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 2020

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 2020

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	41

Crowe Horwath CR, S.A.
2442 Avenida 2
Apdo. 7108-1000
San José, Costa Rica
Tel + (506) 2221 4657
Fax + (506) 2233 8072
www.crowe.cr

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 2020, 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 2020, 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.

Párrafo de énfasis – Comparabilidad

Los estados financieros del Fondo no se presentan comparativos debido a que el transitorio I del Reglamento de Información Financiera aprobado por el CONASSIF en vigencia a partir del 1 de enero de 2020, dispone que "*la presentación de los estados financieros intermedios y anuales auditados del 2020 no se requiere en forma comparativa*".

Párrafo de énfasis – Condiciones reportadas por COVID19

En la nota 25 de los estados financieros se presentan revelaciones referentes al estado de emergencia por la pandemia por COVID19 y cómo la administración ha gestionado dicha condición.

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	**Respuesta 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 Nº SGV-A-170 (Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión).	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 7 se incluyen las revelaciones sobre las propiedades de inversión.

b) Cumplimiento de las disposiciones normativas

Asunto clave de auditoría	Respuesta de auditoría
La Sociedad debe mantener un cumplimiento de las disposiciones normativas del Fondo, como parte de sus procedimientos de control interno y normativo.	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 incorreción 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 Francine Sojo Mora.

Francine Sojo

San José, Costa Rica
23 de febrero de 2021

Dictamen firmado por
Francine Sojo Mora N° 3386
Pol. 0116 FIG 7 V.30-9-2021
Timbre Ley 6663 ¢1.000
Adherido al origina

FRANCINE SOJO MORA (FIRMA)

Firmado digitalmente por FRANCINE SOJO MORA (FIRMA)
Fecha: 2021.02.23 22:42:00 -06'00'

Cuadro A

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 2020
(en US dólares sin centavos)

	Notas		2020
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	US$	887,146
Alquileres por cobrar	4		59,595
Otras cuentas por cobrar	5		63,938
Gastos diferidos	6		77,499
Propiedades de inversión	7		68,835,509
Otros activos			5,657
Impuesto sobre la renta diferido	12		751,449
Total activo			**70,680,793**
Pasivo			
Depósitos en garantía de arrendatarios	9		577,386
Ingresos diferidos	10		10,176
Cuentas por pagar	11		923,590
Impuesto sobre la renta diferido	12		653,082
Comisiones por pagar			1,084
Total pasivo			**2,165,318**
Activo neto		US$	**68,515,475**
Títulos de participación	13	US$	68,833,000
Reserva valuación de propiedades de inversión	7		(557,411)
Reserva mantenimiento de propiedades de inversión	2b.22		239,886
Utilidades a distribuir			0
Total activo neto		US$	**68,515,475**
Cuentas de orden	17	US$	**412,037**

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.23 20:02:43 -06'00'

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

SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA)
Firmado digitalmente por SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA)
Fecha: 2021.02.23 18:26:43 -06'00'

Bach. Sergio Chinchilla A.
Jefe de Contabilidad

CELINA MARIA VIQUEZ GONZALEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por CELINA MARIA VIQUEZ GONZALEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.23 21:13:20 -06'00'

Lic. Celina Víquez G.
Auditora Interna

Cuadro B

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 2020
(en US dólares sin centavos)

	Notas		2020
Ingresos			
Ingresos por intereses		US$	1,108
Ingresos por alquileres	14		4,013,606
Ganancia no realizada por ajustes a propiedades de inversión	7		125,359
Ganancia en diferencial cambiario			613
Otros ingresos			71,858
Total ingresos			**4,212,544**
Gastos			
Comisiones	15		248,706
Gasto por intereses			1,210
Gastos de operación	16		724,899
Pérdidas no realizadas por ajustes a propiedades de inversión	7		3,854,841
Pérdida en diferencial cambiario			11,230
Total gastos			**4,840,886**
Resultado antes de impuesto			**(628,342)**
Impuesto de renta	2.b.20		(481,936)
Resultado neto		US$	**(1,110,278)**
Otros resultados integrales			
Cambios en el valor razonable			0
Resultados integrales totales		US$	**(1,110,278)**

