



Cuadro A

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

Estado de activo neto
Al 30 de setiembre
(en US dólares sin centavos)

	2020	2019
Activo		
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 758,027	218,907
Inversiones disponibles para la venta	-	500,947
Documentos y cuentas a cobrar	454,434	30,787
Impuesto Valor Agregado Soportado y Deducible	5,656	11,126
Alquileres a cobrar	62,984	59,552
Gastos Pagados por Anticipado	98,417	145,192
Activos recibidos en dación de pago	2,700	2,700
Activo de largo plazo		
Inversión en inmuebles	72,417,901	74,231,435
Otros Activos a Largo Plazo	3,202	2,957
Total activo	73,803,321	75,203,603
Pasivo		
Pasivo circulante		
Préstamos por pagar	4,762	29,240
Cuentas por pagar	775,977	755,722
Impuestos renta por pagar	39,341	
Impuestos diferidos	836,339	624,126
Impuesto Valor Agregado Devengado	29,991	42,874
Comisiones por pagar	1,073	51,346
Ingresos diferidos	6,237	7,814
Pasivo a largo plazo		
Depósitos en garantía de arrendatarios	574,096	576,538
Otros pasivos a largo plazo	377	
Total pasivo	2,268,193	2,087,660
Activo neto	71,535,128	73,115,943
Patrimonio		
Títulos de participación	68,833,000	68,833,000
Reserva Mantenimiento Inversiones	208,907	113,188
Reserva Valuación de Inversiones en Propiedad	2,493,221	4,169,755
Total activo neto	US\$ 71,535,128	73,115,943
Cuentas de orden	US\$ 399,023	263,354

Johanna Molina Hernández
Jefe de Contabilidad

Alonso Chavarría Richmond
Gerente de Operaciones

Luis Diego Jara Hernández
Gerente General a.i.

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

Estado de operaciones

Del 01 de enero al 30 de setiembre
(en US dólares sin centavos)

	2020	2019
Ingresos		
Ingresos por intereses	US\$ 805	7,085
Ingresos por arrendamientos	2,993,300	4,014,766
Ganancias en diferencial cambiario	613	364
Ganancias no realizadas por ajustes a inmuebles	101,750	373,936
Otros ingresos	2,530	76,396
Total	<u>3,098,998</u>	<u>4,472,547</u>
Gastos		
Comisiones	234,352	656,800
Pérdida por diferencial cambiario	9,135	3,597
Gastos de operación	898,119	797,498
Impuesto Valor Agregado	3,808	5,456
Pérdidas no realizadas por ajustes a inmuebles	780,601	914,755
Gasto por financieros	3,003	2,061
Total	<u>1,929,018</u>	<u>2,380,167</u>
Utilidad neta	US\$ <u>1,169,980</u>	<u>2,092,380</u>

Johanna Molina Hernández
Jefe de Contabilidad

Alonso Chavarría Richmond
Gerente de Operaciones

Luis Diego Jara Hernández
Gerente General a.i.

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

Estado de cambios en el activo neto

Del 01 de enero al 30 de setiembre
(en US dólares sin centavos)

	Títulos de participación	Reserva Valuación de Inversiones en Propiedad	Reserva Mantenimiento de Inversiones	Utilidades a distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$ 68,833,000	4,710,573	79,631	-	US\$ 73,623,204
Distribución de utilidades	-	-	-	(2,599,641)	(2,599,641)
Reserva de mantenimiento de propiedad	-	-	33,557	(33,557)	-
Revaluación de inmuebles	-	(428,880)	-	428,880	-
Aplicación de impuesto diferido	-	(111,938)	-	111,938	-
Utilidad neta	-	-	-	2,092,380	2,092,380
Saldo al 30 de setiembre de 2019	US\$ 68,833,000	4,169,755	113,188	0	US\$ 73,115,943
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$ 68,833,000	3,172,072	145,823	-	US\$ 72,150,895
Distribución de utilidades	-	-	-	(1,785,747)	(1,785,747)
Reserva de mantenimiento de propiedad	-	(798,647)	63,084	735,563	-
Aplicación de impuesto diferido	-	119,796	-	(119,796)	-
Utilidad neta	-	-	-	1,169,980	1,169,980
Saldo al 30 de setiembre de 2020	US\$ 68,833,000	2,493,221	208,907	(0)	US\$ 71,535,128

Johanna Molina Hernández
Jefe de Contabilidad

Alonso Chavarría Richmond
Gerente de Operaciones

Luis Diego Jara Hernández
Gerente General a.i.

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

Estados de flujos de efectivo

Del 01 de enero al 30 de setiembre
(en US dólares sin céntimos)

	2020	2019
Actividades de operación		
Utilidad neta	US\$ 1,169,980	2,092,380
Cambios en activos y pasivos:		
(Incremento) en alquileres por cobrar	(5,219)	19,774
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	(413,242)	(6,235)
(Incremento) en gastos pagados por anticipado	(19,330)	(39,143)
(Disminución) incremento en cuentas por pagar	53,796	(314,374)
(Disminución) incremento en comisiones por pagar	(51,261)	(27,743)
Incremento en depósitos de arrendatarios	(16,761)	(1,939)
Incremento en ingresos diferidos	(2,141)	(23,437)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>715,822</u>	<u>1,699,283</u>
Actividades de inversión		
Adquisición de bienes inmuebles y mejoras	422,223	21,174
Efectivo neto (usado) en actividades de inversión	<u>422,223</u>	<u>21,174</u>
Actividades financieras		
Prestamos por pagar	(20,516)	(17,260)
Interés por pagar	(147)	-
Distribución de utilidades	(1,169,980)	(2,092,380)
Efectivo neto (usado) provisto por actividades de financieras	<u>(1,190,643)</u>	<u>(2,109,640)</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(52,598)	(389,183)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	810,625	1,109,037
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ <u>758,027</u>	<u>719,854</u>

Johanna Molina Hernández
Jefe de Contabilidad

Alonso Chavarría Richmond
Gerente de Operaciones

Luis Diego Jara Hernández
Gerente General a.i.