Depósitos de arrendatarios		(4,162)	29,513
Ingresos diferidos		(10,807)	8,404
Efectivo neto provisto en actividades de operación		<u>4,471,066</u>	<u>4,716,138</u>
Actividades de inversión			
Adquisición de bienes inmuebles y mejoras		19,592	(6,791,669)
Efectivo neto provisto (usado) en actividades de inversión		<u>19,592</u>	<u>(6,791,669)</u>
Actividades financieras			
Nuevos préstamos		(21,693)	68,193
Distribución de utilidades		(4,622,630)	(4,405,161)
Efectivo neto (usado) en actividades financieras		<u>(4,644,323)</u>	<u>(4,336,968)</u>
Variación neto en efectivo y equivalentes de efectivo en el periodo		(153,665)	(6,412,499)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		1,262,702	7,675,201
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3	<u>US\$ 1,109,037</u>	<u>1,262,702</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros


Lic. Luis Diego Jara H.
Gerente General a.i.


Lic. Johanna Molina H.
Jefe de Contabilidad


Lic. Celina Viquez G.
Auditora Interna



Popular Inmobiliario ZETA

Fondo de Inversión Administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2017)
(en US dólares sin centavos)

Nota 1 - Constitución y operaciones

El Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA (no diversificado) (el Fondo) fue autorizado mediante resolución No. SGV-R-2409 del 1 de marzo de 2011 de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por los aportes de personas físicas y jurídicas para la inversión en valores y otros activos autorizados por la SUGEVAL, los cuales son administrados por una sociedad de fondos de inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el Fondo. Los aportes en el Fondo están documentados mediante certificados de títulos de participación.

El objetivo del Fondo es maximizar la plusvalía sobre el monto invertido por medio de los rendimientos generados.

Las principales disposiciones que regulan las sociedades administradoras y sus fondos de inversión están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores, No. 7732 y sus reformas, en el Código de Comercio y en el Reglamento General de Sociedades y Fondos de Inversión.

El fondo es administrado por Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad).

La Sociedad es una sociedad anónima constituida en julio de 2000 bajo las leyes de la República de Costa Rica con domicilio en la ciudad de San José, Costa Rica y es subsidiaria 100% del Banco Popular y de Desarrollo Comunal (el Banco, Banco Popular). Su objetivo es la administración en nombre de terceros de fondos de inversión bajo la supervisión de la SUGEVAL.

El Fondo inició operaciones el 17 de agosto de 2011.

Según certificación de fecha 25 de noviembre de 2013 de la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras de la República de Nicaragua, se autorizó la inscripción, para efectos de comercialización de las participaciones de este fondo en el mercado secundario de valores nicaragüense.

Las principales características del Fondo son las siguientes:

- Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos, denominado en dólares estadounidenses cuyo patrimonio está limitado a 100.000 participaciones con valor nominal de US\$1,000 cada una por un total de US\$100,000,000.
- Las participaciones se emiten por medio de títulos a la orden denominados Títulos de participación en forma de macrotítulos por medio de la Central de Valores, S.A. (CEVAL) y son regulados por la SUGEVAL. Los inversionistas que participan en el Fondo son copropietarios de los valores en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posean y no se garantiza un rendimiento determinado, el cual puede variar de acuerdo con las condiciones del mercado. Los títulos de participación no son redimibles por el Fondo en condiciones normales sino a través de su venta en el mercado secundario y únicamente se puede redimir los títulos directamente en caso de que:
 - a) Ocurran cambios en el control de la sociedad administradora o se sustituya esta.
 - b) Se dé una liquidación anticipada del Fondo para redimir a los inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
 - c) Se dé una fusión de sociedades administradoras.
 - d) Exista una conversión del fondo cerrado a uno abierto.
 - e) Se dé un evento de liquidez del mercado que sea autorizado por el Superintendente General de Valores.
- El patrimonio del Fondo es invertido por la Sociedad por cuenta y riesgo de los inversionistas principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y habitación. Los inmuebles deben estar en buen estado de conservación y pueden ser destinados a cualquier actividad pública o privada, industrial o comercial en la que se tenga la expectativa de generar alquileres o plusvalías, y deben estar localizados en territorio costarricense.
- La Sociedad es responsable de aplicar las políticas de inversión contenidas en el Prospecto del Fondo y es solidariamente responsable ante los inversionistas por los daños y perjuicios ocasionados por sus directores, empleados o personas contratadas por ellos para prestarle servicios al Fondo.
- El Fondo puede utilizar hasta 20% de su activo total en la adquisición de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios que para tal efecto mantiene la SUGEVAL.
- Al menos 80% del promedio anual de saldos mensuales de los activos del Fondo se debe invertir en bienes inmuebles.

- Los bienes inmuebles arrendados a una misma entidad o entidades de un mismo grupo económico no deben representar más de 25% del promedio mensual de los saldos diarios de los activos del Fondo. Dicho porcentaje debe alcanzarse en el plazo de tres años contados a partir del inicio de operaciones del Fondo.

A la fecha de la publicación de los presentes estados financieros el parámetro de concentración de inmuebles contemplado en la normativa y en el prospecto del Fondo no se ha alcanzado.

- La valoración de bienes inmuebles se calcula al momento de su compra y se ajusta al menos anualmente mediante dos valuaciones a cada inmueble, conforme las normas emitidas por la SUGEVAL, de la siguiente manera:
 - a) Valuación por parte de un perito incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.
 - b) Valuación por parte de un profesional en finanzas.
 - c) El valor final del inmueble es el menor de los consignados en los puntos anteriores.
 - d) El efecto de la valoración es registrado en el activo neto del Fondo.

Nota 2 - Bases de presentación y políticas contables

a) Bases de presentación

La situación financiera y los resultados de operación del Fondo se presentan con base en las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión de Sistema Financiero (CONASSIF) y la SUGEVAL.

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Por otra parte, el CONASSIF establece la normativa contable de acuerdo con la versión de las NIIF que rigen a partir del 1 de enero de 2011, habiendo existido cambios a las NIIF que han regido posteriormente.

Las diferencias más importantes entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, NIC) y las regulaciones emitidas para las entidades supervisadas son las siguientes:

Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de estados financieros

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

La NIC 1 revisada requiere revelar en un quinto estado financiero o en un estado de resultados integrales los movimientos del periodo referidos a cuentas que las NIIF requieren reconocer en una cuenta patrimonial (Otros resultados integrales) como la valuación de las inversiones disponibles para la venta y el superávit de capital. Los formatos actuales no contemplan estos cambios.

Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de flujos de efectivo

El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 17: Arrendamientos

Como valor de costo original de estos bienes se registra el valor presente de los pagos estipulados en el contrato descontado a la tasa de interés implícita en la operación.

La NIC 17 requiere que se registre el menor entre el valor presente de los pagos estipulados en el contrato descontado a la tasa de interés implícitos en la operación, o su valor de mercado.

Norma Internacional de Contabilidad No. 18: Ingresos

La NIC 18 requiere el diferimiento de las comisiones y los gastos generados en las entidades financieras para el otorgamiento de los créditos en el plazo del crédito. Este diferimiento se debe realizar por medio del método del interés efectivo.

Norma Internacional de Contabilidad No. 37: Provisiones, activos y pasivos contingentes

La NIC 37 requiere que las provisiones se reconozcan al valor presente de las erogaciones futuras que se realizarían como parte del pago de beneficios económicos. El catálogo de cuentas homologado requiere el reconocimiento de la obligación presente.

Norma Internacional de Contabilidad No. 39: Instrumentos financieros reconocimiento y medición

El CONASSIF requiere que las inversiones en instrumentos financieros se mantengan como disponibles para la venta. La SUGEVAL y la SUGEF permiten clasificar otras inversiones como instrumentos financieros mantenidos para negociar, siempre que exista manifestación expresa de su intención para negociarlos en un plazo que no supere noventa días contados a partir de la fecha de adquisición.