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2021.02.23 20:03:06 -06'00'

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

SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) — Firmado digitalmente por SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Fecha: 2021.02.23 18:27:06 -06'00'

Bach. Sergio Chinchilla A.
Jefe de Contabilidad

CELINA MARIA VIQUEZ GONZALEZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por CELINA MARIA VIQUEZ GONZALEZ (FIRMA) Fecha: 2021.02.23 21:14:00 -06'00'

Lic. Celina Víquez G.
Auditora Interna

Cuadro C

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 2020
(en US dólares sin centavos)

	Notas		Títulos de participación	Reserva mantenimiento de propiedades de inversión	Reserva valuación de propiedades de inversión	Utilidades a distribuir		Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019		US$	**68,833,000**	**145,823**	**3,172,071**	**0**	US$	**72,150,894**
Distribución de utilidades	2.b.17		0	0	0	(2,466,921)		(2,466,921)
Aumento de reserva mantenimiento de propiedad			0	152,283	0	(152,283)		0
Usos de reserva mantenimiento de propiedad	2.b.22		0	(58,220)	0	0		(58,220)
Utilidad neta			0	0	0	(1,110,278)		(1,110,278)
Subtotal			0	94,063	0	(3,729,482)		(3,635,419)
Otros resultados integrales								
Revaluación de propiedades de inversión	7		0	0	(4,387,626)	3,729,482		(658,144)
Aplicación de impuesto sobre la renta diferido	2.b.19		0	0	658,144	0		658,144
Subtotal			0	0	(3,729,482)	3,729,482		0
Saldos al 31 de diciembre de 2020		US$	**68,833,000**	**239,886**	**(557,411)**	**(0)**	US$	**68,515,475**

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.23 20:03:24 -06'00'

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

SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA)
Firmado digitalmente por SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA)
Fecha: 2021.02.23 18:27:21 -06'00'

Bach. Sergio Chinchilla A.
Jefe de Contabilidad

CELINA MARIA VIQUEZ GONZALEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por CELINA MARIA VIQUEZ GONZALEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.23 21:14:27 -06'00'

Lic. Celina Víquez G.
Auditora Interna

Cuadro D

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 2020
(en US dólares sin centavos)

	Notas		2020
Actividades de operación			
Utilidad neta		US$	(1,110,278)
Efecto neto de valoración de propiedades de inversión			3,729,482
Cambios en activos y pasivos:			
Cambios en activos (aumento) disminución:			
Alquileres por cobrar			(1,830)
Gastos pagados por anticipado			1,833
Otras cuentas por cobrar			(17,090)
Cambios en pasivos (disminución), aumento:			
Cuentas por pagar			132,330
Comisiones por pagar			(51,650)
Depósitos de arrendatarios			(13,848)
Ingresos diferidos			1,798
Uso de reserva de mantenimiento			(58,220)
Efectivo neto provisto en actividades de operación			**2,612,527**
Actividades de inversión			
Adquisición de bienes inmuebles y mejoras			(43,807)
Efectivo neto provisto en actividades de inversión			**(43,807)**
Actividades financieras			
Nuevos préstamos			(25,278)
Distribución de utilidades			(2,466,921)
Efectivo neto (usado) en actividades financieras			**(2,492,199)**
Variación neto en efectivo y equivalentes de efectivo en el periodo			76,521
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo			810,625
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3	US$	**887,146**

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2021.02.23 20:03:43 -06'00'

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

SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Firmado digitalmente por SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Fecha: 2021.02.23 18:27:40 -06'00'

Bach. Sergio Chinchilla A.
Jefe de Contabilidad

CELINA MARIA VIQUEZ GONZALEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por CELINA MARIA VIQUEZ GONZALEZ (FIRMA) Fecha: 2021.02.23 21:14:56 -06'00'

Lic. Celina Víquez 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 2020
(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. El fondo tiene un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación y puede renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acuerdan.

- 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 habilitación. 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.

- 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 mediante artículos 6 y 5 de las actas de las sesiones 1442-2018 y 1443-2018 ambas celebradas el 11 de setiembre de 2018 aprobó el Reglamento de Información Financiera, el cual entra en vigor a partir del 1 de enero del 2020.

