Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA

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

Estados Financieros Trimestrales

Al 30 de junio de 2021

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA

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

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Estado de activo neto	A	3
Estado de resultados integrales	B	4
Estado de cambios en el activo neto	C	5
Estado de flujos de efectivo	D	6
Notas a los estados financieros		7

Cuadro A

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

Estado de activo neto
Al 30 de Junio de 2021
(con cifras correspondientes al 30 de Junio de 2020
(en US dólares sin centavos)

	Notas		2 021	2020
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	US$	771 670	705 854
Alquileres a cobrar	4		60 275	62 375
Cuentas por cobrar	5		73 296	99 414
Gastos diferidos	6		33 771	22 354
Propiedades de Inversión	7		69 241 251	72 735 408
Otros activos			5 657	5 657
Impuesto sobre la renta diferido	12		705 238	332 716
Total activo			**70 891 158**	**73 963 778**
Pasivo				
Depósitos en garantía de arrendatarios	9		577 768	584 799
Ingresos diferidos	10		8 235	6 216
Cuentas por pagar	11		815 522	743 651
Impuesto sobre la renta diferido	12		663 714	825 233
Comisiones por pagar	15		16 111	988
Total pasivo			**2 081 350**	**2 160 887**
Activo neto		US$	**68 809 808**	**71 802 891**
Títulos de participación	13	US$	68 833 000	68 833 000
Reserva valuación de propiedades de inversión	6 y 12		(235 305)	2 790 931
Reserva mantenimiento de propiedades de inversión	2.b.22		212 113	178 960
Total activo neto		US$	**68 809 808**	**71 802 891**
Cuentas de orden	17	US$	**467 085**	**327 581**

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2021.07.20 22:29:39 -06'00'

Luis Diego Jara H.
Gerente General a.i.

SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) — Firmado digitalmente por SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Fecha: 2021.07.19 13:50:23 -06'00'

Sergio Chinchilla A.
Jefe de Contabilidad

ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA) — Firmado digitalmente por ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA) Fecha: 2021.07.20 19:55:30 -06'00'

Alonso Chavarría R.
Gerente Administrativo Financiero

Cuadro B

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

Estado de resultados integrales
Periodo de seis meses terminado al 30 de Junio de 2021
(con cifras correspondientes al 30 de Junio de 2020
(en US dólares sin centavos)

	Notas		2021	2020
Ingresos				
Ingresos por intereses		US$	836	552
Ingresos por alquileres	14		2 037 571	2 021 056
Ganancia no realizada por ajustes a propiedades de Inversión	6		322 106	38 823
Otros ingresos			24 511	163
Total			**2 385 024**	**2 060 594**
Gastos				
Comisiones de administración y custodia	15		56 771	211 127
Gastos de operación	16		321 840	360 477
Pérdida no realizada por ajustes a propiedades de Inversión	6		0	419 963
Pérdidas en diferencial cambiario			6 094	7 793
Gastos financieros	8		0	2 097
Total			**384 705**	**1 001 457**
(Pérdida) utilidad antes de impuesto			**2 000 319**	**1 059 137**
Impuesto sobre la renta	2.b.20		(244 509)	(242 546)
(Pérdida) utilidad neta		US$	**1 755 810**	**816 591**
Otros resultados integrales				
Cambios en el valor razonable			0	0
Resultados integrales totales		US$	**1 755 810**	**816 591**

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2021.07.20 22:29:59 -06'00'

Luis Diego Jara H.
Gerente General a.i.

SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Firmado digitalmente por SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Fecha: 2021.07.19 13:50:49 -06'00'

Sergio Chinchilla A.
Jefe de Contabilidad

ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA) Firmado digitalmente por ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA) Fecha: 2021.07.20 19:56:02 -06'00'

Alonso Chavarría R.
Gerente Administrativo Financiero

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 seis meses terminado al 30 de Junio de 2021

(con cifras correspondientes al 30 de Junio de 2020

(en US dólares sin centavos)

