



Popular
FONDOS DE INVERSIÓN

POPULAR SOCIEDAD
ADMINISTRADORA
DE **FONDOS DE INVERSIÓN**

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario **ZETA**

I INFORME TRIMESTRE DEL 2021

Del 01 de enero al 31 de marzo del 2021

TABLA DE CONTENIDO

Características del fondo	3
Objetivo del Fondo	4
Calificadora y calificación de riesgo al 31 de marzo del 2021	5
Rendimientos e indicadores	6
Estructura del portafolio	10
Negociaciones en mercado	12
Valoraciones del periodo	13
Definiciones y conceptos de indicadores	14
Comentario de la administración	15
Entorno económico	16

Características del fondo

Este fondo está dirigido a **inversionistas agresivos, con alto grado de conocimiento de las características del mercado de valores costarricense**, así como del mercado inmobiliario de este país. Los inversionistas cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión de activos utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión, son aplicadas en este caso a temas del mercado inmobiliario.

Vencimiento del Fondo:

17/05/2037

Serie:

Única

Participaciones autorizadas:

100,000

Inicio de Operaciones:

17/05/2007

Moneda de participaciones:

Dólares

Inversión Mínima:

\$1,000.00

Tipo de Fondo:

Cerrado

Distribución:

Trimestral

Custodio de Valores:

BPDC

Objetivo del fondo

El fondo está dirigido a inversionistas cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta.

Su principal objetivo es ofrecer una cartera de inmuebles con una diversificación por área geográfica, por industria de los inquilinos (comercio, bodegas, oficina), así como de inquilinos reconocidos, que permita mantener una ocupación constante y un precio de las participaciones estable que brinde confianza al inversionista, procurando a la vez buenos índices de riesgo.

Por otra parte, mantener una cartera de inmuebles vigente con las tendencias del mercado inmobiliario, a efecto de sustituir aquellos que por sus años de construcción, ubicación o cualquier otro factor, pueda generar riesgo de baja demanda de alquiler, una posible desocupación y una disminución en el monto de la renta, lo que implicaría un efecto directo en el rendimiento del Fondo, o bien que su valor de inmueble se vea afectado.



INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular". Tel: 2010-8900.

Calificadora y calificación de riesgo al 31 de marzo del 2021

Calificadora de Riesgo:

Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A.

Calificación del Riesgo: SCR AA- 3 perspectiva Observación, lo que significa que 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. Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. La adición del signo positivo o negativo da referencia de la posición relativa dentro de las diferentes categorías. A nivel de perspectiva se percibe que la probabilidad de cambio en la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

Rendimientos e indicadores

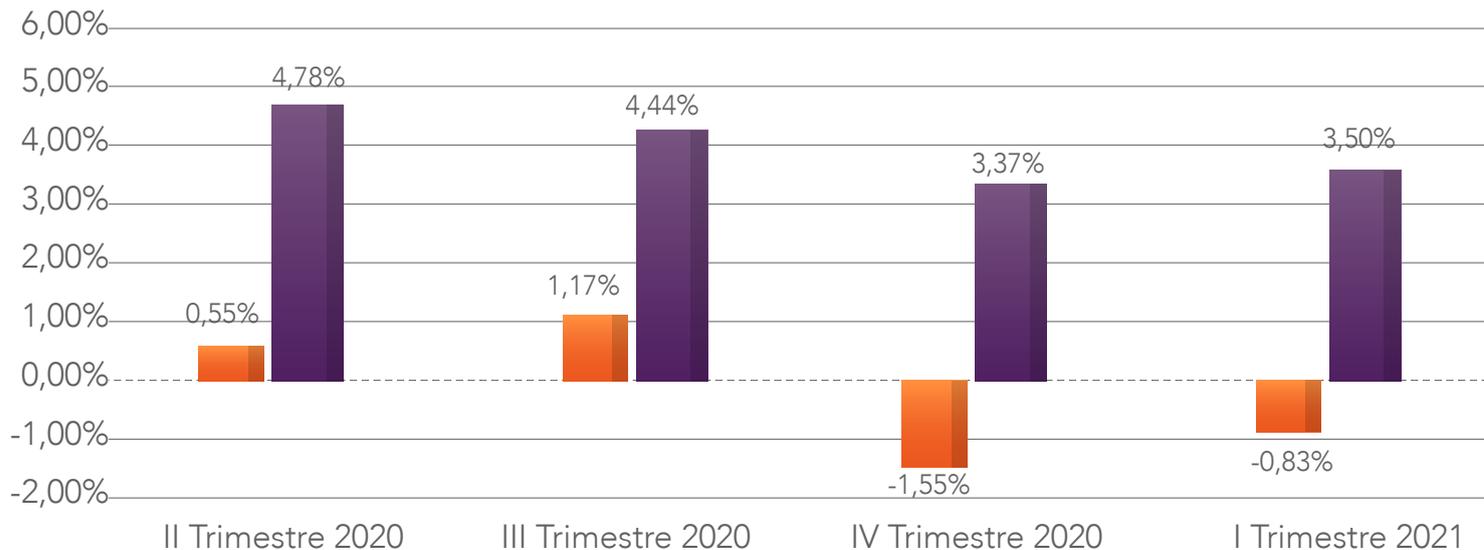
	Fondo		Industria	
	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021
Porcentaje de Ocupación	75,78%	76,40%	89,47%	89,30%
Coficiente de obligación a terceros	2,02%	1,99%	26,25%	26,43%
Comisión de administración	0,01%	0,25%	1,37%	1,37%
Desviación estándar de los últimos 12 meses	0,77%	1,31%	0,32%	0,53%
Rendimiento líquido de los últimos 12 meses	3,66%	3,89%	4,40%	4,13%
Rendimiento total de los últimos 12 meses Porcentaje de Ocupación	-1,55%	-0,83%	3,37%	3,50%
Rendimiento Operativo*	3,69%	4,81%	N/A	N/A