El Reglamento tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

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

<u>Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de estados financieros</u>

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.

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. 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 CONASSIF, 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.

Norma Internacional de Información Financiera No. 13: Medición del valor razonable

La NIIF 13 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.

El CONASSIF mediante sesión 1611-2020 celebrada el 12 de octubre de 2020 acordó modificar el artículo 52, párrafos primero, segundo y tercero del artículo 82 y artículo 87 del Reglamento general sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión con el objetivo de actualizar la normativa vigente sobre valoración de inmuebles.

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

"Debe existir una valoración de cada inmueble, que refleje, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado.

Esta valoración debe ser preparada por un experto independiente de la sociedad administradora. Los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF. El Superintendente puede establecer mediante acuerdo disposiciones adicionales sobre el contenido y requerimientos mínimos a desarrollar en los informes de las valoraciones, a partir de estándares de valoración de aceptación internacional.

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF. 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 modificación rige a partir del 1 de enero del 2021.

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:

El fondo aplica un modelo de negocio mixto, en el cual si bien la naturaleza del fondo es de adquirir activos inmobiliarios, eventualmente puede adquirir activos financieros con los cuales se espera generar rentabilidad a los inversionistas mediante los flujos de caja contractuales esperados, tanto de las rentas generadas, plusvalías y/o minusvalías por la valoración de los inmuebles, las ganancias o pérdidas de capital por la compra y venta de inmuebles, así como el cupón y vencimiento de activos de renta fija, además de la venta esporádica de dichos activos motivado por la necesidad de liquidez o la oportunidad de generar una ganancia de capital con la diferencia entre el precio de compra y venta del activo. Adicionalmente, se pueden adquirir participaciones de fondos de inversión.

De acuerdo a lo anterior se pueden clasificar las categorías de instrumento financieros de tres formas: 1.Costo Amortizado; 2.Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral; 3. Valor Razonable con cambios en resultados.

De esta forma, luego de verificar que los instrumentos financieros que pueden conformar el portafolio de inversión, generan flujos de caja provenientes exclusivamente del pago del principal e intereses. Si el instrumento financiero se ubica dentro del de la categoría Costo Amortizado, es porque se ha decido mantener el activo para obtener exclusivamente los flujos de caja generados, tanto de principal e intereses. De esta forma los activos no se valoran a precios de mercado, esto debido a que la venta anticipada de los activos no es parte del modelo de negocio del instrumento. Al no valorar a precios de mercado, este segmento del portafolio no tiene efecto por esta vía en el valor de participación y por ende en la rentabilidad. Sin embargo, estos instrumentos se mantienen a su valor en libros, no obstante dicho valor puede cambiar en función de los cambios en las perspectivas crediticias del instrumento desde el momento de su adquisición. Será por los cambios en la imputación de los cambios en el modelo de deterioro de la calidad crediticia de estos instrumentos, uno de los elementos que hará variar el valor de participación y tendrá efectos positivos o negativos sobre el rendimiento del fondo. En general, a medida que el instrumento se acerca a su vencimiento este efecto tiende a ser nulo de no existir un evento crediticio.

Al cierre del periodo 2020, El Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA (No Diversificado), no cuenta con inversiones en instrumentos financieros.

Medición:

El efecto de la valuación a precio de mercado de las inversiones se registra de acuerdo al modelo de negocio.

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 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. Impuestos

A partir del 1 de julio de 2019, entró a regir la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, con la entrada en vigencia de la misma los fondos de inversión tuvieron 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 que realizará el fondo, en la cual no se permitía la deducción de ningún gasto relacionado con dichos ingresos.

- La tarifa que se aplica 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 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.

El propósito de la reserva es aumentar la durabilidad dentro del ciclo productivo de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del fondo, mantener en buenas condiciones los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del Fondo, adicionalmente usar los recursos para futuros cambios importantes en el inmueble de tal forma que al final de su vida productiva, se le pueda dar mejor uso, es decir, para conservar el bien y adicionalmente el mantenimiento rutinario: costos de mantenimiento y reparaciones en general.