	Nota		Títulos de participación	Reserva mantenimiento de inversiones en propiedad	Reserva valuación de inversiones en propiedad	Utilidades a distribuir		Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2019			**68 833 000**	**145 823**	**3 172 071**	**0**	**US$**	**72 150 894**
Distribución de utilidades	2b.17		0	0	0	(1 122 762)		(1 122 762)
Aumento de reserva mantenimiento de propiedad			0	74 969	0	(74 969)		0
Usos de reserva mantenimiento de propiedad			0	(41 832)	0	0		(41 832)
Utilidad neta			0	0	0	816 591		816 591
Subtotal			0	33 137	0	(381 140)		(348 003)
Otros resultados integrales								
Revaluación de propiedades de inversión	6 y 12		0	0	(448 400)	381 140		(67 260)
Aplicación de impuesto sobre la renta diferido	12		0	0	67 260	0		67 260
Subtotal			0	0	(381 140)	381 140		0
Saldo al 30 de Junio de 2020		**US$**	**68 833 000**	**178 960**	**2 790 931**	**0**	US$	**71 802 891**
Saldos al 31 de diciembre de 2020			**68 833 000**	**239 886**	**(557 411)**	**0**	**US$**	**68 515 475**
Distribución de utilidades	2b.17		0	0	0	(1 433 704)		(1 433 704)
Aumento de reserva mantenimiento de propiedad			0	0	0	0		0
Usos de reserva mantenimiento de propiedad			0	(27 773)	0	0		(27 773)
Utilidad neta			0	0	0	1 755 810		1 755 810
Subtotal			0	(27 773)	0	322 106		294 333
Otros resultados integrales								
Revaluación de propiedades de inversión	6 y 12		0	0	378 948	(322 106)		56 842
Aplicación de impuesto sobre la renta diferido	12		0	0	(56 842)	0		(56 842)
Subtotal			0	0	322 106	(322 106)		0
Saldos al 30 de Junio de 2021		**US$**	**68 833 000**	**212 113**	**(235 305)**	**0**	US$	**68 809 808**

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2021.07.20 22:30:18 -06'00'

Luis Diego Jara H.
Gerente General a.i.

SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Firmado digitalmente por SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Fecha: 2021.07.19 13:51:07 -06'00'

Sergio Chinchilla A.
Jefe de Contabilidad

ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA) Firmado digitalmente por ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA) Fecha: 2021.07.20 19:56:32 -06'00'

Alonso Chavarría R.
Gerente Administrativo Financiero

Cuadro D

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

Estados de flujos de efectivo
Periodo de seis meses terminado al 30 de Junio de 2021
(con cifras correspondientes al 30 de Junio de 2020
(en US dólares sin centavos)

	Notas		2021	2020
Actividades de operación				
(Pérdida) Utilidad neta		US$	1 755 810	816 591
Efecto neto de valoración de propiedades de inversión			(322 106)	381 140
Efecto de deterioro de propiedades de inversión			0	0
Cambios en activos y pasivos:				
Cambios en activos (aumento) disminución:				
Alquileres por cobrar			(680)	(4 610)
Cuentas por cobrar			(9 358)	(385 282)
Gastos pagados por anticipado			43 728	56 977
Cambios en pasivos (disminución), aumento:				
Cuentas por pagar			(108 068)	(59 282)
Comisiones por pagar			15 027	(51 346)
Depósitos de arrendatarios			382	(6 057)
Ingresos diferidos			(1 940)	(2 162)
Usos de la reserva de mantenimiento			(27 773)	(41 832)
Efectivo neto provisto en actividades de operación			**1 345 022**	**704 137**
Actividades de inversión				
Venta de bienes inmuebles y mejoras	6		0	0
(Adquisición) de bienes inmuebles y mejoras			(26 794)	(19 765)
Efectivo neto (usado) en actividades de inversión			**(26 794)**	**(19 765)**
Actividades financieras				
Préstamos por pagar			0	(14 236)
Interés por pagar			0	(147)
Distribución de utilidades			(1 433 704)	(774 760)
Efectivo neto (usado) en actividades financieras			**(1 433 704)**	**(789 143)**
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo en el año			(115 476)	(104 771)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año			887 146	810 625
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	US$	**771 670**	**705 854**

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2021.07.20 22:30:34 -06'00'

Luis Diego Jara H.
Gerente General a.i.

SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Firmado digitalmente por SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Fecha: 2021.07.19 13:51:25 -06'00'

Sergio Chinchilla A.
Jefe de Contabilidad

ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA) Firmado digitalmente por ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA) Fecha: 2021.07.20 19:57:03 -06'00'

Alonso Chavarría R.
Gerente Administrativo Financiero

Popular Inmobiliario ZETA

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

Notas a los estados financieros

Al 30 de junio de 2021
(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 de junio de 2021, 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.

Nota 3 - Efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación se presenta el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio:

		2021	2020
Efectivo en caja y bancos	US$	771 670	705 854
Inversiones en valores		0	0
	US$	**771 670**	**705 854**

Al 30 de junio de 2021 y 2020 no existen restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

Nota 4 - Alquileres por cobrar

Al 30 de junio las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

		2021	2020
Cuentas por cobrar a inquilinos	US$	60 275	62 375
	US$	**60 275**	**62 375**

Los alquileres por cobrar tienen la siguiente antigüedad:

		2021	2020
A menos de 30 días	US$	8 735	8 485
De 30 a 60 días		1 410	9 144
De 60 a 90 días		1 410	7 645
Más de 90 días		48 720	37 101
	US$	**60 275**	**62 375**

Nota 5 - Otras cuentas a cobrar

Al 30 de junio las otras cuentas por cobrar incluyen:

		2021	2020
Cuota de mantenimiento por cobrar	US$	61 059	51 158
Impuesto al valor agregado soportado y deducible		12 091	42 393
Otras cuentas por cobrar		146	5 863
	US$	**73 296**	**99 414**

Nota 6 - Gastos diferidos

Al 30 de junio los gastos diferidos incluyen:

		2021	2020
Seguros de inmuebles	US$	18 072	15 575
Comisión e intereses por desembolsos		0	990
Valoración financiera		15 699	5 789
	US$	**33 771**	**22 354**

Nota 7 - Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

Al 30 de Junio de 2021

Inmueble		Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía acumulada		Total
La Uruca	US$	2 367 379	128 231	636 414	US$	3 132 024
Attica		520 169	-	(23 408)		496 761
Terra Campus		14 129 742	-	1 823 136		15 952 878
Torre Banco General		1 689 694	12 961	(161 297)		1 541 358
Paseo de las Flores		7 962 934	193 838	(2 149 693)		6 007 079
Bodegas Bes		3 478 310	104 835	(15 829)		3 567 316
Plaza Carolina		7 688 137	3 343	1 002 065		8 693 545
Plaza Antares		1 544 874	-	(789 179)		755 695
City Plaza		11 196 104	-	426 610		11 622 714
Ekono Cartago La Lima		2 208 072	6 024	(487 936)		1 726 160
Ekono Guápiles		1 879 399	-	(589 750)		1 289 649
Ekono C.C. del Sur		2 371 649	-	216 184		2 587 833
Paseo Nuevo		3 086 590	-	81 183		3 167 773
Torres de Heredia		2 644 932	-	73 298		2 718 230
Nave Industrial Propark		4 686 548	-	111 762		4 798 310
Torres del Lago		1 614 315	-	(430 389)		1 183 926
	US$	**69 068 848**	**449 232**	**(276 829)**	**US$**	**69 241 251**

Al 30 de Junio de 2020

Inmueble		Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía acumulada		Total
La Uruca	US$	2 367 379	101 438	626 457	US$	3 095 274
Attica		520 169	-	(19 504)		500 665
Terra Campus		14 129 742	-	1 784 847		15 914 589
Torre Banco General		1 689 694	12 961	(187 084)		1 515 571
Paseo de las Flores		7 962 934	193 838	(769 080)		7 387 692
Bodegas Bes		3 478 310	72 094	(210 319)		3 340 085
Plaza Carolina		7 688 137	2 781	1 370 513		9 061 431
Plaza Antares		1 544 874	-	(817 765)		727 109
City Plaza		11 196 104	-	417 317		11 613 421
Ekono Cartago La Lima		2 208 072	-	103 224		2 311 296
Ekono Guápiles		1 879 399	-	251 474		2 130 873
Ekono C.C. del Sur		2 371 649	-	205 772		2 577 421
Paseo Nuevo		3 086 590	-	73 113		3 159 703
Torres de Heredia		2 644 932	-	504 703		3 149 635
Nave Industrial Propark		4 686 548	-	40 885		4 727 433
Torres del Lago		1 614 315	-	(91 104)		1 523 210
	US$	**69 068 848**	**383 112**	**3 283 449**	**US$**	**72 735 408**

