Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA

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

Estados Financieros Trimestrales

Al 31 de diciembre 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 31 de Diciembre de 2021
(con cifras correspondientes al 31 de Diciembre de 2020
(en US dólares sin centavos)

	Notas		2,021	2020
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	US$	640,027	887,146
Alquileres a cobrar	4		48,353	59,595
Cuentas por cobrar	5		45,641	63,938
Gastos diferidos	6		77,787	77,499
Propiedades de Inversión	7		69,447,469	68,835,509
Otros activos			5,657	5,657
Impuesto sobre la renta diferido	12		628,100	751,449
Total activo			**70,893,034**	**70,680,793**
Pasivo				
Depósitos en garantía de arrendatarios	9		535,308	577,386
Ingresos diferidos	10		8,370	10,176
Cuentas por pagar	11		889,054	923,590
Impuesto sobre la renta diferido	12		614,072	653,082
Comisiones por pagar	15		16,945	1,084
Total pasivo			**2,063,749**	**2,165,318**
Activo neto		US$	**68,829,285**	**68,515,475**
Títulos de participación	13	US$	68,833,000	68,833,000
Reserva valuación de propiedades de inversión	6 y 12		(79,489)	(557,411)
Reserva mantenimiento de propiedades de inversión	2.b.22		75,774	239,886
Total activo neto		US$	**68,829,285**	**68,515,475**
Cuentas de orden	17	US$	**423,288**	**412,037**

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2022.01.31 11:18:41 -06'00'

Luis Diego Jara H.
Gerente General a.i.

SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Firmado digitalmente por SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Fecha: 2022.01.19 15:19:17 -06'00'

Sergio Chinchilla A.
Jefe de Contabilidad

ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA) Firmado digitalmente por ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA)

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 doce meses terminado al 31 de Diciembre de 2021
(con cifras correspondientes al 31 de Diciembre de 2020
(en US dólares sin centavos)

	Notas		2021	2020
Ingresos				
Ingresos por intereses		US$	1,362	1,108
Ingresos por alquileres	14		4,123,415	4,013,606
Ganancia no realizada por ajustes a propiedades de Inversión	6		2,119,532	125,359
Ganancia por diferencial cambiario			358	613
Otros ingresos			73,410	71,858
Total			**6,318,077**	**4,212,544**
Gastos				
Comisiones de administración y custodia	15		147,395	248,706
Gasto por intereses			0	1,210
Gastos de operación	16		785,339	724,899
Pérdida no realizada por ajustes a propiedades de Inversión	6		1,641,610	3,854,841
Pérdidas en diferencial cambiario			9,096	11,230
Total			**2,583,440**	**4,840,886**
(Pérdida) utilidad antes de impuesto			**3,734,637**	**(628,342)**
Impuesto sobre la renta	2.b.20		(494,810)	(481,936)
(Pérdida) utilidad neta		US$	**3,239,827**	**(1,110,278)**
Otros resultados integrales				
Cambios en el valor razonable			0	0
Resultados integrales totales		US$	**3,239,827**	**(1,110,278)**

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2022.01.31 11:19:16 -06'00'

Luis Diego Jara H.
Gerente General a.i.

SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Firmado digitalmente por SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Fecha: 2022.01.19 15:19:50 -06'00'

Sergio Chinchilla A.
Jefe de Contabilidad

ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA) Firmado digitalmente por ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA)