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.

b 24. Estados financieros comparativos

De acuerdo al Transitorio I del Reglamento de Información Financiera mismo que entró a regir a partir del 01 de Enero de 2020, Popular Sociedad de Fondos de Inversión y sus fondos administrados no requieren presentar en forma comparativa los estados financieros intermedios y anuales auditados del periodo 2020.

Nota 3 - Efectivo y equivalentes de efectivo

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

		2020
Efectivo en caja y bancos	US$	887,146
Inversión en fondos financieros		0
	US$	**887,146**

Al 31 de diciembre de 2020 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:

		2020
Cuentas por cobrar a inquilinos	US$	59,595
	US$	**59,595**

Los alquileres por cobrar tienen la siguiente antigüedad:

		2020
A menos de 30 días	US$	12,132
De 30 a 60 días		6,197
De 60 a 90 días		1,618
Más de 90 días		39,648
	US$	**59,595**

Nota 5 - Otras cuentas a cobrar

Al 31 de diciembre las otras cuentas por cobrar incluyen:

		2020
Cuota de mantenimiento por cobrar	US$	55,921
Impuesto al valor agregado soportado y deducible		7,872
Otras cuentas a cobrar		145
	US$	**63,938**

Nota 6 - Gastos diferidos

Al 31 de diciembre los gastos diferidos incluyen:

		2020
Valoración de inmuebles	US$	20,581
Comisión por desembolso		0
Seguros de inmuebles		56,918
Otros gastos anticipados		0
	US$	**77,499**

Nota 7 - Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre las propiedades de inversión son:

Inmueble		Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía acumulada		Total
Atica	US$	520,169	0	(23,408)	US$	496,761
Bodegas Bes		3,478,310	104,835	(295,313)		3,287,832
Ekono Cartago La Lima		2,208,072	6,024	(487,936)		1,726,160
Ekono CC del Sur		2,371,649	0	216,184		2,587,833
City Plaza		11,196,104	0	426,610		11,622,714
Ekono Guápiles		1,879,399	0	(589,750)		1,289,649
Paseo de Las Flores		7,962,934	193,836	(2,149,693)		6,007,077
Nave Ind. Propark		4,686,548	0	40,885		4,727,433
Paseo Nuevo		3,086,590	0	81,183		3,167,773
Plaza Antares		1,544,874	0	(817,766)		727,108
Plaza Carolina		7,688,137	3,344	1,002,065		8,693,546
Terra Campus		14,129,741	0	1,823,136		15,952,877
Torre Banco General		1,689,694	12,961	(161,297)		1,541,358
Torres de Heredia		2,644,932	0	73,298		2,718,230
Torres del Lago		1,614,316	0	(430,389)		1,183,927
La Uruca		2,367,379	101,438	636,414		3,105,231
	US$	**69,068,848**	**422,438**	**(655,777)**	US$	**68,835,509**

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 2019	**US$**	**69,068,848**	**378,632**	**3,731,849**	**73,179,329**
Mejoras		0	43,806	0	43,806
Minusvalía no realizada por valuación	(1)	0	0	(4,387,626)	(4,387,626)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**US$**	**69,068,848**	**422,438**	**(655,777)**	**68,835,509**

Durante el periodo 2020 el Fondo Inmobiliario ZETA tuvo un incremento en el porcentaje de desocupación, lo que viene a afectar negativamente las valoraciones financieras de los inmuebles, específicamente en los siguientes:

Edificio Bodegas Bes	Nave Industrial Propark
Edificio Attica	Plaza Antares
Ekono Cartago	Plaza Carolina
Ekono Guápiles	Torres de Heredia
Paseo de Las Flores	Torres del Lago

El movimiento de las plusvalías y minusvalías durante el periodo se detalla como sigue:

Inmueble		Saldo diciembre 2019	Plusvalía o (minusvalía) del periodo		Saldo diciembre 2020
Atica	US$	(19,504)	(3,904)	US$	(23,408)
Bodegas Bes		(210,319)	(84,994)		(295,313)
Ekono Cartago La Lima		103,224	(591,160)		(487,936)
Ekono CC del Sur		205,772	10,412		216,184
City Plaza		417,317	9,293		426,610
Ekono Guápiles		251,474	(841,224)		(589,750)
Paseo de Las Flores		(769,080)	(1,380,613)		(2,149,693)
Nave Ind. Propark		77,796	(36,911)		40,885
Paseo Nuevo		73,113	8,070		81,183
Plaza Antares		(360,602)	(457,164)		(817,766)
Plaza Carolina		1,370,513	(368,448)		1,002,065
Terra Campus		1,739,173	83,963		1,823,136
Torre Banco General		(187,084)	25,787		(161,297)
Torres de Heredia		504,703	(431,405)		73,298
Torres del Lago		(91,104)	(339,285)		(430,389)
La Uruca		626,457	9,957		636,414
	US$	**3,731,849**	**(4,387,626)**	US$	**(655,777)**

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 deben 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 aun 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 8 - Cobertura de seguros

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

Inmueble		**2020**
Atica	US$	397,253
Bodegas Bes		3,174,637
Ekono Cartago La Lima		1,946,608
Ekono CC del Sur		2,065,720
City Plaza		8,076,305
Ekono Guápiles		1,260,330
Paseo de Las Flores		3,944,288
Nave Ind. Propark		3,237,923
Paseo Nuevo		1,450,676
Plaza Antares		732,596
Plaza Carolina		5,366,731
Terra Campus		11,862,924
Torre Banco General		1,239,804
Torres de Heredia		1,015,859
Torres del Lago		1,193,176
La Uruca		2,209,784
	US$	**49,174,614**

Al 31 de diciembre de 2020 los inmuebles se encuentran asegurados en US$49,174,614 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 9 - Depósitos en garantía de arrendatarios

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

		2020
Bodegas Bes	US$	25,971
Ekono Cartago La Lima		20,600
Ekono CC del Sur		28,180
City Plaza		85,999
Ekono Guápiles		15,914
Paseo de Las Flores		46,598
Paseo Nuevo		22,905
Plaza Antares		14,230
Plaza Carolina		62,781
Terra Campus		189,298
Torre Banco General		10,344
Torres de Heredia		18,364
Torres del Lago		13,500
La Uruca		22,702
	US$	**577,386**

Nota 10 - Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2020 los ingresos diferidos por US$10,176, 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 11 - Cuentas por pagar

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

		2020
Rendimientos por pagar a los inversionistas (1)	US$	739,394
Mantenimiento y seguridad por pagar		69,535
Otras cuentas por pagar		39,159
Impuestos por pagar		42,730
Impuesto al valor agregado		32,772
	US$	**923,590**

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

Nota 12 - Impuesto sobre la renta diferido

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

Activo por impuesto sobre la renta diferido:

		2020
Minusvalías de bienes inmuebles	US$	5,009,658
Porcentaje de impuesto		15%
	US$	**751,449**

Pasivo por impuesto sobre la renta diferido:

		2020
Plusvalías de bienes inmuebles	US$	4,353,881
Porcentaje de impuesto		15%
	US$	**653,082**

Nota 13 - Títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2020 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 2020 el Fondo ha emitido 68.83% de los títulos autorizados.

Nota 14 - Ingresos por alquileres

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

Inmueble		**2020**
Atica	US$	6,566
Bodegas Bes		283,425
Ekono Cartago La Lima		153,325
Ekono CC del Sur		193,973
City Plaza		567,741
Ekono Guápiles		111,975
Paseo de Las Flores		114,074
Paseo Nuevo		281,727
Plaza Antares		18,153
Plaza Carolina		398,070
Terra Campus		1,510,929
Torre Banco General		118,465
Torres de Heredia		180,483
La Uruca		74,700
	US$	**4,013,606**

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	**2020**
Atica	0%
Bodegas Bes	100%
Ekono Cartago La Lima	100%
Ekono CC del Sur	100%
City Plaza	100%
Ekono Guápiles	100%
Paseo de Las Flores	21%
Nave Ind. Propark	0%
Paseo Nuevo	94%
Plaza Antares	59%
Plaza Carolina	60%
Terra Campus	100%
Torre Banco General	100%
Torres de Heredia	50%
Torres del Lago	0%
La Uruca	100%

El porcentaje de ocupación promedio para el período 2020 fue de 67.76%.