La SUPEN no permite otra clasificación que no sea como disponibles para la venta. La contabilización de derivados requiere que se reconozcan como mantenidos para negociación excepto los que sean contratos de garantía financiera o hayan sido designados como instrumentos de cobertura y cumplan las condiciones para ser eficaces. Asimismo, podrían permanecer más de noventa días de acuerdo con la NIC 39, ya que esta norma se refiere solamente a su venta en un futuro cercano y no indica plazo.

La NIC 39 requiere reclasificar los instrumentos financieros de acuerdo con su tenencia, lo que podría implicar otras clasificaciones posibles como lo son mantenidas al vencimiento y al valor razonable a través del estado de resultados integrales.

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del Fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble. Esta norma es efectiva para los periodos que comienzan el 1 de enero de 2014.

b) Políticas contables

Las políticas contables más importantes se resumen a continuación:

b 1. Moneda y regulaciones cambiarias

Los registros de contabilidad del Fondo son llevados en dólares estadounidenses (US\$) que es diferente a la moneda de curso legal en la República de Costa Rica, debido a que es la moneda de operación del Fondo de acuerdo con lo autorizado en el prospecto de inversión, por lo que los dólares estadounidenses (US\$) son su moneda funcional y de reporte.

b 2. Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el CONASSIF y la SUGEVAL requiere registrar estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, y los montos de los ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

b 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se presentan por el método indirecto. Para este propósito se consideran como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, los depósitos a la vista y a plazo y los valores invertidos con madurez no mayor a dos meses.

b 4. Inversiones en instrumentos financieros

Instrumentos financieros no derivados:

Clasificación:

La normativa actual requiere registrar las inversiones en valores como disponibles para la venta. Las inversiones disponibles para la venta se valúan a precio de mercado utilizando vectores de precios proporcionados por entidades especializadas en este tipo de servicios (nivel 1).

Medición:

El efecto de la valuación a precio de mercado de las inversiones disponibles para la venta se incluye en una cuenta patrimonial.

Las recompras no se valúan a precio de mercado.

Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar se registran al costo amortizado, el cual se aproxima o es igual a su valor de mercado.

La compra y venta de activos financieros por la vía ordinaria se registran por el método de la fecha de liquidación, que es aquella en la que se entrega o recibe un activo.

Reconocimiento:

Los instrumentos financieros son registrados inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Para los activos financieros el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Los costos de transacción son los que se originan en la compra de las inversiones.

Desreconocimiento:

Un activo financiero es dado de baja cuando no se tenga control de los derechos contractuales que componen el activo. Esto ocurre cuando los derechos se aplican, expiran o ceden a terceros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el contrato ha sido pagada o cancelada, o haya expirado.

b 5. Custodia de títulos valores

La Sociedad ha designado como custodio de los activos que componen las carteras administradas mediante fondos de inversión al Banco Popular. Dicha entidad es también el custodio del efectivo del Fondo.

b 6. Estimación para incobrabilidad

Al adquirir inmuebles que se incorporan a la cartera del Fondo este asume la totalidad de los contratos vigentes relacionados con el alquiler, notificando a cada inquilino el cambio de propietario y los lineamientos correspondientes al cobro de la renta.

La administración vela porque exista una conciliación diaria de los depósitos por alquileres que paguen los inquilinos en la cuenta corriente del Fondo, así como la correcta contabilización y archivo de tales depósitos.

Diariamente se verifica atrasos en el pago de la renta por parte de los inquilinos y se notifica indicando su estado, la aplicación de la cláusula de morosidad y el monto diario y total de los intereses moratorios asociados al atraso.

Si al finalizar el mes natural posterior a la fecha de pago no se cuenta con el pago del alquiler, se trasladará los comprobantes de las notificaciones y el contrato de arrendamiento al Área Legal de la Sociedad para que gestione el proceso de desalojo del inmueble.

En caso de que un inquilino esté atrasado en el pago de la renta o cuotas de mantenimiento por más de 7 días naturales y no se le haya aprobado un arreglo de pago, se suspende el registro contable del ingreso por renta asociado a ese inquilino.

Igualmente se solicita continuar con la aplicación del registro contable una vez que se subsane el estado de morosidad.

b 7. Gastos pagados por anticipado

Incluyen los desembolsos relacionados con el pago de seguros para cubrir eventuales pérdidas por siniestros que afecten los bienes inmuebles propiedad del Fondo.

Además los pagos por comisiones relacionados con la suscripción de contratos de préstamo, que se difieren y amortizan por el método de interés efectivo.

b 8. Valuación y regulaciones de inversión en propiedades

Las inversiones en propiedades están constituidas por edificios que son valuados, con posterioridad al reconocimiento inicial, por el método del valor justo.

En la valuación de las propiedades en inversión se debe cumplir con los requisitos establecidos en la reglamentación establecida por la SUGEVAL. Debe existir una valuación al menos una vez al año por parte de un perito independiente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y otra valuación de un profesional en finanzas que se realiza tomando en cuenta la capacidad de la propiedad de producir beneficios económicos netos en el largo plazo. El valor final del inmueble será el menor valor de los consignados en estas valuaciones. Previo a la compra de una propiedad de inversión se deben someter a la SUGEVAL las valuaciones respectivas, a efecto de que el órgano regulador determine el cumplimiento del Acuerdo SGV-A-51.

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero en los artículos 8 y 5 de las actas de las sesiones 1034-2013 y 1035-2013 celebradas el 2 de abril del 2013, modificó el artículo 87 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión estableciendo que:

“El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble”.

Los bienes no deben adquirirse ni venderse a la Sociedad, sus socios, directivos y empleados, ni a personas que formen parte del grupo de interés económico.

Los partícipes en el Fondo y las personas que formen parte del grupo de interés económico, así como la Sociedad, sus socios, directivos, empleados y las personas y entidades que formen parte de su grupo de interés económico, no deben ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los bienes del Fondo.

Todos los arrendamientos son operativos.

b 9. Deterioro en el valor de los activos

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros de los activos sea mayor que su importe recuperable. Esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción.

El importe recuperable se define como el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso; se calcularía trayendo a valor presente los flujos de efectivo que se espera que surjan de la operación continua de los activos a lo largo de la vida útil.

b 10. Depósitos de arrendatarios

De acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, los arrendatarios están obligados a efectuar un depósito de garantía. El depósito es devuelto una vez que finalice el término del contrato y se hayan satisfecho las condiciones preestablecidas.

b 11. Comisión de administración

La Sociedad recibe comisión por la administración del Fondo calculada diariamente sobre el valor neto del activo del Fondo y se paga en forma mensual. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado.

b 12. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos se originan en la recepción anticipada de cuotas de arrendamiento que corresponden a periodos futuros.

b 13. Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen sobre la base de devengado.

b 14. Títulos de participación

Los certificados de título de participación representan los derechos proporcionales que los inversionistas tienen sobre el activo neto del Fondo, fruto de los aportes patrimoniales. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo.

De conformidad con las disposiciones emanadas de la SUGEVAL, la Sociedad hace el cálculo diario del valor del activo neto del Fondo, valor que se encuentra disponible para el mercado a través de los mecanismos de información disponibles en la SUGEVAL y mediante consulta del vector de precios (nivel 1). Cada inversionista dispone de un Prospecto del Fondo que contiene la información relacionada con la Sociedad, el objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la administración.

b 15. Costo de transacción de la emisión de títulos de participación

Los costos de transacción en los que necesariamente se ha de incurrir para llevar a cabo una transacción de patrimonio, como los costos de emisión de los títulos de participación, se contabilizan como parte de la transacción y por lo tanto se deducen del patrimonio.