*El rendimiento operativo que se indica se brinda a manera de referencia y surge como resultado de dividir los beneficios del periodo entre el volumen administrado del Fondo, no considerándose en dicho cálculo los posibles montos de capital pagado en exceso. Este dato (Rendimiento Operativo) no es reportado de forma directa como información de la industria, a diferencia del pago de beneficios y el volumen administrado que son publicados, por parte del regulador, en los reportes periódicos de información.

Rendimiento total últimos 12 meses

Se procede a detallar el comportamiento del rendimiento total de los últimos 12 meses con corte al presente informe.

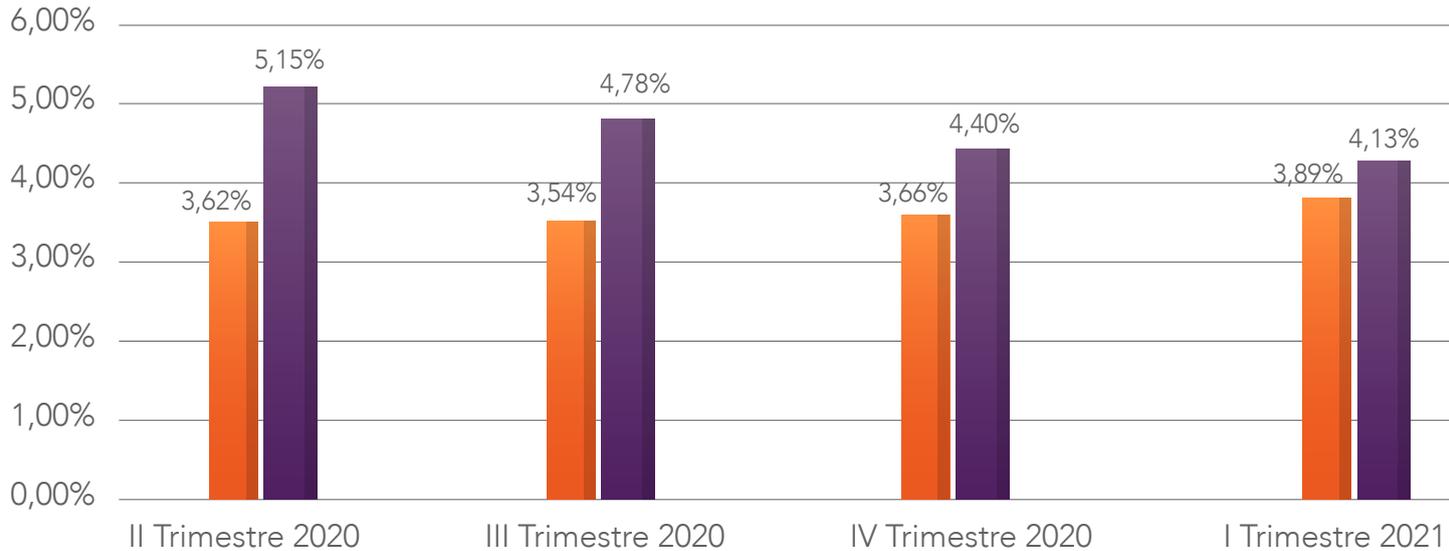
● FONDO ZETA ● INDUSTRIA



Rendimiento líquido últimos 12 meses

Se procede a detallar el comportamiento del rendimiento líquido de los últimos 12 meses con corte al presente informe:

● FONDO ZETA ● INDUSTRIA



Rendimiento distribuidos:

En la siguiente tabla se muestra el beneficio monetario por cada participación que se distribuyó a los inversionistas en el primer trimestre del año 2021:

Rendimiento distribuido por participación Fondo Zeta



Estructura del portafolio

Para el cierre del I trimestre del año 2021, la inversión en los inmuebles presenta un aumento en comparación al trimestre anterior, a continuación el detalle de participación por inmueble, con corte a la fecha del presente informe.