En los periodos de un año terminado el 31 de diciembre el Fondo ha otorgado en arrendamiento bienes inmuebles bajo contratos de arrendamiento operativo. Los ingresos que recibiría el Fondo en función de los vencimientos de los contratos de arrendamiento suscrito con los inquilinos y vigentes al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

		2020
Menos de un año	US$	3,962,873
De uno a cinco años		6,544,647
Más de cinco años		31,174
	US$	**10,538,694**

Nota 15 - Comisiones

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

		2020
Administración (1)	US$	184,601
Custodia (2)		4,359
Comisión por colocación inmuebles		59,746
	US$	**248,706**

(1) El porcentaje de comisión por administración vigente al 31 de diciembre de 2020 es 0.01% anual y se mantiene así desde el 1 de mayo de 2020, lo cual fue comunicado a través del HR-SAFI-GG-248-2020.

(2) Comisión pagada a Banco Popular.

Nota 16 - Gastos de operación

En el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre el detalle de otros gastos es el siguiente:

		2020
Impuestos municipales	US$	188,523
Seguros		91,664
Mantenimiento de inmuebles		364,835
Peritazgos de inmuebles		27,718
Servicios Públicos		34,716
Impuesto al Valor Agregado		4,751
Otros		12,692
	US$	**724,899**

Nota 17 - Cuentas de orden

Al 31 de diciembre el detalle de las cuentas de orden por rentas suspendidas es el siguiente:

Inmueble		**2020**
Paseo Nuevo	US$	9,829
Plaza Antares		12,137
Plaza Carolina		84,815
Paseo de las Flores		8,800
City Plaza		224,100
	US$	**339,681**

Al 31 de diciembre de 2020 se encuentran cuentas en cobro judicial por US$17,678.

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo cuenta con garantías de cumplimiento por parte proveedores por US$54,678.

Nota 18 - 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:

Saldos		**2020**
Activo:		
Cuenta corriente Banco Popular y de Desarrollo Comunal	US$	886,829
Pasivo:		
Comisiones por pagar:		
Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.		684
Banco Popular y de Desarrollo Comunal		400
Cuentas por pagar:		
Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.		250
Transacciones		
Ingresos		
Intereses sobre saldos en cuentas corrientes con BPDC		909
Rendimientos Inversiones Fondo Financiero Mixto dólares		199
Gastos:		
Comisiones por administración:		
Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.		184,601
Custodia, BPDC		4,359

Nota 19 - Rendimiento del Fondo

El rendimiento líquido del Fondo al cierre el 31 de diciembre de 2020 es 3.66% y el de la industria es 4.40%, según datos publicados por la SUGEVAL al cierre del período.

Nota 20 - 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.

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 riego respectivo, sin embargo se busca en la medida de lo posible buscar acercamientos con los inquilinos buscando un entendimiento mutuo, y el beneficio para ambas partes (fondo-inquilino), ya sea renegociando rentas u otra alternativa, evitándose desmejoras significativas en variables claves de los fondos inmobiliarios.

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, donde 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 y el Departamento de Carteras No Financieras, da seguimiento mensual al tema, detallándose el tema a nivel de informes y monitoreándose de forma permanente.

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

Rango		**2020**
Menos de 1%	US$	606,623
De 1% a menos de 5%		1,251,395
De 5 a menos de 10%		888,309
De 10 a menos de 20%		1,267,279
	US$	**4,013,606**

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. Sin embargo se realiza un análisis periódico a nivel de Comité de Inversiones sobre el comportamiento de las principales variables macroeconómicas y su incidencia en los fondos a fin de tomar las mejores decisiones de inversión, aunado a que con cierta periodicidad se recurre a empresas especializadas en el área inmobiliaria a fin de recibir insumos sobre el comportamiento del sector inmobiliario en general. Además internamente se realiza una revisión anual de los valuadores externos (financieros/periciales) de los inmuebles a fin tener diferentes criterios sobre el valor de los inmuebles.

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, 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 el tema es de seguimiento en el Comité de Inversiones, Comité Corporativo de Riesgo y Comité Interno Inmobiliario.