En el caso de que se coloquen participaciones a su valor nominal, en la cuenta de participaciones se presenta el monto neto de la colocación. Si se colocan a un precio mayor o con prima, los desembolsos que se incurran por la colocación se deben registrar en forma neta en la cuenta capital pagado en exceso.

b 16. Determinación de los rendimientos

Los rendimientos del Fondo se determinan considerando el valor de la participación vigente al inicio y el valor de la participación al final del período. En casos en que dicho período sea menor a 365 días se procede con la anualización correspondiente. La SUGEVAL ha dispuesto que los fondos de inversión publiquen al menos el rendimiento obtenido durante los últimos treinta días y los últimos doce meses.

b 17. Distribución de rendimientos

Los rendimientos netos que obtienen los inversionistas por la operación del Fondo son reconocidos diariamente y son pagaderos en forma trimestral de acuerdo con la política de distribución de dividendos establecida en Asamblea de Inversionistas, como se encuentra consignada en el Prospecto del Fondo en los meses de marzo, junio, setiembre y diciembre. Dicha forma de pago de los rendimientos se ha mantenido vigente desde la constitución del Fondo.

Adicionalmente, los inversionistas obtienen su rentabilidad de la diferencia entre el valor de compra de las participaciones y el valor al cual sean vendidas en mercado secundario.

Con la valoración a precio de mercado los inversionistas reciben como rendimientos los generados por las inversiones al obtener intereses y el resultado de la valoración de los inmuebles y las inversiones a precios de mercado, los cuales son pagaderos cuando se realicen de acuerdo con lo estipulado en la NIC 32.

El pago de los rendimientos a los inversionistas se hace dentro de los 5 días hábiles siguientes al respectivo corte contable.

b 18. Rendimiento por valuación de inmuebles

Corresponde a la revaluación de los bienes inmuebles determinada mediante avalúo de peritos independientes de acuerdo con los reglamentos emitidos por la SUGEVAL. Esta utilidad no se distribuye entre los inversionistas, ya que es una ganancia no realizada que se registra en el activo neto del Fondo.

b 19. Impuestos diferidos

El Fondo calcula el impuesto sobre las plusvalías en valuación de inmuebles. El impuesto sobre la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporales gravables y las diferencias temporales deducibles, siempre y cuando exista la posibilidad de que los pasivos y activos se lleguen a realizar.

b 20. Impuesto único del 5%

El artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores estipula: *“Los rendimientos que reciban los Fondos de Inversión provenientes de la adquisición de títulos valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses referido en el inciso c) del artículo 23 de la Ley N° 7092, de 21 de abril de 1988, o que estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible, previsto en la misma ley citada.*

Los rendimientos percibidos por los Fondos de inversión provenientes de títulos valores u otros activos que adquieran y que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses arriba citado, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo, con una tarifa del 5%. La base imponible será el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del Fondo de inversión. Las ganancias de capital generadas por la enajenación, por cualquier título de activos del Fondo, estarán sujetas a un impuesto único y definitivo con una tarifa del 5%. La base imponible será la diferencia entre el valor de enajenación y el valor registrado en la contabilidad a la fecha de dicha transacción. Los impuestos descritos en los párrafos segundo y tercero de este artículo, se calcularán con el método de declaración, determinación y pago a cargo del Fondo de inversión, con un período fiscal mensual”.

Debido a que no existe una regulación expresa para los fondos inmobiliarios, la Sociedad ha interpretado que lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores le es aplicable al Fondo y ha determinado y pagado el impuesto de 5% sobre el monto total de los arrendamientos percibidos.

b 21. Capital pagado en exceso

En el proceso de colocación de títulos de participación en mercado primario para las colocaciones posteriores a la inicial y para las compras en mercado secundario, de conformidad con los mecanismos descritos en el prospecto del Fondo, los inversionistas cancelan un precio que es el valor del activo neto por participación. Dado que dicho valor permite el reconocimiento monetario por parte del inversionista, entre otros aspectos, de los rendimientos generados por el Fondo y el valor en libros actualizados de sus activos inmobiliarios a la fecha en que el inversionista procede a realizar la suscripción de nuevas participaciones, los inversionistas cancelan además del valor facial del título de participación una suma adicional de dinero por dicho concepto, que se denomina Capital Pagado en Exceso.

Por consiguiente, las sumas recaudadas por este motivo durante el mes, integran también el patrimonio neto de los inversionistas, y forman parte de las sumas distribuibles entre los inversionistas a la fecha de cierre de cada mes, sumas que serán distribuibles dentro de los 5 días hábiles posteriores a esta fecha en la proporción que corresponda. Serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de los títulos de participación del Fondo al cierre de cada mes en el libro oficial que se administra por parte de Popular SAFI.

b 22. Reserva mantenimiento inversión en propiedad

A partir de marzo de 2017 el Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA No Diversificado (ZETA INMOBILIARIO), creó una reserva patrimonial con el fin único y específico de contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado.

La reserva se registró diariamente y deducida de los ingresos de alquiler brutos diarios que obtenga el Fondo, hasta alcanzar una suma máxima de 1% sobre los activos totales administrados por el Fondo, según acuerdo del Comité de Inversiones.

En caso de que llegada la fecha que corresponda el pago de los rendimientos del último mes del año, el porcentaje de reservas patrimoniales acumulado no haya sido ejecutado por el Fondo, el mismo continuará dentro del rubro de reservas, siempre y cuando el monto no supere el 1% establecido.

b 23. Contratación de seguros

Todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria del fondo contarán con los debidos seguros del Instituto Nacional de Seguros o de cualquier otra aseguradora autorizada por ley, los cuales incluirán las siguientes coberturas:

- Tipo A (incendio casual y rayo)
- Tipo B (motín, huelga, paro legal, conmoción civil, actos de personas mal intencionadas, huracán o ciclón, vientos huracanados, colisión de vehículos, caída de aviones, y objetos desprendidos de los mismos, explosión y daños por humo, inundación y deslizamientos).
- Tipo D (temblor, terremoto e incendio derivado del mismo, erupción volcánica).

La cobertura se actualizará anualmente por el valor neto de realización de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se disminuye sustancialmente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros antes detallados.

Popular Sociedad de Fondos de Inversión para la selección de la entidad aseguradora utilizará básicamente como criterios el hecho de que la misma se encuentre debidamente inscrita ante la SUGESE, cuente con experiencia suficiente en el área y brinde al menos las coberturas indicadas previamente.

Nota 3 - Efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación se presenta el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre:

		2018	2017
Efectivo en caja y bancos	US\$	206,278	260,538
Inversión en fondos financieros		902,759	1,002,164
	US\$	<u>1,109,037</u>	<u>1,262,702</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

Nota 4 - Alquileres por cobrar

Al 31 de diciembre las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

		2018	2017
Cuentas por cobrar a inquilinos	US\$	79,326	52,656
	US\$	<u>79,326</u>	<u>52,656</u>

Los alquileres por cobrar tienen la siguiente antigüedad:

		2018	2017
A menos de 30 días	US\$	54,042	29,767
De 30 a 60 días		4,076	97
De 60 a 90 días		1,473	59
Más de 90 días		19,735	22,733
	US\$	<u>79,326</u>	<u>52,656</u>

Nota 5 - Documentos por cobrar

Al 31 de diciembre los documentos por cobrar se detallan como sigue

	2018	2017
Arreglo de pago Plaza Carolina	US\$ 3,740	0
	<u>US\$ 3,740</u>	<u>0</u>

Nota 6 - Otras cuentas a cobrar

Al 31 de diciembre las otras cuentas por cobrar incluyen:

	2018	2017
Cuota de mantenimiento por cobrar	US\$ 31,283	12,109
Otras cuentas a cobrar	655	960
	<u>US\$ 31,938</u>	<u>13,069</u>

Nota 7 - Gastos diferidos

Al 31 de diciembre los gastos diferidos incluyen:

	2018	2017
Valoración de inmuebles	US\$ 24,571	21,297
Comisión por desembolso	5,261	7,962
Seguros de inmuebles	74,276	73,491
Otros gastos anticipados	512	117
	<u>US\$ 104,620</u>	<u>102,867</u>

Nota 8 - Inversión en inmuebles

Al 31 de diciembre las inversiones en inmuebles son:

Al 31 de diciembre 2018

Inmueble	Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía acumulada	Total
Edificio YAMAHA	US\$ 2,367,379	96,958	1,002,900	US\$ 3,487,237
Edificio ATTICA	520,169	0	93,319	613,488
Terra Campus	3,226,845	0	467,049	3,693,894
Terra Campus II	3,403,928	0	430,853	3,834,781
Torre Banco General	1,689,694	12,961	(4,937)	1,697,718
Paseo de las Flores	3,372,311	77,724	185,051	3,635,086
Terra Campus III	1,748,121	0	339,537	2,087,658
Paseo de las Flores II	4,590,623	116,114	137,615	4,844,352
Bodegas BES	3,478,310	52,742	(290,812)	3,240,240
Terra Campus IV	1,866,923	0	107,450	1,974,373
Plaza Carolina	7,688,137	2,780	1,279,907	8,970,824
Terra Campus V	780,704	0	36,662	817,366
Plaza Antares	1,014,669	0	(263,342)	751,326
Plaza Antares II	530,205	0	(153,005)	377,200
Ekono Guápiles	1,879,399	0	218,253	2,097,652
Ekono Cartago	2,208,072	0	80,323	2,288,395
Ekono Guadalupe	11,196,104	0	411,102	11,607,206
Ekono CC del Sur	2,371,649	0	177,646	2,549,295
Terra Campus VI	3,103,221	0	160,101	3,263,322
Paseo Nuevo	3,086,590	0	45,021	3,131,611
Torres de Heredia I	2,159,793	0	477,918	2,637,711
Nave industrial Propark	4,686,548	0	70,600	4,757,148
Torres de Heredia II	485,138	0	7,797	492,936
Torres del Lago	1,614,316	0	(38,980)	1,575,336
	US\$ <u>69,068,848</u>	<u>359,279</u>	<u>4,998,028</u>	US\$ <u>74,426,155</u>

Al 31 de diciembre 2017

Inmueble	Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía acumulada	Total
Edificio YAMAHA	US\$ 2,367,379	96,958	969,659	US\$ 3,433,996
Edificio ATTICA	520,169	0	57,943	578,112
Terra Campus	3,226,845	0	365,571	3,592,416
Terra Campus II	3,403,928	0	427,198	3,831,126
Torre Banco General	1,689,694	12,961	179,561	1,882,216
Paseo de las Flores	3,372,311	77,724	279,429	3,729,464
Terra Campus III	1,748,121	0	273,960	2,022,081
Paseo de las Flores II	4,590,623	116,114	207,297	4,914,034
Bodegas BES	3,478,310	46,175	279,432	3,803,917
Terra Campus IV	1,866,923	0	58,492	1,925,415
Plaza Carolina	7,688,137	2,780	1,242,950	8,933,867
Terra Campus V	780,704	0	28,187	808,891
Plaza Antares	1,014,669	0	43,818	1,058,487
Plaza Antares II	530,205	0	50,601	580,806
Ekono Guápiles	1,879,399	0	224,346	2,103,745
Ekono Cartago	2,208,072	0	36,892	2,244,964
Ekono Guadalupe	11,196,104	0	353,707	11,549,811
Ekono CC del Sur	2,371,649	0	139,366	2,511,015
Terra Campus VI	3,103,221	0	154,597	3,257,818
Paseo Nuevo	3,086,590	0	40,208	3,126,798
Torres de Heredia I	2,159,793	0	466,140	2,625,933
Nave industrial Propark	4,686,548	0	0	4,686,548
Torres de Heredia II	485,138	0	0	485,138
Torres del Lago	1,614,439	0	0	1,614,439
	US\$ <u>69,068,971</u>	<u>352,712</u>	<u>5,879,354</u>	US\$ <u>75,301,037</u>

Movimiento del periodo

El movimiento de las inversiones en inmuebles del Fondo en los periodos de un año terminados el 31 de diciembre se detalla como sigue:

		Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	62,282,846	293,576	4,171,372	66,747,794
Compras		6,786,125	0	0	6,786,125
Mejoras		0	59,136	0	59,136
Plusvalía no realizada por valuación		0	0	1,707,982	1,707,982
Saldo al 31 de diciembre de 2017		<u>69,068,971</u>	<u>352,712</u>	<u>5,879,354</u>	<u>75,301,037</u>
Ajuste de compras		(123)	0	0	(123)
Mejoras		0	6,567	0	6,567
Plusvalía no realizada por valuación		0	0	(881,326)	(881,326)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u>69,068,848</u>	<u>359,279</u>	<u>4,998,028</u>	<u>74,426,155</u>

Detalle de compras 2017:

Inmueble	Fecha de compra		Costo
Nave Industrial Propark	29/03/2017	US\$	4,686,548
Torres de Heredia II	27/04/2017		485,138
Torres del Lago	01/08/2017		1,614,439
		US\$	<u>6,786,125</u>

Opciones de compras:

Al 31 de diciembre de 2017 los siguientes inmuebles tienen opciones de compra: Terra Campus II, Ekono Guadalupe, Ekono Cartago, Ekono CC del Sur, Ekono Guápiles .

Condiciones de los contratos

Las cláusulas más importantes de los contratos de arrendamiento suscritos son las siguientes:

- Los contratos pueden ser prorrogados a su vencimiento por períodos iguales a los establecidos siguiendo las formalidades de comunicación por escrito indicadas en el contrato, salvo que una de las partes notifique a la otra su voluntad de no renovar el contrato dentro de los tres meses anteriores a la fecha de expiración.
- El arrendatario acepta expresamente y acuerda que no puede dar por terminado anticipadamente el contrato según el plazo pactado. En caso contrario el Fondo será indemnizado de conformidad con lo acordado entre las partes.

- El pago de servicios públicos corresponde a los arrendatarios, y al Fondo los tributos propios del inmueble y el mantenimiento estructural dependiendo de lo acordado entre las partes contractualmente.
- Las mejoras o modificaciones que los arrendatarios deseen ejecutar en el inmueble debe contar con la autorización previa y por escrito del Fondo. Los gastos y costos en los que incurran los arrendatarios en razón de estas mejoras o modificaciones serán responsabilidad exclusiva de ellos sin que el Fondo deba indemnizarlos aún cuando queden al final del arriendo como mejoras al inmueble. Si las mejoras se pueden desprender sin causar daño, le corresponden a esos arrendatarios, de lo contrario todas las mejoras quedarían a favor del Fondo.

Nota 9 - Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre la cobertura de seguro de inmuebles es como sigue:

Inmueble		2018	2017
Bodegas BES	US\$	3,068,889	2,973,470
Edificio ATTICA		397,252	345,290
Edificio Terra Campus		2,744,608	2,406,270
Edificio Terra Campus II		2,611,425	2,727,750
Edificio Torre Banco General		1,020,510	1,000,195
Edificio YAMAHA		2,219,453	2,095,258
Ekono Cartago		1,946,608	1,885,007
Ekono CC del SUR		2,065,720	1,967,094
Ekono Guadalupe		7,879,789	7,408,989
Ekono Guápiles		1,211,856	1,211,856
Nave industrial Propark		3,197,923	3,049,777
Paseo de las Flores		3,828,345	3,706,377
Paseo Nuevo		1,292,870	1,292,482
Plaza Antares		652,900	716,985
Plaza Carolina		5,670,152	5,339,731
Terra Campus III		1,444,800	943,800
Terra Campus IV		1,464,487	1,295,026
Terra Campus V		489,676	504,278
Terra Campus VI		2,308,978	2,140,379
Torres de Heredia		989,900	964,250
Torres de Heredia II		265,579	150,800
Torres del Lago		1,114,890	1,102,400
	US\$	<u>47,886,610</u>	<u>45,227,464</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los inmuebles se encuentran asegurados en US\$47,886,610 y US\$45,227,464, respectivamente, que representa el valor neto de realización. El seguro cubre la pérdida directa e inmediata que sufra la propiedad asegurada como consecuencia de daño o destrucción, en casos en los que se produzca en forma repentina y accidental, así como los alquileres dejados de percibir por siniestros ocurridos a los inmuebles.