Movimiento del periodo

El movimiento de las inversiones en inmuebles del Fondo en los periodos de un año terminados el 30 de junio se detalla como sigue:

		Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020		**69 068 848**	**422 438**	**(655 777)**	**68 835 509**
Compras (costo de inscripción)		-	-	-	-
Deterioro de inmuebles (Nota 17)		-	-	-	-
Mejoras		-	26 794	-	26 794
Minusvalía no realizada por valuación		-	-	378 948	378 948
Saldos al 30 de Junio de 2021	**US$**	**69 068 848**	**449 232**	**(276 829)**	**69 241 251**

		Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019		**69 068 848**	**378 632**	**3 731 849**	**73 179 329**
Compras (costo de inscripción)		-	-	-	-
Deterioro de inmuebles (Nota 17)		-	-	-	-
Mejoras		-	4 480	-	4 480
Minusvalía no realizada por valuación		-	-	(448 400)	(448 400)
Saldo al 30 de Junio de 2020	**US$**	**69 068 848**	**383 112**	**3 283 449**	**72 735 408**

Durante este periodo el Fondo Inmobiliario ZETA tuvo una reducción en el porcentaje de desocupación, lo que viene a afectar positivamente las valoraciones financieras de los inmuebles, específicamente en los siguientes: Edificio Bodegas Bes, Plaza Antares y Nave Industrial Propark.

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

2021

Inmueble		Saldo diciembre 2020	Plusvalía o (minusvalía) del periodo		Saldo Junio 2021
La Uruca	US$	636 414	-	US$	636 414
Attica		(23 408)	-		(23 408)
Terra Campus		1 823 136	-		1 823 136
Torre Banco General		(161 297)	-		(161 297)
Paseo de las Flores		(2 149 693)	-		(2 149 693)
Bodegas Bes		(295 313)	279 484		(15 829)
Plaza Carolina		1 002 065	-		1 002 065
Plaza Antares		(817 766)	28 586		(789 180)
City Plaza		426 610	-		426 610
Ekono Cartago La Lima		(487 936)	-		(487 936)
Ekono Guápiles		(589 750)	-		(589 750)
Ekono C.C. del Sur		216 184	-		216 184
Paseo Nuevo		81 183	-		81 183
Torres de Heredia		73 298	-		73 298
Nave Industrial Propark		40 885	70 878		111 763
Torres del Lago		(430 389)	-		(430 389)
	US$	**(655 777)**	**378 948**	**US$**	**(276 829)**

2020

Inmueble		Saldo diciembre 2019	Plusvalía o (minusvalía) del periodo		Saldo Junio 2020
La Uruca	US$	626 457	-	US$	626 457
Attica		(19 504)	-		(19 504)
Terra Campus		1 739 173	45 674		1 784 847
Torre Banco General		(187 084)	-		(187 084)
Paseo de las Flores		(769 080)	-		(769 080)
Bodegas Bes		(210 319)	-		(210 319)
Plaza Carolina		1 370 513	-		1 370 513
Plaza Antares		(360 602)	(457 163)		(817 765)
City Plaza		417 317	-		417 317
Ekono Cartago La Lima		103 224	-		103 224
Ekono Guápiles		251 474	-		251 474
Ekono C.C. del Sur		205 772	-		205 772
Paseo Nuevo		73 113	-		73 113
Torres de Heredia		504 703	-		504 703
Nave Industrial Propark		77 796	(36 911)		40 885
Torres del Lago		(91 104)	-		(91 104)
	US$	**3 731 849**	**(448 400)**	**US$**	**3 283 449**

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 30 de junio la cobertura de seguro de inmuebles es como sigue:

Inmueble		2021
La Uruca	US$	2 209 784
Attica		397 253
Terra Campus		11 862 924
Torre Banco General		1 239 804
Paseo de las Flores		3 944 288
Bodegas Bes		3 389 760
Plaza Carolina		5 366 731
Plaza Antares		732 596
City Plaza		8 076 305
Ekono Cartago La Lima		1 946 608
Ekono Guápiles		1 260 330
Ekono C.C. del Sur		2 065 720
Paseo Nuevo		1 450 676
Torres de Heredia		1 015 859
Nave Industrial Propark		3 323 609
Torres del Lago		1 193 176
	US$	**49 475 423**

