

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

Estado de activo neto
Al 31 de Marzo
(en US dólares sin centavos)

	Notas	2021	2020
Activo			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	US\$ 886 847	788 050
Documentos y cuentas a cobrar		809 339	384 450
Impuesto Valor Agregado Soportado y Deducible		10 161	13 425
Alquileres a cobrar		61 331	70 293
Gastos Pagados por Anticipado	4	63 231	49 650
Activos recibidos en dación de pago		2 700	2 700
Activo de largo plazo			
Inversión en inmuebles	5	68 869 355	72 767 840
Otros Activos a Largo Plazo		2 958	4 677
Total activo		70 705 922	74 081 085
Pasivo			
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar	8	-	17 212
Cuentas por pagar	9	827 757	678 265
Impuestos renta por pagar		42 814	37 864
Impuestos diferidos	14	653 082	830 771
Impuesto Valor Agregado Devengado		35 022	42 787
Comisiones por pagar		13 368	52 497
Ingresos diferidos	8	13 292	8 692
Pasivo a largo plazo			
Depósitos en garantía de arrendatarios	7	587 751	602 194
Otros pasivos a largo plazo	7	377	377
Total pasivo		2 173 463	2 270 659
Activo neto		68 532 459	71 810 426
Patrimonio			
Títulos de participación	10	68 833 000	68 833 000
Reserva Mantenimiento Inversiones		232 572	155 120
Reserva Valuación de Inversiones en Propiedad	5	(533 113)	2 822 306
Total activo neto		US\$ 68 532 459	71 810 426
Cuentas de orden		US\$ 442 121	380 332

Sergio Chinchilla Aguilar
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 31 de Marzo
(en US dólares sin centavos)

	2021	2020
Ingresos		
Ingresos por intereses	US\$ 353	331
Ingresos por arrendamientos	1 036 726	1 106 328
Ganancias no realizadas por ajustes a inmuebles	24 298	38 823
Otros ingresos	23 117	2
Total	<u>1 084 494</u>	<u>1 145 484</u>
Gastos		
Comisiones	13 736	144 777
Pérdida por diferencial cambiario	3 649	5 740
Gastos de operación	280 570	330 504
Impuesto Valor Agregado	846	1 576
Pérdidas no realizadas por ajustes a inmuebles		388 589
Gasto por financieros		1 097
Total	<u>298 801</u>	<u>872 283</u>
Utilidad neta	US\$ <u>785 693</u>	<u>273 201</u>

Sergio Chinchilla Aguilar
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 31 de Marzo
(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 2019	US\$ 68 833 000	3 172 072	145 823	0	US\$ 72 150 895
Distribución de utilidades	-	-	-	(613 670)	(613 670)
Reserva de mantenimiento de propiedad	-	-	9 297	(9 297)	-
Revaluación de inmuebles	-	(411 488)	-	411 488	-
Aplicación de impuesto diferido	-	61 722	-	(61 722)	-
Utilidad neta	-	-	-	273 201	273 201
Saldo al 31 de Marzo de 2020	<u>US\$ 68 833 000</u>	<u>2 822 306</u>	<u>155 120</u>	<u>0</u>	<u>US\$ 71 810 426</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	US\$ 68 833 000	(557 411)	239 886	-	US\$ 68 515 475
Distribución de utilidades	-	-	-	(768 709)	(768 709)
Reserva de mantenimiento de propiedad	-	-	(7 314)	7 314	-
Revaluación de inmuebles	-	28 586	-	(28 586)	-
Aplicación de impuesto diferido	-	(4 288)	-	4 288	-
Utilidad neta	-	-	-	785 693	785 693
Saldo al 31 de Marzo de 2021	<u>US\$ 68 833 000</u>	<u>(533 113)</u>	<u>232 572</u>	<u>0</u>	<u>US\$ 68 532 459</u>

Sergio Chinchilla Aguilar
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 31 de Marzo
(en US dólares sin céntimos)

		2021	2020
Actividades de operación			
Utilidad neta	US\$	785 693	273 201
Cambios en activos y pasivos:			
(Incremento) en alquileres por cobrar		(1 736)	(12 528)
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar		(4 113)	(351 027)
(Incremento) en gastos pagados por anticipado		14 267	27 962
(Disminución) incremento en cuentas por pagar		(17 619)	(32 597)
(Disminución) incremento en comisiones por pagar		12 283	163
Incremento en depósitos de arrendatarios		10 365	11 337
Incremento en ingresos diferidos		3 116	314
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>802 256</u>	<u>(83 175)</u>
Actividades de inversión			
Adquisición de bienes inmuebles y mejoras		(16 862)	342 014
Efectivo neto (usado) en actividades de inversión		<u>(16 862)</u>	<u>342 014</u>
Actividades financieras			
Prestamos por pagar		-	(8 066)
Interés por pagar		-	(147)
Distribución de utilidades		(785 693)	(273 201)
Efectivo neto (usado) provisto por actividades de financieras		<u>(785 693)</u>	<u>(281 414)</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(299)	(22 575)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		887 146	810 625
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$	<u><u>886 847</u></u>	<u><u>788 050</u></u>

Sergio Chinchilla Aguilar
Jefe de Contabilidad

Alonso Chavarría Richmond
Gerente de Operaciones

Luis Diego Jara Hernández
Gerente General a.i.