Nota 10 - Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre los préstamos por pagar se detallan como sigue:

		2018	2017
Banco Internacional de Costa Rica (1)	US\$	46,500	68,193
	US\$	<u>46,500</u>	<u>68,193</u>

(1) El Fondo tiene aprobada línea de crédito revolutiva por US\$8,235,000 con el Banco BICSA.

Adicionalmente se mantiene una línea de crédito con el BPDC, en las siguientes condiciones: monto US\$16,000,000, plazo 10 años, vencimiento 24/01/2024, tasa de interés Prime+3.25 puntos porcentuales.

Nota 11 - Depósitos en garantía de arrendatarios

Al 31 de diciembre los depósitos en garantía entregados por los arrendatarios se detallan como sigue:

		2018	2017
Bodegas BES	US\$	24,481	24,481
Edificio ATTICA		0	4,406
Edificio YAMAHA		23,224	22,493
Ekono Guadalupe		84,451	84,937
Ekono Cartago		20,600	20,600
Ekono CC del Sur		28,108	28,108
Ekono Guápiles		15,913	15,913
Paseo de Las Flores		50,738	52,860
Paseo Nuevo		24,744	24,644
Plaza Antares		15,463	15,446
Plaza Carolina		62,039	61,031
Terra Campus		31,810	30,010
Terra Campus II		69,273	66,737
Terra Campus III		16,572	16,963
Terra Campus IV		13,564	17,322
Terra Campus V		7,422	7,206
Terra Campus VI		56,465	54,820
Torres de Heredia I		17,991	17,955
Torres de Heredia II		2,119	3,207
Torres del Lago		13,500	13,500
	US\$	<u>578,477</u>	<u>582,639</u>

El Fondo cuenta con un certificado de garantía de cumplimiento correspondiente al depósito en garantía de los contratos de arrendamiento de dos inquilinos que forman parte del inmueble Nave Industrial Propark por un monto de US\$38,918.00, con fecha de vencimiento 31 de julio de 2019.

Nota 12 - Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los ingresos diferidos por US\$31,251 y US\$42,058, respectivamente, corresponden a los alquileres recibidos por adelantado de parte de inquilinos de los locales comerciales, los cuales se amortizan por el método de línea recta en el transcurso del mes o cuatrimestre según se indica en el contrato de arrendamiento.

Nota 13 - Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar se detallan como sigue:

	2018	2017
Rendimientos por pagar a los inversionistas (1) US\$	1,047,805	1,111,888
A la entidad de custodia	412	178
Otras cuentas por pagar	38,564	57,188
Impuestos por pagar	26,188	28,544
	<u>US\$ 1,112,969</u>	<u>1,197,798</u>

(1) Rendimientos que se distribuyen según las políticas del prospecto y que se revelan en nota 2.b.17.

Nota 14 - Impuesto diferido

Al 31 de diciembre el impuesto sobre la renta diferido se calculó como se detalla a continuación:

	2018	2017
Plusvalías en valoración de inmuebles US\$	5,749,106	5,879,354
Porcentaje de impuesto	5%	5%
	<u>US\$ 287,455</u>	<u>293,968</u>

Nota 15 - Títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Fondo tiene en circulación 68,833 títulos de participación con valor nominal de US\$1,000 cada uno.

El Fondo tiene un capital autorizado en el prospecto de 100.000 participaciones con valor nominal de US\$1.000 cada una. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Fondo ha emitido 68.83% respectivamente de los títulos autorizados.

Nota 16 - Ingresos por alquileres

El detalle de los ingresos por alquileres en los periodos de doce meses terminado el 31 de diciembre es el siguiente:

Inmueble		2018	2017
Bodegas BES	US\$	301,110	236,911
Edificio ATTICA		0	39,945
Edificio YAMAHA		278,171	269,410
Ekono Cartago		466,748	511,625
Ekono CC del Sur		79,188	55,911
Ekono Guadalupe		918,001	931,006
Ekono Guápiles		223,383	185,401
Nave Industrial Propark		459,081	339,207
Paseo de Las Flores		509,663	483,210
Paseo Nuevo		302,605	297,970
Plaza Antares		65,571	77,054
Plaza Antares II		25,050	33,277
Plaza Carolina		729,826	748,073
Terra Campus		1,592,646	1,562,793
Torres de Heredia		221,192	215,139
Torres del Lago		161,998	67,499
	US\$	<u>6,334,233</u>	<u>6,054,431</u>

El precio del alquiler anual es pagadero en forma mensual y anticipada o por mes vencido; está determinado en dólares estadounidenses y se establecen los mecanismos para los incrementos anuales. El monto del depósito en garantía se estipula en cada contrato y oscila de uno a cuatro meses de arrendamiento.

El porcentaje de ocupación determinada por metros cuadrados de los inmuebles en los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre es el siguiente:

Edificio	2018	2017
Bodegas BES	100%	0%
Edificio ATTICA	0%	100%
Edificio YAMAHA	100%	100%
Ekono Cartago	100%	100%
Ekono CC del Sur	100%	100%
Ekono Guadalupe	100%	100%
Ekono Guápiles	100%	100%
Nave Industrial Propark	100%	100%
Paseo de Las Flores	79%	83%
Paseo Nuevo	100%	100%
Plaza Antares	91%	100%
Plaza Antares II	0%	100%
Plaza Carolina	89%	96%
Terra Campus	97%	100%
Torre Banco General	0%	0%
Torres de Heredia	94%	84%
Torres del Lago	100%	100%

El porcentaje de ocupación promedio para los períodos 2018 y 2017 fue de 93.75% y 93.70% respectivamente.

Nota 17 - Comisiones

En los periodos de doce meses terminado al 31 de diciembre y el detalle de las comisiones de administración es el siguiente:

		2018	2017
Administración (1)	US\$	929,653	924,081
Custodia (2)		3,072	4,424
Comisión por colocación inmuebles		0	5,317
	US\$	<u>932,725</u>	<u>933,822</u>

(1) El porcentaje de comisión por administración vigente al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es 1.25% anual.

(2) Comisión pagada a Banco Popular.

Nota 18 - Gastos de operación

En los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre el detalle de otros gastos es el siguiente:

		2018	2017
Impuestos municipales	US\$	192,149	176,954
Seguros		115,720	113,804
Mantenimiento de inmuebles		139,067	241,914
Peritazgos de inmuebles		42,474	43,187
Gastos bancarios y similares		2,870	560
Otros		31,036	10,071
	US\$	<u>523,316</u>	<u>586,490</u>

Nota 19 - Saldos y transacciones con la Sociedad y partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones que mantiene el Fondo con la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y otras partes relacionadas, se detallan como sigue:

<u>Saldos</u>		2018	2017
<u>Activo:</u>			
Efectivo en cuenta corriente:	US\$	141,756	149,239
Cuenta corriente Banco Popular y de Desarrollo Comunal Inversiones		64,204	90,944
Inversiones Fondo Financiero Mixto dólares		902,759	1,002,164

Transacciones

Ingresos

Intereses sobre saldos en cuentas corrientes con BPDC	302	506
Rendimientos Inversiones Fondo Financiero Mixto dólares	14,353	29,455

Gastos:

Comisiones por administración: Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	929,653	924,081
Custodia, BPDC	3,072	4,424

Nota 20 - Rendimiento del Fondo

El rendimiento del Fondo al cierre el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es 6.29% y 8.16%, respectivamente y el de la industria es 6.37% y 8.46%, según datos publicados por la SUGEVAL al cierre del período.

Nota 21 - Exposición y control a riesgos de liquidez y de mercado

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión de Riesgos, emitido por SUGEVAL, la Sociedad cuenta con un Comité de Riesgos que se encarga de gestionar los riesgos asociados a las diferentes carteras de los fondos administrados y a la cartera de recursos propios.

Riesgos propios de la cartera inmobiliaria del Fondo

a) Riesgo de siniestro

Se define como la posibilidad de pérdida que puede sufrir el Fondo debido a la presentación de siniestros naturales ó artificiales que puede afectar el valor de los inmuebles y/o su capacidad de generación de rentas.