Inmueble	Valor en libros 31/12/2020	Valor en libros 31/03/2021
FF Terra Campus	\$15 952 877,37	\$15 952 877,37
City Plaza	\$11 622 714,27	\$11 622 714,27
Plaza Carolina	\$8 693 543,87	\$8 693 543,87
Paseo de las Flores	\$6 007 078,82	\$6 007 078,82
Propark	\$4 727 433,00	\$4 727 433,00
Bodegas BES	\$3 287 832,00	\$3 287 832,00
C.C. Paseo Nuevo	\$3 167 772,93	\$3 167 772,93
Edificio La Uruca	\$3 105 230,15	\$3 110 490,37
Torres de Heredia	\$2 718 229,83	\$2 718 229,83
Ekono CC del Sur	\$2 587 832,35	\$2 587 832,35
Ekono Cartago	\$1 726 160,82	\$1 726 160,82
Ekono Guápiles	\$1 289 648,36	\$1 289 648,36
Torres del Lago	\$1 183 927,00	\$1 183 927,00
Torre Banco General	\$1 541 358,38	\$1 541 358,38
Plaza Antares	\$727 109,00	\$755 694,79
Bodegas Attica	\$496 761,12	\$496 761,12
Total	\$68 835 509,27	\$68 869 355,28

Adicionalmente se detalla la actividad económica de los inquilinos de cada uno de los inmuebles:



Oficina
40%



Restaurante
7%



Comercio
47%



Bodega
6%

Negociaciones en mercado

Durante el primer trimestre de 2021 no hubo colocación de mercado primario. La determinación de las comisiones se analiza y decide en una comisión de Popular SAFI para cada una de las colocaciones.

Participaciones colocadas	68 833
Valor nominal de la participación al 31/03/2021	995,63
Precio por participación en mercado secundario	\$894
Fecha del último precio negociado en mercado secundario	26/08/2019
Rendimiento precios de mercado de los últimos 12 meses	4,45%
Relación part.negoc. último año / Total en circulación promedio	0,00%
Gastos totales del trimestre (no incluye revaloraciones)	\$321 357,82

INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular". Tel: 2010-8900.

Valoraciones del periodo

Para este trimestre se realizaron las siguientes valoraciones correspondientes al Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA No Diversificado:

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA Revaloración Anual

DETALLE	PLAZA ANTARES
Valor libros actual	727 109,00
Valoración unificada	755 694,79
Nuevo Valor en libros	\$755,694.79
Total Plusvalía / Minusvalía	\$28 585,79
Total Plusvalías acumuladas	(\$817 764,68)
Impuesto diferido	\$4 287,87
Total Plusvalía/Minusvalía	\$24 297,92

Definiciones y conceptos de indicadores

Endeudamiento: Muestra el porcentaje del activo neto que está siendo financiado por recompras de corto plazo, el endeudamiento le permite al fondo de inversión comprar inmueble en condiciones normalmente mejores a las condiciones del financiamiento para mejorar el rendimiento, este porcentaje vía reglamento podrá ser no mayor a 60% del activo neto.

Desviación estándar de los rendimientos: Nos muestra cuanto se alejan en promedio los rendimientos diarios del fondo de inversión tanto hacia arriba como hacia abajo, con respecto al rendimiento promedio mostrado por el fondo de inversión.

Plusvalía: Aumento del valor de una cosa, especialmente un bien inmueble, por circunstancias extrínsecas e independientes de cualquier mejora realizada en ella.

Minusvalía: Disminución del valor de una cosa, especialmente un bien inmueble, por circunstancias extrínsecas e independientes de cualquier mejora realizada en ella.

Porcentaje de ocupación: Define de forma porcentual los metros cuadrados que se encuentran arrendados, respecto al total de metros arrendables de que dispone el fondo.

Calificación de Riesgo: La calificación scrAAf se otorga a aquellos fondos cuya "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". Las calificaciones desde "scr AAf" a "scr Cf" pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías. Con relación al riesgo de mercado la categoría 2 se refiere a fondos con "moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado" y la categoría 3 a fondos con "alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado". Perspectiva Estable: se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

Comentario de la **administración**

En medio de un escenario sanitario y económico inédito para nuestras generaciones, confiamos en que saldremos avante, toda dificultad nos motiva a dar lo mejor de nosotros mismos como individuos y como sociedad.

Mes a mes desde el inicio del primer caso COVID-19 reportado en Costa Rica, hemos fortalecido la comunicación de nuestra gestión sobre los activos propiedad del fondo inmobiliario.