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 de valoraciones externas 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, siendo estas analizadas a nivel de Comité Interno Inmobiliario y Comité de Inversiones, previo a una posible compra.

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, cumpliéndose con lo indicado a nivel de prospecto.

También 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.

Los ingresos por alquileres por el período de un año terminado el 31 de diciembre de 2020 se detalla como sigue:

Concentración por zona geográfica

Provincia	**Cantón**		**2020**	
Alajuela	Central	US$	283,425	7.06%
Cartago	Cartago		153,325	3.82%
Cartago	La Unión		1,510,929	37.65%
Heredia	Heredia		294,556	7.34%
Limón	Pococí		111,975	2.79%
San José	Goicoechea		567,741	14.15%
San José	Central		268,673	6.69%
San José	Montes de Oca		416,224	10.37%
San José	Escazú		125,031	3.12%
San José	Vásquez de Coronado		281,727	7.01%
		US$	**4,013,606**	**100.00%**

Concentración por sectorización económica

Actividad económica		**2020**	**%**
Bodegas	US$	283,425	7.06%
Comercial		2,042,314	50.88%
Oficinas		1,687,867	42.06%
	US$	**4,013,606**	**100.00%**

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, aunado a que a nivel de Informe de Carteras Financieras se analiza mensualmente dicho tema.

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 el seguimiento periódico de la composición de la cartera y de la calificación de riesgo de los emisores, para determinar el nivel de diversificación y su calidad. Adicionalmente, a nivel del manual de políticas de inversión o del prospecto del fondo, se establece la política de inversión, con porcentajes de concentración específicos (emisor, emisión, operaciones de recompra y otros límites), aunado a que a que en Comité Corporativo de Riesgo y Comité de Inversiones, se da seguimiento al tema de diferentes emisores, a fin de analizar la viabilidad de realizar, mantener o reducir inversiones, buscando reducir la materialización del riesgo.

b) Riesgo de contraparte

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

La metodología que se utiliza para medir y controlar este riesgo se basa Metodología de discriminación de puestos de bolsa, aplicada de forma conglomeral, 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 la cartera de Recursos Propios y los fondos, aunado a que a nivel de Informe de Carteras Financieras se analiza mensualmente dicho tema.

Como indicador del Riesgo Precio, elemento del Riesgo de Mercado, se da seguimiento constante al indicador Valor en Riesgo (VaR), determinando se ajuste a los umbrales previamente establecidos, para la cartera de Recursos Propios o fondos que aplique.

d) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo por tipo de cambio se define como la probabilidad de sufrir pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio de las monedas en las que están denominados los activos, pasivos y operaciones fuera de balance de una entidad.

Este riesgo 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 la cartera de Recursos Propios y los fondos, aunado a que a nivel de Informe de Carteras Financieras se analiza mensualmente dicho tema.

e) Riesgo de liquidez

Representa la pérdida que se puede producir por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales para hacer frente a las obligaciones, o bien, por el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente enajenada, adquirida o cubierta mediante el establecimiento de una posición contraria equivalente.

Para administrar el riesgo de liquidez se emplea como indicador base el Coeficiente de Liquidez, aunado al seguimiento de otros indicadores como la concentración por inversionista, riesgo intragrupo, proyecciones de retiros, seguimiento a indicadores de riesgo como Plazo Promedio del Inversionista – Duración. Aunado a que se cuenta con el Plan Contingente de las Operaciones de Liquidez (monada nacional y extranjera), donde se estipula desde los indicadores de alerta temprana, hasta el proceso que aplica en caso de presentarse contingencias de liquidez no previstas.

f) Riesgo operativo

Es la posibilidad de sufrir pérdidas económicas debido a la inadecuación o a fallos de los procesos, el personal y los sistemas internos o bien a causa de acontecimientos externos. Esta definición incluye el riesgo legal, el riesgo de tecnologías de información, el riesgo estratégico y el de reputación.

Se controla básicamente a través de las herramientas “Mapas de Riesgo Operativo” y “Matriz de Base de Datos de Riesgo Operativo”.

Los Mapas de Riesgo se actualizan con una periodicidad al menos semestral (se informa el resultado de la revisión a nivel de Comité de Riesgo) y las Matrices de Base de Datos de forma mensual (se detalla a nivel de Informe Mensual de Riesgo).