Alonso Chavarría R.
Gerente Administrativo

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 doce meses terminado al 31 de Diciembre de 2021
(con cifras correspondientes al 31 de Diciembre 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$**	**72,150,894**
Distribución de utilidades	2b.17		0	0	0	(2,466,921)		(2,466,921)
Aumento de reserva mantenimiento de propiedad			0	152,283	0	(152,283)		0
Usos de reserva mantenimiento de propiedad			0	(58,220)	0	0		(58,220)
Utilidad neta			0	0	0	(1,110,278)		(1,110,278)
Subtotal			0	94,063	0	(3,729,482)		(3,635,419)
Otros resultados integrales								
Revaluación de propiedades de inversión	6 y 12		0	0	(4,387,626)	3,729,482		(658,144)
Aplicación de impuesto sobre la renta diferido	12		0	0	658,144	0		658,144
Subtotal			0	0	(3,729,482)	3,729,482		0
Saldo al 31 de Diciembre de 2020		**US$**	**68,833,000**	**239,886**	**(557,411)**	**0**	US$	**68,515,475**
Saldos al 31 de diciembre de 2020			**68,833,000**	**239,886**	**(557,411)**	**0**	**US$**	**68,515,475**
Distribución de utilidades	2b.17		0	0	0	(2,761,125)		(2,761,125)
Aumento de reserva mantenimiento de propiedad			0	780	0	(780)		0
Usos de reserva mantenimiento de propiedad			0	(164,892)	0	0		(164,892)
Utilidad neta			0	0	0	3,239,827		3,239,827
Subtotal			0	(164,112)	0	477,922		313,810
Otros resultados integrales								
Revaluación de propiedades de inversión	6 y 12		0	0	562,261	(477,922)		84,339
Aplicación de impuesto sobre la renta diferido	12		0	0	(84,339)	0		(84,339)
Subtotal			0	0	477,922	(477,922)		0
Saldos al 31 de Diciembre de 2021		**US$**	**68,833,000**	**75,774**	**(79,489)**	**0**	US$	**68,829,285**

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2022.01.31 11:19:36 -06'00'

Luis Diego Jara H.
Gerente General a.i.

SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Firmado digitalmente por SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Fecha: 2022.01.19 15:20:19 -06'00'

Sergio Chinchilla A.
Jefe de Contabilidad

ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA) Firmado digitalmente por ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA)

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 doce meses terminado al 31 de Diciembre de 2021
(con cifras correspondientes al 31 de Diciembre de 2020
(en US dólares sin centavos)

	Notas		2021	2020
Actividades de operación				
(Pérdida) Utilidad neta		US$	3,239,827	(1,110,278)
Efecto neto de valoración de propiedades de inversión			(477,922)	3,729,482
Cambios en activos y pasivos:				
Cambios en activos (aumento) disminución:				
Alquileres por cobrar			11,242	(1,830)
Cuentas por cobrar			18,297	(17,090)
Gastos pagados por anticipado			(288)	1,833
Cambios en pasivos (disminución), aumento:				
Cuentas por pagar			(34,535)	132,330
Comisiones por pagar			15,861	(51,650)
Depósitos de arrendatarios			(42,078)	(13,848)
Ingresos diferidos			(1,806)	1,798
Usos de la reserva de mantenimiento			(164,892)	(58,220)
Efectivo neto provisto en actividades de operación			**2,563,706**	**2,612,527**
Actividades de inversión				
(Adquisición) de bienes inmuebles y mejoras			(49,700)	(43,807)
Efectivo neto (usado) en actividades de inversión			**(49,700)**	**(43,807)**
Actividades financieras				
Préstamos por pagar			0	(25,278)
Distribución de utilidades			(2,761,125)	(2,466,921)
Efectivo neto (usado) en actividades financieras			**(2,761,125)**	**(2,492,199)**
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo en el año			(247,119)	76,521
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año			887,146	810,625
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	US$	**640,027**	**887,146**

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por LUIS DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2022.01.31 11:19:57 -06'00'

Luis Diego Jara H.
Gerente General a.i.

SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Firmado digitalmente por SERGIO CHINCHILLA AGUILAR (FIRMA) Fecha: 2022.01.19 15:20:45 -06'00'

Sergio Chinchilla A.
Jefe de Contabilidad

ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA) Firmado digitalmente por ALONSO CHAVARRIA RICHMOND (FIRMA)

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 31 de diciembre 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 diciembre 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. 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".*

Las revaloraciones de los Fondos inmobiliarios se realizan utilizando la metodología de valor razonable según lo definido en la norma NIIF 13. El fondo durante el presente periodo ha utilizado tres firmas valuadoras las cuáles han utilizado diferentes enfoques metodológicos, para la definición del valor razonable, los cuales son:

ICICOR Costa Rica S.A.: realiza tres ejercicios de valoración bajo los enfoques de costos, mercado y por rentas de forma independiente, posteriormente se definen diferentes características del inmueble y se le otorgan pesos a cada enfoque, los cuales son distribuidos hasta llegar a un valor en conjunto y definido del inmueble.