Es por ello que queremos invitarle a acceder el siguiente link para ampliar su referencia, así como reiterarle nuestro interés de mantener un canal de comunicación abierto para ampliar sus inquietudes, tal y como se detalla al final de este informe: **<https://www.popularsafi.com/>; específicamente en el apartado COMUNICADOS A INVERSIONISTAS SOBRE MEDIDAS TOMADAS DEBIDO AL VIRUS COVID-19**

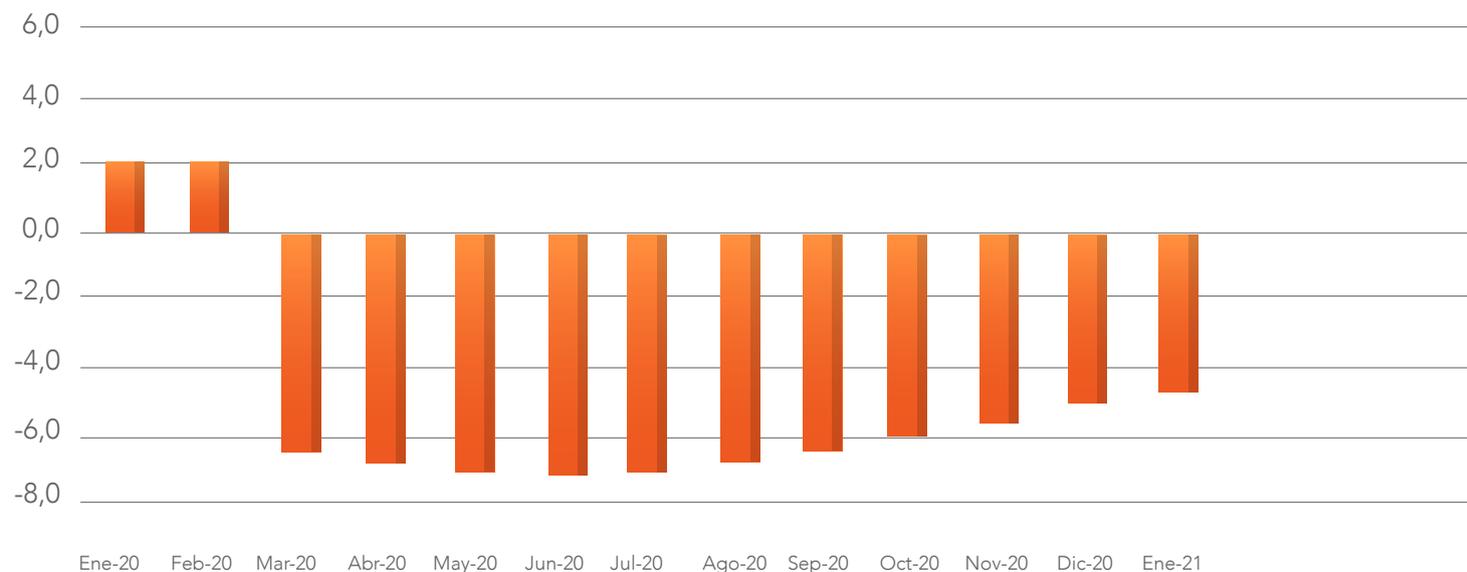
Para el trimestre con corte 31 de marzo, no se presentaron ni se prevén cambios normativos de mayor relevancia que afecten a los fondos de inversión inmobiliarios.



Entorno económico nacional

Índice Mensual de Actividad Económica a enero 2021, serie Tendencia-Ciclo
(variación % interanual)

Producción



Al mes de enero de 2021 la producción nacional decreció 4,8 % en términos interanuales, caída inferior a la tasa de variación media del 2020 (-5,0 %). La tasa de variación trimestral anualizada de la serie ajustada por estacionalidad registró un crecimiento de 11,3 % mientras que en diciembre pasado fue 12,1 %. Así, es posible afirmar que la economía mantiene el proceso de recuperación que inició en julio del 2020, pero su impulso se moderó ligeramente. En dicho mes la producción de la manufactura y de los servicios informáticos creció en términos interanuales 1,9% y 0,7%, respectivamente. Por el contrario, el resto de las actividades económicas mostraron caídas en su nivel de actividad en relación con enero de 2020.

Expectativas: Se estima que Costa Rica podría crecer este año entre 2% y 3%.