Nota 21 - 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 2020, por parte de la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana (SCRiesgo); dicha calificación de riesgo es: "scr AA-3 (CR), Perspectiva: "Observación", la cual se explica de la siguiente forma:

- Calificación junio de 2020: scr AA-3 (CR), perspectiva "Observación".

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

- Categoría 3: "Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado".

- Perspectiva Observación: "Se percibe que la probabilidad de cambio en la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular".

- 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 2020.

Nota 22 - 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 23 - 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 la emisión del Reglamento de Información Financiera, (SUGEF 30-18) se adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera en su totalidad a excepción de los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en el mismo Reglamento.

No se esperan impactos significativos en los estados financieros de las normas recientemente emitidas.

Nota 24 - Contingencias

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2020, 2019, 2018, 2017 y 2016, 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 25 - Hechos significativos y subsecuentes

a. Incidencias de la Pandemia Mundial producida por la COVID – 19 en los Fondos de Inversión Inmobiliarios.

Los fondos de inversión inmobiliarios han sido quizá la tipología de fondos más impactada por las incidencias que ha provocado la Pandemia provocada por la enfermedad COVID 19, mismas que han tenido implicaciones prácticamente en todos los sectores de la economía nacional. Los fondos de inversión inmobiliarios han presentado complicaciones en su actividad, dado que las órdenes de cierre principalmente en el sector comercial, han generado la necesidad de negociar mensualidades de alquiler, y brindar tratamientos estratégicos con el objeto de no materializar desocupaciones en los inmuebles que se encuentran dentro de las carteras de estos fondos. La administración ha optado por disminuir las comisiones de administración con el fin de atenuar los impactos en la rentabilidad percibida por el inversionista.

De acuerdo con los datos publicados por la Superintendencia General de Valores en su página web, los inmuebles cuya actividad está determinada en el sector bodegas han visto disminuido su precio por metro cuadrado pasando de US$5.58 al cierre de 2019, a US$2.24 al cierre de 2020, de igual manera el sector comercial ha bajado más de US$4 dólares por metro cuadrado alquilado pasando de US$12.41 a US$8.15, lo cual es el fiel reflejo del impacto en estos sectores específicos.

Las entidades calificadoras de riesgo han estado atentas a estos comportamientos y han emitido calificaciones en que sensibilizan estos impactos a la industria inmobiliaria, de igual manera las disminuciones de renta han provocado disminuciones en las proyecciones de flujos por inmueble, lo cual es un insumo fundamental para definir las precios de las propiedades, aspectos que ha generado también algunas variaciones a la baja en las valoraciones periódicas que normativamente deben presentar las sociedades administradoras de fondos de inversión.

Adicionalmente, es necesario mencionar que como aspecto para garantizar la continuidad de operaciones en medio de la pandemia, Popular SAFI se encuentra al cierre del periodo 2020, con el 100% del personal laborando bajo la modalidad de teletrabajo, lo cual ha permitido dar continuidad al desempeño de funciones y al cumplimiento de sus obligaciones con el inversionista y con las entidades fiscalizadoras que regulan su actividad. Durante el año se han realizado una serie de análisis de tensión y sobre las variables sensibles en torno a la tendencia de la pandemia con el fin de mitigar la ocurrencia de riesgos y tomar medidas preventivas, estas acciones se continuarán realizando en tanto se mantenga el impacto de esta enfermedad y se continúe con las medidas determinadas por las autoridades de salud del país.

b. Otros

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2020 y la presentación de los estados financieros no tuvimos otros conocimientos 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 26 - Autorización para emisión de estados financieros

Los estados financieros del Fondo fueron autorizados para emisión el 8 de enero de 2021 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.

Anexo 1

Cédula resumen de asientos de reclasificación

Popular Inmobiliario ZETA

Fondo de inversión administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversion, S.A.

31 de diciembre 2020

Cuenta		Activos	Pasivos	Patrimonio	Resultados	Período
Al 31 de diciembre de 2020 no se aplicaron ajustes de auditoría.						
------- / / -------						