Para mitigar este riesgo, todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria del Fondo, deberán contar con el debido aseguramiento de conformidad con lo establecido en el apartado Lineamientos sobre Contratación de Seguros del presente prospecto, administrándose de esta forma el riesgo en mención.

b) Riesgo de desocupación y riesgo de crédito de los arrendatarios

Se refiere a la posibilidad de pérdida debido a un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario del inmueble que podría afectar los ingresos del Fondo.

POPULAR SAFI tiene como uno de los criterios mínimos exigidos a los inmuebles que se incorporen al Fondo, el incorporar al mismo, inmuebles con una ocupación mínima del 90%, lo cual mitiga la posibilidad de desocupación al mediar un contrato firmado. Asimismo, este riesgo es mitigado a través del establecimiento en algunos contratos de cláusulas por salida anticipada. No obstante, la entidad no tiene control sobre factores externos que puedan afectar la desocupación de los inmuebles como por ejemplo una crisis inmobiliaria, asumiendo el inversionista el riesgo respectivo.

c) Riesgo de concentración por inquilino y por inmueble

Se refiere a la posibilidad de pérdida que puede sufrir el Fondo debido a que una alta cantidad de las rentas provienen de un mismo inquilino o inmueble, de manera que en caso de presentarse un incumpliendo en el contrato de alquiler, los ingresos del Fondo se verían afectados negativamente y por ende, los rendimientos que se distribuyen a los inversionistas.

Si bien es cierto este Fondo es No Diversificado, es decir, más del 25% de los ingresos del Fondo pueden provenir de un mismo inquilino, implicando concentración, la administración a nivel de la Unidad de Riesgo da seguimiento mensual al tema, detallándose lo necesario a nivel de Informes de Riesgo, con las recomendaciones que apliquen.

Al 31 de diciembre el porcentaje de concentración por inquilino es la siguiente:

Rango	2018	2017
Menos de 1%	US\$ 1,349,373	1,269,444
De 1% a menos de 5%	3,758,857	3,148,015
De 5 a menos de 10%	1,226,003	1,636,972
	US\$ <u>6,334,233</u>	<u>6,054,431</u>

d) Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios:

Este riesgo se asocia a factores relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macroprecios o con el sector inmobiliario, sobre los cuales POPULAR SAFI no tienen ningún grado de control. No obstante, la administración del Fondo procura mantener vigencia permanente sobre los aspectos antes indicados, para ajustar las decisiones de inversión del Fondo a los cambios observados en el entorno.

e) Riesgo por la discrecionalidad de la Sociedad para la compra de activos, riesgo por estimación del valor del inmueble y riesgo por sobrevaloración de los bienes inmuebles:

En cuanto a los riesgos asociados a la valoración de inmuebles, los mismos son mitigados por POPULAR SAFI siguiendo la normativa establecida para la compra y valoración anual de inmuebles, donde dicho proceso implica la contratación de valuadores externos (financiero e ingenieril), para que sean ellos quienes determinen de manera independiente el valor del inmueble a adquirir o revalorar, contratando la Sociedad a empresas de reconocido renombre en el medio para esta labor. Adicionalmente el tema de la valoración de inmuebles es tratado a nivel de cada uno de los Informes Mensuales de Carteras No Financieras y de la Unidad de Riesgo, por lo tanto al asunto se le da seguimiento en el Comité de Inversiones y el Comité de Riesgo.

Por otro lado, en cuanto al tema de compra de inmuebles, a nivel de prospecto se establece el tipo de inmuebles que se pueden adquirir. Adicionalmente se tienen políticas internas en cuanto al tema indicado e igualmente se ejecuta un proceso de Due Diligence, donde un conjunto de áreas de POPULAR SAFI brindan su perspectiva antes de su presentación inicial al Comité de Inversiones, para su aprobación, igualmente debiendo pasar posteriormente por un proceso de ratificación final.

f) Riesgo por la adquisición de activos muy especializados o ubicados en lugares no aptos, aunado al riesgo de concentración por zona geográfica:

Tal y como se establece en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos, previo a la adquisición de un inmueble se requiere tanto de una valoración financiera como pericial y por consiguiente en ellas se consideran aspectos como la versatilidad del inmueble y ubicación geográfica, los cuales van a incidir en el resultado de las valoraciones, con lo cual se estaría minimizando este riesgo.

Adicionalmente es importante considerar que no existirá un área prioritaria para las inversiones que se realicen, pues se buscará diversificar lo mayor posible por ubicación geográfica y actividad económica, previo análisis, disminuyéndose los riesgos conexos.

Concentración por zona geográfica

Provincia	Cantón	2018		2017	
		US\$	%		%
Alajuela	Central	760,191	12.00%	576,118	9.52%
Cartago	Cartago	466,748	7.37%	511,625	8.45%
Cartago	La Unión	1,592,646	25.14%	1,562,793	25.81%
Heredia	Heredia	730,855	11.54%	698,349	11.53%
Limón	Pococí	223,383	3.53%	185,401	3.06%
San José	Goicoechea	918,001	14.49%	931,006	15.38%
San José	Central	519,357	8.20%	392,820	6.49%
San José	Montes de Oca	820,447	12.95%	858,404	14.18%
San José	Escazú	0	0.00%	39,945	0.66%
San José	Vásquez de Coronado	302,605	4.78%	297,970	4.92%
		US\$ 6,334,233	100%	6,054,431	100%

Concentración por sectorización económica

Actividad económica		2018	%	2017	%
Bodegas	US\$	301,110	4.75%	276,855	4.57%
Parques Industriales		459,081	7.25%	339,207	5.60%
Comercial		3,981,396	62.86%	3,875,576	64.01%
Oficinas		1,592,646	25.14%	1,562,793	25.81%
		US\$ 6,334,233	100%	6,054,431	100%

- g) Riesgo por atraso en la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público

POPULAR SAFI cuenta con un área legal, la cual se encargará de realizar los trámites de inscripción oportuna de los bienes inmuebles adquiridos por el Fondo, así como también se encargará de dar seguimiento a cualquier variación en la legislación que pueda afectar el giro del negocio de un fondo inmobiliario.

h) Riesgo país

Se asocia a factores de política económica sobre los cuales POPULAR SAFI no tiene ningún grado de control, no obstante la Entidad mantiene constante vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas. En este sentido, se realizan análisis económicos a nivel de Comité de Inversiones, con el fin de determinar factores que afecten el desempeño de los fondos y puedan tomarse medidas evitándose materialización de riesgos.

Riesgos propios de la cartera financiera del Fondo

a) Riesgo crediticio

Se refiere a la pérdida que se puede producir por la falta de pago del emisor de un título ó bien porque la calificación crediticia del título ó, en su defecto, del emisor, se ha deteriorado.

La metodología establecida para medir y controlar este riesgo se fundamenta en la verificación periódica de la composición de la cartera para determinar el nivel de diversificación así como la calidad de sus emisores. Esto aunado al hecho de que a nivel del prospecto del fondo de inversión se establece la política de inversión, con porcentajes de concentración específicos, calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda y en caso de nuevos emisores se realizan informes concretos del mismo, a fin de analizar la viabilidad de inversión.

b) Riesgo de contraparte

Corresponde a la pérdida que se puede producir por el incumplimiento del puesto de bolsa, contraparte en las operaciones de recompras, debido a situaciones de iliquidez, insolvencia, capacidad operativa o actuaciones indebidas.

La metodología que se utiliza para medir y controlar este riesgo se basa en el “Ranking de Puestos de Bolsa”, donde a partir de una serie de variables, se determinan trimestralmente los máximos de inversión permitidos en operaciones de recompra por Puesto de Bolsa, validándose diariamente el cumplimiento de lo indicado.

c) Riesgo de mercado

Se refiere a la pérdida que se puede producir por cambios en los factores de riesgo que inciden en la valoración de las inversiones, tales como tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, entre otros.