Tipo de cambio

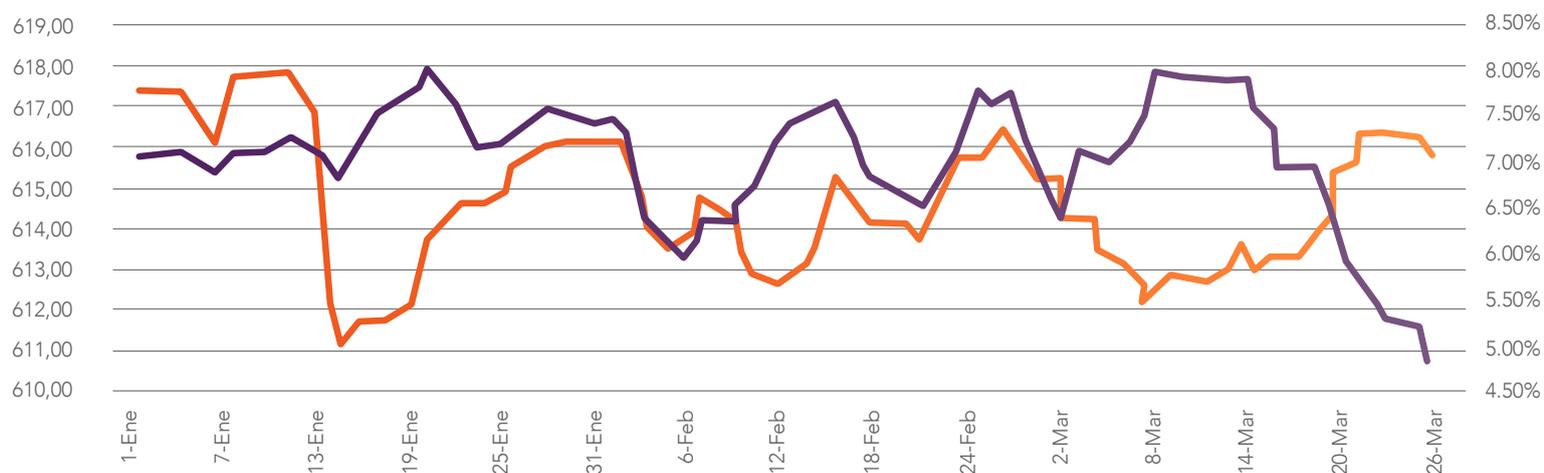
Todos los gráficos son elaboración de Popular Valores con datos del Banco Central de Costa Rica, salvo que se indique lo contrario.

Evolución cambiaria al 31-12-2020

Fuente: Popular Valores con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

● TC

● VARIACIÓN INTERANUAL - DERECHA



A lo largo del mes de marzo dicho precio osciló entre ¢612,27 y ¢616,48 con una diferencia de ¢4,21, mucho más estable a marzo del 2020, cuando tuvo un rango de ¢19,95. En términos porcentuales, al cierre de marzo la variación cambiaria fue de 4,84%, para un promedio en el mes de 6,90%, apenas menor al promedio observado de 6,92% de febrero.

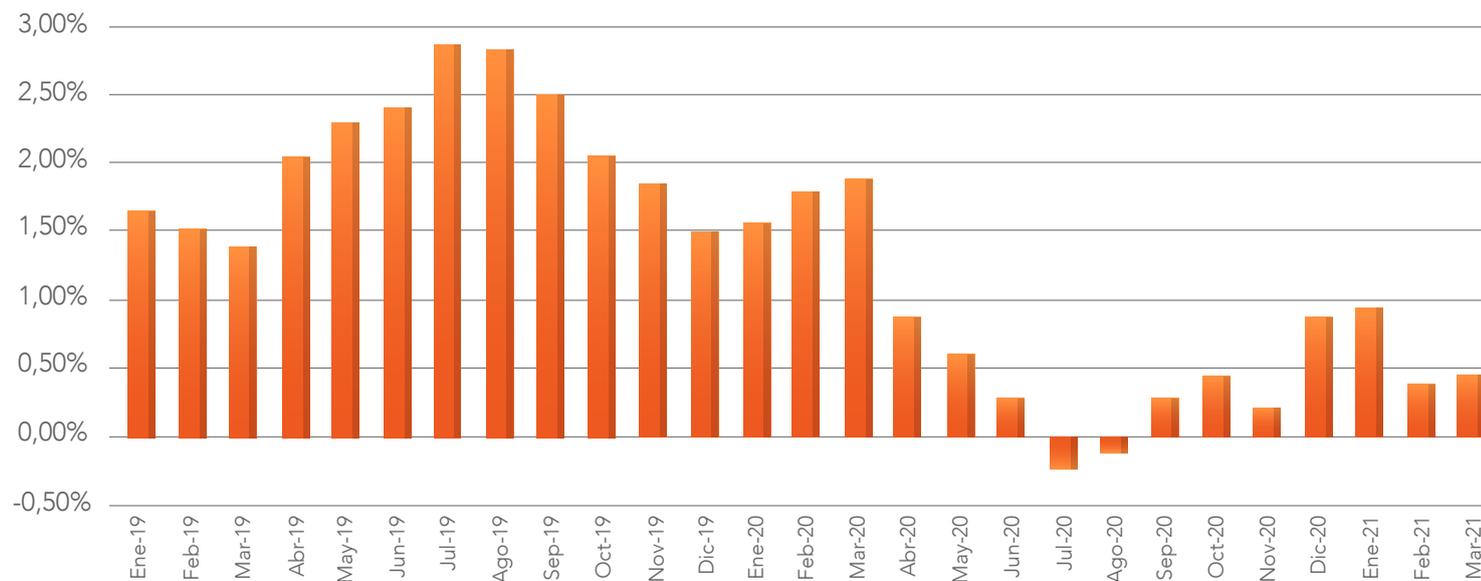
Al día 30 de marzo las ventanillas se mantuvieron superavitarias cerrando el mes con US\$280.910.000,00. Durante este mes, los días en que hubo demanda neta de divisas fueron solamente tres, lo que sigue colaborando para que el tipo de cambio no siga al alza. El día con el mayor exceso de oferta de dólares fue el 15, cuando el saldo llegó a US\$59.310.000,00, monto mayor al máximo del mes de febrero, cuando el saldo fue de US\$42.976.000,00.