Al 30 de junio de 2021 los inmuebles se encuentran asegurados en US$ 49,475,423 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 30 de junio los depósitos en garantía entregados por los arrendatarios se detallan como sigue:

		2021	2020
La Uruca	US$	22 701	22 701
Terra Campus		185 263	187 639
Torre Banco General		10 343	9 945
Paseo de las Flores		47 798	52 789
Bodegas Bes		25 971	25 971
Plaza Carolina		63 549	64 465
Plaza Antares		14 230	14 230
City Plaza		88 011	85 004
Ekono Cartago La Lima		20 600	20 600
Ekono Guápiles		15 914	15 914
Ekono C.C. del Sur		28 180	28 180
Paseo Nuevo		22 905	25 586
Torres de Heredia		18 803	18 275
Torres del Lago		13 500	13 500
	US$	**577 768**	**584 799**

Nota 10 - Ingresos diferidos

Al 30 de junio de 2021 y 2020 los ingresos diferidos por US$8,235 y US$6,216 respectivamente, corresponden a los alquileres recibidos por adelantado de parte de inquilinos de los locales comerciales, los cuales se amortizan por el método de línea recta en el transcurso del mes o cuatrimestre según se indica en el contrato de arrendamiento.

Nota 11 - Cuentas por pagar

Al 30 de junio las cuentas por pagar se detallan como sigue:

		2021	2020
Rendimientos por pagar (1)	US$	692 768	550 924
Mantenimiento y seguridad por pagar		32 702	77 779
Otras cuentas por pagar		21 165	35 633
Impuestos por pagar		38 814	36 528
Impuesto al Valor Agregado		30 073	42 787
	US$	**815 522**	**743 651**

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 30 de junio el impuesto sobre la renta diferido se calculó como detalla a continuación:

Activo por impuesto sobre la renta diferido:		2021	2020
Minusvalías de bienes inmuebles	US$	4 701 588	2 218 109
Porcentaje de impuesto		15%	15%
	US$	**705 238**	**332 716**

Pasivo por impuesto sobre la renta diferido:		2021	2020
Plusvalías de bienes inmuebles	US$	4 424 759	5 501 552
Porcentaje de impuesto		15%	15%
	US$	**663 714**	**825 233**

Nota 13 - Títulos de participación

Al 30 de junio 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 los periodos de doce meses terminados el 30 de junio es el siguiente:

Inmueble		2021	2020
La Uruca	US$	77 490	18 000
Attica		-	3 533
Terra Campus		757 649	745 091
Torre Banco General		59 988	59 670
Paseo de las Flores		42 843	77 760
Bodegas Bes		146 456	141 008
Plaza Carolina		210 767	221 217
Plaza Antares		14 827	10 715
City Plaza		301 151	286 008
Ekono Cartago La Lima		71 735	77 449
Ekono Guápiles		59 469	49 557
Ekono C.C. del Sur		103 554	98 265
Paseo Nuevo		125 501	143 898
Torres de Heredia		66 141	88 885
	US$	**2 037 571**	**2 021 056**

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 30 de junio es el siguiente:

Inmueble	2021
La Uruca	100.00%
Attica	0.00%
Terra Campus	100.00%
Torre Banco General	100.00%
Paseo de las Flores	26.00%
Bodegas Bes	100.00%
Plaza Carolina	71.00%
Plaza Antares	59.00%
City Plaza	100.00%
Ekono Cartago La Lima	100.00%
Ekono Guápiles	100.00%
Ekono C.C. del Sur	100.00%
Paseo Nuevo	72.00%
Torres de Heredia	52.00%
Nave Industrial Propark	0.00%
Torres del Lago	0.00%

El porcentaje de ocupación promedio para el período 2021 fue de 67.50%.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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 30 de junio, se detallan a continuación:

		2021
Menos de un año	US$	4 171 525
De uno a cinco años		4 857 964
Más de cinco años		12 972
	US$	**9 042 461**

Nota 15 - Comisiones

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio el detalle de las comisiones de administración es el siguiente:

		2021	2020
Administración (1)	US$	55 654	180 982
Custodia (2)		1 117	1 952
Comisión por colocación inmuebles		-	28 193
	US$	**56 771**	**211 127**

(1) El porcentaje de comisión por administración vigente al 30 de junio de 2021 es 0.25% anual y se mantiene así desde el 08 de marzo de 2021, lo cual fue comunicado a través del HR-SAFI-GG-106-2021.