El riesgo de mercado, puede asociarse a factores de política económica sobre los cuales POPULAR SAFI no tiene ningún grado de control, no obstante la Entidad mantiene constante vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas. En este sentido, periódicamente a nivel de Comité de Inversiones se analiza el comportamiento de los principales indicadores económicos y la injerencia que podría tener en los fondos.

d) Riesgo de tipo de cambio

Se asocia a factores de política económica sobre los cuales POPULAR SAFI no tiene ningún grado de control, no obstante la Entidad mantiene constante vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas. En este sentido, se realizan análisis económicos con el fin de ajustar las políticas de inversión en el Fondo en función de los cambios que se observen en el entorno económico, y así disminuir el efecto sobre el valor de los activos del Fondo.

e) Riesgo de liquidez

POPULAR SAFI administrará el riesgo de los valores que conforman la cartera financiera del Fondo a través de la metodología de riesgo vigente, la cual consiste en asegurarse de que los activos líquidos que se tienen sean mayores a los pasivos exigibles a menos de un mes plazo. Con el propósito de cubrir con los recursos líquidos del Fondo las salidas que se presenten, esto con la intención de no salir a vender posiciones al mercado a precios inferiores que afecten la rentabilidad total del Fondo.

Existe también la posibilidad de que en algún momento se presente el riesgo de liquidez de los títulos de participación a raíz de cambios en el entorno económico, así como también debido a factores propios de la administración del Fondo, por lo que la Sociedad mantiene altos estándares para que el desempeño del Fondo sea atractivo para el público inversionista.

f) Riesgo operativo

El Comité de Basilea lo define como el riesgo de que se produzcan pérdidas directas o indirectas asociadas a errores humanos, fallas en los sistemas, existencia de procedimientos, controles inadecuados y eventos externos. Incluye el riesgo legal, pero excluye el riesgo estratégico y de reputación. El riesgo legal incluye entre otros, la posibilidad de ser sancionado, multado o obligado a pagar daños punitivos como resultado de acciones supervisoras o de acuerdos privados entre las partes.

Para medir y controlar este riesgo se emplea como metodología base lo indicado en el Manual de Políticas de Administración Integral de Riesgo, en cuanto al empleo de los Mapas de Riesgo (se detallan todos los eventos que se pueden presentar en un área sin que necesariamente se hayan materializado; se actualiza semestralmente) y Matrices de Base de Datos de Riesgo Operativo (se detallan los eventos de riesgos materializados; se actualiza mensualmente), lo anterior a través del Equipo SEVRI (representante de cada una de las áreas de POPULAR SAFI), detallándose el análisis respectivo a nivel de Informe Mensual de Riesgo.

Nota 22 - Calificación de riesgo

El Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No diversificado, es calificado con una periodicidad semestral. La última calificación de riesgo otorgada al Fondo fue con corte a junio del 2018, por parte de la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana (SCRiesgo); dicha calificación de riesgo es: “scr AA3 Perspectiva: “Estable” la cual se explica de la siguiente forma:

- Calificación junio de 2018: scr AA3, perspectiva “Estable”.
- Scr AA : “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”.
- Perspectiva Estable: “Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varié en el mediano plazo”.
- Las calificaciones desde “scr AA” a “scr C” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.

La periodicidad en la calificación es semestral, con corte a los meses de junio y diciembre de cada año. Por lo que la próxima calificación del Fondo será con corte a diciembre de 2018.

Nota 23 - Período fiscal

Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. y el Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA operan en el período fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

Nota 24 - Normas internacionales de información financiera emitidas no implementadas

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Con fecha 4 de abril de 2013 se emite el C.N.S 1034/08 donde se establece que para el periodo que inicia el 1 de enero de 2014 se aplicarán las NIIF 2011 con excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la normativa aplicable a las entidades reguladas.

NIIF 9: Instrumentos financieros

El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad. La norma incluye tres capítulos referidos a reconocimiento y medición, deterioro en el valor de los activos financieros e instrumentos financieros de cobertura.

Esta Norma sustituye a la NIIF 9 de (2009), la NIIF 9 (2010) y la NIIF 9 (2013). Sin embargo, para los periodos anuales que comiencen antes del 1 de enero de 2018, una entidad puede optar por aplicar las versiones anteriores de la NIIF 9 en lugar de aplicar esta Norma, si, y solo si, la fecha correspondiente de la entidad de la aplicación inicial es anterior al 1 de febrero de 2015.

NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes, establece los principios de presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de contratos de una entidad con sus clientes.

La NIIF 15 se aplicará a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

La NIIF 15 deroga:

- (a) la NIC 11 Contratos de Construcción;
- (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias;
- (c) la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes;
- (d) la CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles;
- (e) la CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y
- (f) la SIC-31 Ingresos Permutas de Servicios de Publicidad.

Los ingresos de actividades ordinarias son un dato importante para los usuarios de los estados financieros, al evaluar la situación y rendimiento financieros de una entidad. Sin embargo, los requerimientos anteriores de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) diferían de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados de los Estados Unidos de América (PCGA de los EE.UU.) y ambos conjuntos de requerimientos necesitaban mejoras. Los requerimientos de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias de las NIIF previas proporcionaban guías limitadas y, por consiguiente, las dos principales Normas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, NIC 18 y NIC 11, podrían ser difíciles de aplicar en transacciones complejas. Además, la NIC 18 proporcionaba guías limitadas sobre muchos temas importantes de los ingresos de actividades ordinarias, tales como la contabilización de acuerdos con elementos múltiples. Por el contrario, los PCGA de los EE.UU. comprendían conceptos amplios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, junto con numerosos requerimientos para sectores industriales o transacciones específicos, los cuales daban lugar, en algunas ocasiones, a una contabilización diferente para transacciones económicamente similares.

Por consiguiente, el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB) y el emisor nacional de normas de los Estados Unidos, el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB), iniciaron un proyecto conjunto para clarificar los principios para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias y para desarrollar una norma común sobre ingresos de actividades ordinarias para las NIIF y los PCGA de los EE.UU., que:

- (a) eliminará las incongruencias y debilidades de los requerimientos anteriores sobre ingresos de actividades ordinarias;
- (b) proporcionará un marco más sólido para abordar los problemas de los ingresos de actividades ordinarias;
- (c) mejorará la comparabilidad de las prácticas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias entre entidades, sectores industriales, jurisdicciones y mercados de capitales;
- (d) proporcionará información más útil a los usuarios de los estados financieros a través de requerimientos sobre información a revelar mejorados; y
- (e) simplificará la preparación de los estados financieros, reduciendo el número de requerimientos a los que una entidad debe hacer referencia.

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- (a) Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente; un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles. Los requerimientos de la NIIF 15 se aplican a cada contrato que haya sido acordado con un cliente y cumpla los criterios especificados. En algunos casos, la NIIF 15 requiere que una entidad combine contratos y los contabilice como uno solo. La NIIF 15 también proporciona requerimientos para la contabilización de las modificaciones de contratos.
- (b) Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; un contrato incluye compromisos de transferir bienes o servicios a un cliente. Si esos bienes o servicios son distintos, los compromisos son obligaciones de desempeño y se contabilizan por separado. Un bien o servicio es distinto si el cliente puede beneficiarse del bien o servicio en sí mismo o junto con otros recursos que están fácilmente disponibles para el cliente y el compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato.
- (c) Etapa 3: Determinar el precio de la transacción; el precio de la transacción es el importe de la contraprestación en un contrato al que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente. El precio de la transacción puede ser un importe fijo de la contraprestación del cliente, pero puede, en ocasiones, incluir una contraprestación variable o en forma distinta al efectivo. El precio de la transacción también se ajusta por los efectos de valor temporal del dinero si el contrato incluye un componente de financiación significativo, así como por cualquier contraprestación pagadera al cliente. Si la contraprestación es variable, una entidad estimará el importe de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios comprometidos. El importe estimado de la contraprestación variable se incluirá en el precio de la transacción solo en la medida en que sea altamente probable que no ocurra una reversión significativa del importe del ingreso de actividades ordinarias acumulado reconocido cuando se resuelva posteriormente la incertidumbre asociada con la contraprestación variable.
- (d) Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; una entidad habitualmente asignará el precio de la transacción a cada obligación de desempeño sobre la base de los precios de venta independientes relativos de cada bien o servicio distinto comprometido en el contrato. Si un precio de venta no es observable de forma independiente, una entidad lo estimará. En algunas ocasiones, el precio de la transacción incluye un descuento o un importe variable de la contraprestación que se relaciona en su totalidad con una parte del contrato. Los requerimientos especifican cuándo una entidad asignará el descuento o contraprestación variable a una o más, pero no a todas, las obligaciones de desempeño (o bienes o servicios distintos) del contrato.