Durante el primer trimestre la depreciación promedio diaria observada fue de 7,04%, oscilando entre 4,84% y 7,96%.

Expectativas: Se espera que en el 2021 la variación cambiaria promedio se ubique en 3,40%.

Inflación

Inflación de los precios al consumidor (% interanual)

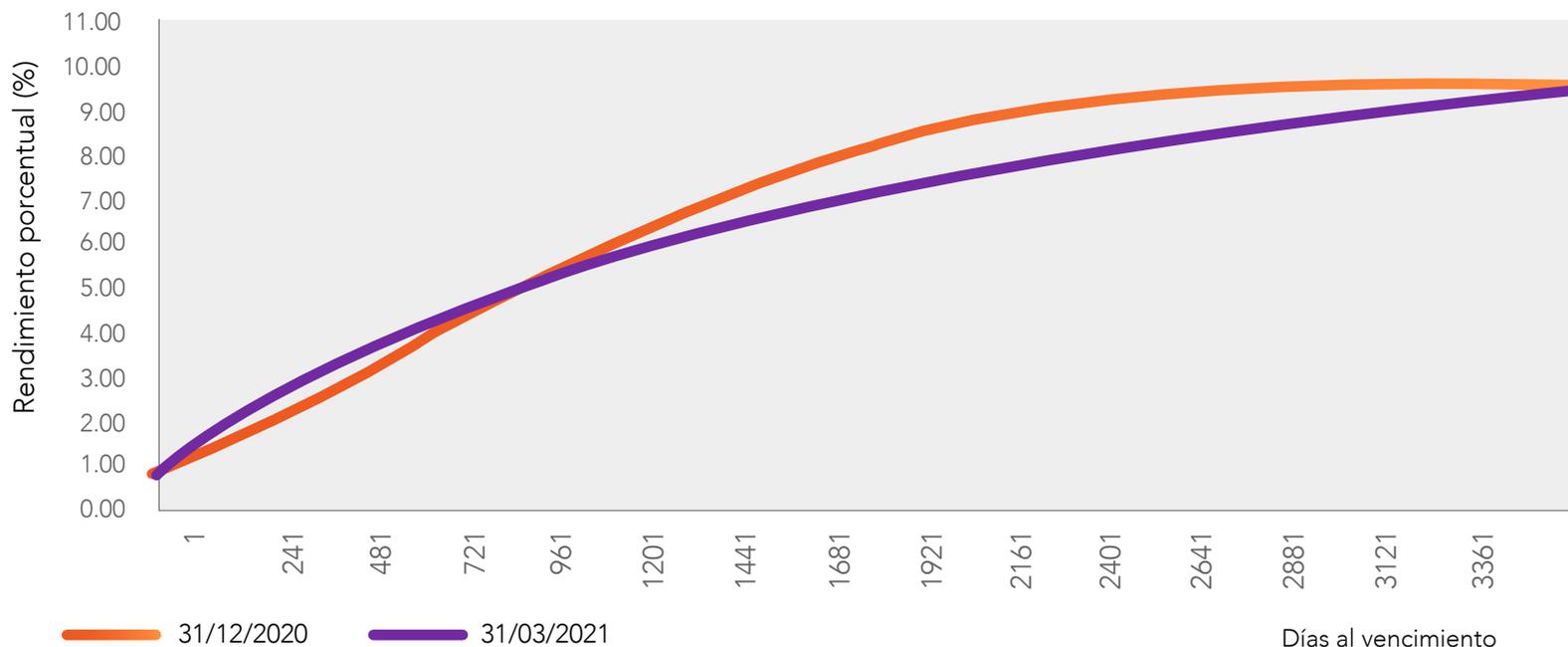


Al mes de marzo la inflación cerró en 0,47% interanual pues el resultado mensual fue de apenas 0,03%, confirmando una vez más las presiones desinflacionarias que se han acentuado a partir de la recesión, del alto desempleo y de la baja inflación a nivel global. De hecho, la inflación permanece tan baja, que el primer trimestre acumula una inflación de -0,05%

Expectativas: Dadas las importantes presiones desinflacionarias, se espera que la inflación del 2021 se mantenga en un rango entre 1% y 2%.

Tasas de interés

Comparativo de curvas soberanas en colones del Banco Central de Costa Rica



Con relación a las tasas de interés, la Tasa de Política Monetaria (TPM) se mantiene en su nivel esperado de 0,75%, la Tasa Básica Pasiva (TBP) por su parte, abrió enero en 3,50%, cerrando marzo en 3,40% y alcanzado su máximo hasta el momento de 3,60%, durante una semana en enero.