(2) Comisión pagada a Banco Popular.

Nota 16 - Gastos de operación

En los periodos de seis meses terminados el 30 de junio el detalle de otros gastos es el siguiente:

		2021	2020
Impuestos municipales	US$	90 100	94 638
Seguros		48 344	44 649
Mantenimiento de inmuebles		124 645	191 449
Gastos bancarios y similares		-	40
Servicios públicos		37 127	7 548
Peritazgo de inmuebles		16 827	18 837
Impuesto al Valor Agregado		1 438	2 015
Otros		3 359	1 301
	US$	**321 840**	**360 477**

Nota 17 - Cuentas de orden

Al 30 de junio el detalle de las cuentas de orden por rentas suspendidas es el siguiente:

Inmueble		2021	2020
Terra Campus	US$	-	7 645
Paseo de las Flores		8 800	10 649
Plaza Carolina		81 405	100 044
Plaza Antares		12 137	12 137
City Plaza		289 172	159 026
Paseo Nuevo		9 829	2 784
Torres de Heredia		-	17 618
	US$	**401 343**	**309 903**

Al 30 de junio de 2021 y 2020 se encuentran cuentas en cobro judicial por US$65,742 y US$17,678 respectivamente.

Al 30 de junio de 2021 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 30 de junio, 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		**2021**	**2020**
Activo:			
Efectivo en cuenta corriente:	US$	771 353	705 537
Pasivo:			
Comisión de Administración		16 111	671
Comisión de Custodia		-	317
Transacciones			
Ingresos:			
Intereses sobre saldos en cuentas corrientes con BPDC		836	353
Gastos:			
Comisiones por administración:			
Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.		55 654	180 982
Custodia, BPDC		1 118	1 951

Nota 19 - Rendimiento del Fondo

El rendimiento líquido del Fondo al cierre el 30 de junio de 2021 es 4.10% 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 30 de junio el porcentaje de concentración por inquilino es la siguiente:

Rango		**2021**	**2020**
Menos de 1%	US$	291 768	369 016
De 1% a menos de 5%		669 426	588 243
De 5 a menos de 20%		1 076 377	1 063 797
De 20% a menos de 50%		-	-
	US$	**2 037 571**	**2 021 056**

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 seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020 se detalla como sigue:

Concentración por zona geográfica

Provincia	**Cantón**		**2021**		**2020**	
Alajuela	Central	US$	146 456	7.19%	141 008	6.98%
Cartago	Cartago		71 735	3.52%	77 449	3.83%
Cartago	La Unión		757 649	37.18%	745 091	36.87%
Heredia	Heredia		108 983	5.35%	166 645	8.25%
Limón	Pococí		59 469	2.92%	49 557	2.45%
San José	Goicoechea		301 151	14.78%	286 008	14.15%
San José	Central		181 045	8.89%	116 265	5.75%
San José	Montes de Oca		225 594	11.07%	231 932	11.48%
San José	Escazú		59 988	2.94%	63 203	3.13%
San José	Vásquez de Coronado		125 501	6.16%	143 898	7.12%
		US$	**2 037 571**	**100.00%**	**2 021 056**	**100.00%**

Concentración por sectorización económica

Actividad económica		**2021**		**2020**	
Bodegas	US$	146 456	7.19%	141 008	6.98%
Comercial		1 040 847	51.08%	1 046 092	51.76%
Oficinas		850 268	41.73%	833 956	41.26%
	US$	**2 037 571**	**100%**	**2 021 056**	**100%**

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

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

h) Riesgo país

Se asocia a factores de política económica sobre los cuales POPULAR SAFI no tiene ningún grado de control, no obstante la Entidad mantiene constante vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas. En este sentido, se realizan análisis económicos a nivel de Comité de Inversiones, con el fin de determinar factores que afecten el desempeño de los fondos y puedan tomarse medidas evitándose materialización de riesgos, 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 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 diciembre 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 diciembre 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 junio de 2021.

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 2021, 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 30 de junio de 2021 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 10 de julio 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.