- (e) Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño; una entidad reconocerá el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien o servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). El importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido es el importe asignado a la obligación de desempeño satisfecha. Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente). Para obligaciones de desempeño que se satisfacen a lo largo del tiempo, una entidad reconocerá un ingreso de actividades ordinarias a lo largo del tiempo seleccionando un método apropiado para medir el progreso de la entidad hacia la satisfacción completa de esa obligación de desempeño.

NIIF 16: Arrendamientos

Esta nueva norma establece los principios de reconocimiento, medición, presentación y revelaciones de los arrendamientos. Es efectiva para los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019 y su aplicación anticipada es posible si esta se hace en conjunto con la aplicación anticipada de la NIIF 15. CONASSIF no permite su aplicación anticipada.

Esta norma tendrá cambios importantes en la forma de reconocimiento de arrendamientos especialmente para algunos que anteriormente se reconocían como arrendamientos operativos.

NIIF 13: Medición del valor razonable

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Esta NIIF define “valor razonable”, establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

NIC 1: Presentación de estados financieros: Mejoras en la presentación de Otros resultados integrales

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de julio de 2012. Los cambios que se han incluido en la NIC 1 son a párrafos específicos relacionados con la presentación de los Otros resultados integrales. Estos cambios requerirán que los Otros resultados integrales se presenten separando aquellos que no podrán ser reclasificados subsecuentemente al Estado de resultados y los que podrán ser reclasificados subsecuentemente al estado de resultado si se cumplen ciertas condiciones específicas.

IFRIC 21: Gravámenes

Esta interpretación aborda la contabilización de un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro de la NIC 37. También aborda la contabilización de un pasivo para pagar un gravamen cuyo importe y vencimiento son ciertos.

Esta interpretación no trata la contabilización de los costos que surgen del reconocimiento de un pasivo para pagar un gravamen. Las entidades deberían aplicar otras Normas para decidir si el reconocimiento de un pasivo para pagar un gravamen da lugar a un activo o a un gasto.

El suceso que genera la obligación que da lugar a un pasivo para pagar un gravamen es la actividad que produce el pago del gravamen, en los términos señalados por la legislación. Por ejemplo, si la actividad que da lugar al pago de un gravamen es la generación de un ingreso de actividades ordinarias en el periodo presente y el cálculo de ese gravamen se basa en el ingreso de actividades ordinarias que tuvo lugar en un periodo anterior, el suceso que da origen a la obligación de ese gravamen es la generación de ingresos en el periodo presente. La generación de ingresos de actividades ordinarias en el periodo anterior es necesaria, pero no suficiente, para crear una obligación presente.

Una entidad no tiene una obligación implícita de pagar un gravamen que se generará por operar en un periodo futuro como consecuencia de que dicha entidad esté forzada económicamente a continuar operando en ese periodo futuro.

La preparación de los estados financieros según la hipótesis de negocio en marcha no implica que una entidad tenga una obligación presente de pagar un gravamen que se generará por operar en un periodo futuro.

El pasivo para pagar un gravamen se reconoce de forma progresiva si ocurre el suceso que da origen a la obligación a lo largo de un periodo de tiempo (es decir si la actividad que genera el pago del gravamen, en los términos señalados por la legislación, tiene lugar a lo largo de un periodo de tiempo). Por ejemplo, si el suceso que da lugar a la obligación es la generación de un ingreso de actividades ordinarias a lo largo de un periodo de tiempo, el pasivo correspondiente se reconocerá a medida que la entidad produzca dicho ingreso.

Una entidad aplicará esta Interpretación en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

NIC 39: Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición.

Tratamiento de penalidades por pago anticipado de préstamos como íntimamente relacionado a un derivado implícito. Exención del alcance de esta norma en contratos para combinaciones de negocios.

Modificaciones a normas existentes:

Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Coberturas

(Modificaciones a la NIC 39)

Este documento establece modificaciones a la NIC 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Estas modificaciones proceden de las propuestas del Proyecto de Norma 2013/2, Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Coberturas, y las correspondientes respuestas recibidas (Modificaciones Propuestas a la NIC 39 y NIIF 9) que se publicó en febrero de 2013.

IASB ha modificado la NIC 39 para eximir de interrumpir la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como un instrumento de cobertura cumple ciertas condiciones. Una exención similar se incluirá en la NIIF 9, Instrumentos Financieros.

Es efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2014.

Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros

Este documento establece modificaciones a la NIC 36, Deterioro del Valor de los Activos. Estas modificaciones proceden de las propuestas del Proyecto de Norma 2013/1, Información a Revelar sobre el Importe Recuperable de Activos no Financieros, y las correspondientes respuestas recibidas (Modificaciones Propuestas a la NIC 36) que se publicó en enero de 2013.

En mayo de 2013, se modificaron los párrafos 130 y 134, y el encabezamiento sobre el párrafo 138. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada. Una entidad no aplicará esas modificaciones a periodos (incluyendo periodos comparativos) en los que no se aplique la NIIF 13.

Las modificaciones emitidas en este documento alinean los requerimientos de información a revelar de la NIC 36 con la intención original del IASB. Por la misma razón, el IASB también ha modificado la NIC 36 para requerir información adicional sobre la medición del valor razonable, cuando el importe recuperable de los activos que presentan deterioro de valor se basa en el valor razonable menos los costos de disposición, de forma congruente con los requerimientos de información a revelar para los activos que presentan deterioro de valor en los PCGA de los EE.UU.

Nota 25 - Contingencias

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2018, 2017, 2016 y 2015, por lo que existe una contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Fondo para liquidar sus impuestos.

Nota 26 - Hechos significativos y subsecuentes

a) Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas

Con la entrada en vigencia de la Ley #9635 Ley del Fortalecimiento de las Finanzas Públicas los fondos de inversión tendrán una serie de cambios a nivel impositivo, los cuales se detallan a continuación:

- La Ley deroga el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, misma que establecía un impuesto único del 5% sobre los ingresos y las ganancias de capital realizara el fondo, en la cual no se permitía la deducción de ningún gasto relacionado con dichos ingresos.
- La nueva tarifa que se aplicará a los fondos de inversión será del 15%, lo que incrementará la tasa impositiva en un 10%. Sin embargo, se permite a los fondos de inversión la aplicación del 20% de los ingresos brutos de los fondos, como gastos deducibles sin necesidad de aportar algún respaldo de los mismos.
- Adicionalmente contempla la retención del 15% sobre los pagos de capital pagado en exceso cuando se realicen emisiones de participaciones en el mercado primario.
- Los fondos de inversión se convertirán en obligados tributarios del Impuesto al Valor Agregado, donde deberá pagar la diferencia entre el débito y el crédito fiscal. En caso de que el fondo de inversión al final del periodo fiscal tenga un saldo a favor podrá realizar la compensación del mismo.

- b) Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2018 y la presentación de los estados financieros no tuvimos conocimiento de hechos que puedan tener en el futuro influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones del Fondo o en sus estados financieros.

Nota 27 - Autorización para emisión de estados financieros

Los estados financieros del Fondo fueron autorizados para emisión el 8 de enero de 2019 por parte de la Gerencia General de la Sociedad.

La SUGEVAL tiene la posibilidad de requerir modificaciones a los estados financieros luego de su fecha de autorización para emisión.