Los rendimientos de mercado, por su parte, cerraron el primer trimestre de este año con un aumento en la parte corta de la curva, no así en la parte media y larga, segmento que presentó principalmente rendimientos menores, gracias a que los resultados recientes de las subastas han permitido bajas en las tasas de captación de Hacienda, trasladando dichos movimientos al mercado secundario.

Expectativas: Para este año 2021, dada la nula variación en el crédito observada hasta el momento, lo que podría ir cambiando conforme la actividad económica se recupere, es de esperar que la tasa de política monetaria permanezca todo el año en 0,75%, por lo que la tasa básica pasiva oscilaría en los niveles observados últimamente.

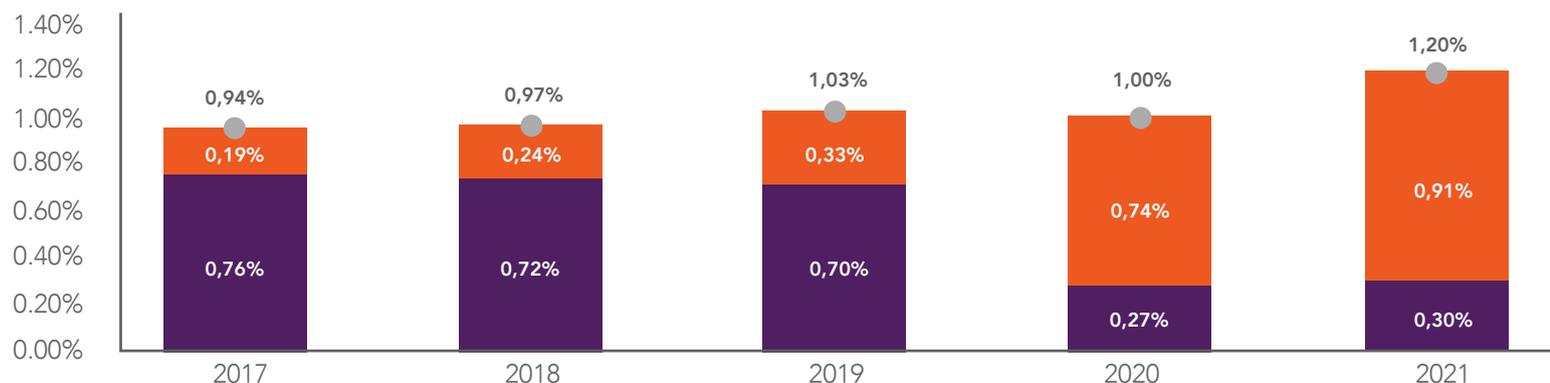
Situación fiscal²

Basado parcialmente en el informe del Ministerio de Hacienda "Al Día con Hacienda".

Gobierno Central. Déficit primario, intereses y déficit financiero, datos acumulados a febrero 2017 al 2021 y en % del PIB

● Déficit primario ● Intereses ● Déficit financiero

Fuente: Ministerio de Hacienda



En materia fiscal, a febrero 2021 el déficit financiero del Gobierno Central alcanzó el monto de ¢451.174,5 millones, lo cual se traduce en 1,2% del PIB. Al compararse con lo observado en el mismo periodo de 2020, se aprecia un aumento en el déficit en términos del PIB.

Los ingresos totales presentan una tasa de aumento de 10,3%, que es superior a la presentada en el mismo periodo del año anterior (3,7%). En general, los ingresos tributarios crecieron a una tasa de 0,5%, que resulta menor al 4,8% de crecimiento de febrero 2020.

El gasto total a febrero 2021 creció en 14,7%, superior al observado en febrero de 2020 cuando alcanzó un aumento del 0,3%. Los gastos corrientes muestran un crecimiento de 12,0%. Explicado en gran medida por la incorporación de los órganos desconcentrados en el Presupuesto Nacional.

El crecimiento de las remuneraciones de 5,8% es superior al 2,5% del mes de febrero 2020, mientras que la compra de bienes y servicios crece 77,4%.

En el caso del pago de intereses, los gastos por este rubro crecen en 28,7%, mientras que a febrero 2020 el gasto habría aumentado en 116,1%.

Por su parte, las transferencias corrientes crecen en 6,5%, resultando mayor al decrecimiento del 16,8% que se presentó en febrero de 2020.

Es importante indicar que, a partir del 2021, la información de los órganos desconcentrados se refleja en el ministerio al que fue asignado, según la ley 9524.

En lo que se refiere a la deuda pública, el saldo de la deuda del Sector Público Global y del Gobierno Central alcanzó a representar en enero de 2021 un 83,9% y 68,5% del PIB, respectivamente, es decir, 12,8 p.p. y 11,6 p.p. en ese orden, superior a lo registrado un año antes.

Expectativas: Se espera que este año el déficit fiscal oscile en un rango de 7%-8%.

Entorno internacional

La economía mundial se está afianzando, pero con recuperaciones divergentes en medio de aguda incertidumbre.

Las recuperaciones económicas están divergiendo entre países y sectores, debido a la diversidad de trastornos inducidos por la pandemia y del grado de respaldo de las políticas. Las perspectivas dependen no solo del resultado de la lucha entre virus y vacunas, sino que también del grado en que las políticas económicas desplegadas en medio de una gran incertidumbre puedan limitar los daños duraderos causados por esta crisis histórica. Según las proyecciones, el crecimiento mundial será de 6% en 2021 y de 4,4% en 2022. Las proyecciones para 2021 y 2022 superan las cifras del informe de octubre de 2020. La revisión al alza refleja un mayor respaldo fiscal en unas pocas grandes economías, la recuperación prevista para el segundo semestre de 2021 gracias a las vacunas, y la continua adaptación de la actividad económica a la reducción de la movilidad. Estas perspectivas están sujetas a gran incertidumbre, relacionada con el curso de la pandemia, la eficacia del respaldo durante la transición hasta que las vacunas faciliten la normalización, y la evolución de las condiciones financieras.

Adaptado de "Informe de Perspectivas de la Economía Mundial", **Fondo Monetario Internacional**.



El siguiente cuadro resume las expectativas para el 2021-2022

(PIB real, varación porcentual anual)	2020	PROYECCIONES	
		2021	2022
PRODUCTO MUNDIAL	-3,3	6,0	4,4
ECONOMÍAS AVANZADAS	-4,7	5,1	3,6
Estados Unidos	-3,5	6,4	3,5
Zona del Euro	-6,6	4,4	3,8
Alemania	-4,9	3,6	3,4
Francia	-8,2	5,8	4,2
Italia	-8,9	4,2	3,6
España	-11,0	6,4	4,7
Japón	-4,8	3,3	2,5
Reino Unido	-9,9	5,3	5,1
Canadá	-5,4	5,0	4,7
Otras Economías	-2,1	4,4	3,4
ECONOMÍAS EMERGENTES Y EN DESARROLLO	-2,2	6,7	5,0
Economías emergentes y en desarrollo de Asia	-1,0	8,6	6,0
China	2,3	8,4	5,6
India	-8,0	12,5	6,9
ASEAN-5	-3,4	4,9	6,1
Economías emergentes y en desarrollo de Europa	-2,0	4,4	3,9
Rusia	-3,1	3,8	3,8
América Latina y el Caribe	-7,0	4,6	3,1
Brasil	-4,1	3,7	2,6
México	-8,2	5,0	3,0

Fuente: "Perspectivas de la Economía Mundial", Abril 2021, Fondo Monetario Internacional.

DISCLAIMER

El presente boletín se trata de comunicación comercial que no constituye asesoría ni debe ser considerado un sustituto de este servicio, y ha sido elaborado con un fin informativo general, sin tomar en cuenta los objetivos de inversión, situación financiera, aversión al riesgo y las necesidades particulares de un inversionista. De tal manera que este documento no se constituye en una recomendación explícita de inversión, calificación o bondad de un valor. Asimismo, no se da garantía, ni se acepta responsabilidad sobre la exactitud o detalle de la información aquí suministrada. Todas las afirmaciones que no estén basadas en hechos, constituyen únicamente opiniones actuales que puedan sufrir modificaciones y no necesariamente representan la opinión o punto de vista de este Puesto de Bolsa.

INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular". Tel: 2010-8900.

SEÑOR INVERSIONISTA:

- “Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión.”
- “La autorización para realizar oferta pública no implica una opinión sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora.”
- “La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión, no tienen relación con los de entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.”
- “Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.”

Estimado Inversionista ante cualquier consulta adicional recuerde que usted puede contactar a su Asesor de Fondos de Inversión o bien, si tiene alguna queja o denuncia está a su disposición los siguientes medios de servicio; central telefónica (506) 2010-8900 o escribirnos a la dirección **clientesafi@popularvalores.com**

Reiterarle nuestro interés de mantener un canal de comunicación abierto para ampliar sus inquietudes, directamente al teléfono celular 89179494 con Dalianela Redondo Cordero, Gerenta de Negocios de Popular SAFI.

OFICINAS CENTRALES SAN JOSÉ, COSTA RICA

Teléfono: : (506) 2010-8900/2010-8901

Fax: (506) 2010-8971

Paseo Colón, Edificio Torre Mercedes, Piso Dos.

www.popularsafi.com

The logo for Popular Fondos de Inversión is centered on a background of two overlapping orange shapes. The word "Popular" is written in a white, italicized, sans-serif font. To the left of the "P" is a white, stylized circular graphic element consisting of two curved lines. Below "Popular" is the text "FONDOS DE INVERSIÓN" in a white, bold, uppercase, sans-serif font.

Popular
FONDOS DE INVERSIÓN