Fundación para el Desarrollo del Comercio Internacional FUDECI: realiza tres ejercicios de valoración bajo los enfoques de costos, mercado y por rentas de forma independiente, posteriormente el valuador genera una distribución de pesos por valores históricos del inmueble entre el enfoque costo/mercado y el enfoque de rentas, generándose un valor en conjunto entre los enfoques.

Consultecnica: realiza tres ejercicios de valoración bajo los enfoques de costos, mercado y por rentas de forma independiente. Para la definición del valor razonable el valuador selecciona alguno de los enfoques de valoración según criterio experto.

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 cinco 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 31 de diciembre:

		2021	2020
Efectivo en caja y bancos	US$	640,027	887,146
Inversiones en valores		0	0
	US$	**640,027**	**887,146**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

Nota 4 - Alquileres por cobrar

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

		2021	2020
Cuentas por cobrar a inquilinos	US$	48,353	59,595
	US$	**48,353**	**59,595**

Los alquileres por cobrar tienen la siguiente antigüedad:

		2021	2020
A menos de 30 días	US$	7,100	12,132
De 30 a 60 días		0	6,197
De 60 a 90 días		0	1,618
Más de 90 días		41,253	39,648
	US$	**48,353**	**59,595**

Nota 5 - Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre las otras cuentas por cobrar incluyen:

		2021	2020
Cuota de mantenimiento por cobrar	US$	32,986	55,921
Impuesto al valor agregado soportado y deducible		12,655	7,872
Otras cuentas por cobrar		0	145
	US$	**45,641**	**63,938**

Nota 6 - Gastos diferidos

Al 31 de diciembre los gastos diferidos incluyen:

		2021	2020
Seguros de inmuebles	US$	59,352	56,918
Valoración financiera		18,435	20,581
	US$	**77,787**	**77,499**

Nota 7 - Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

Al 31 de Diciembre de 2021

Inmueble		Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía acumulada		Total
La Uruca	US$	2,367,379	129,014	309,645	US$	2,806,038
Attica		520,169	-	(32,669)		487,500
Terra Campus		14,129,742	-	1,829,259		15,959,001
Torre Banco General		1,689,694	12,961	193,861		1,896,516
Paseo de las Flores		7,962,934	193,838	(2,339,772)		5,817,000
Bodegas Bes		3,478,310	119,508	(15,829)		3,581,989
Plaza Carolina		7,688,137	10,793	4,072		7,703,002
Plaza Antares		1,544,874	-	(789,179)		755,695
City Plaza		11,196,104	-	518,541		11,714,645
Ekono Cartago La Lima		2,208,072	6,024	148,151		2,362,247
Ekono Guápiles		1,879,399	-	105,360		1,984,759
Ekono C.C. del Sur		2,371,649	-	873,163		3,244,812
Paseo Nuevo		3,086,590	-	(240,590)		2,846,000
Torres de Heredia		2,644,932	-	(228,932)		2,416,000
Nave Industrial Propark		4,686,548	-	111,762		4,798,310
Torres del Lago		1,614,315	-	(540,360)		1,073,955
	US$	**69,068,848**	**472,138**	**(93,517)**	**US$**	**69,447,469**

Al 31 de Diciembre de 2020

Inmueble		Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía acumulada		Total
La Uruca	US$	2,367,379	101,438	636,414	US$	3,105,231
Attica		520,169	-	(23,408)		496,761
Terra Campus		14,129,741	-	1,823,136		15,952,877
Torre Banco General		1,689,694	12,961	(161,297)		1,541,358
Paseo de las Flores		7,962,934	193,836	(2,149,693)		6,007,077
Bodegas Bes		3,478,310	104,835	(295,313)		3,287,832
Plaza Carolina		7,688,137	3,344	1,002,065		8,693,546
Plaza Antares		1,544,874	-	(817,766)		727,108
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	-	40,885		4,727,433
Torres del Lago		1,614,316	-	(430,389)		1,183,927
	US$	**69,068,848**	**422,438**	**(655,777)**	**US$**	**68,835,509**

Movimiento del periodo

El movimiento de las inversiones en inmuebles del Fondo en los periodos de un año terminados el 31 de diciembre se detalla como sigue:

		Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía	Total
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		-	49,700	-	49,700
Minusvalía no realizada por valuación		-	-	562,260	562,260
Saldos al 31 de Diciembre de 2021	**US$**	**69,068,848**	**472,138**	**(93,517)**	**69,447,469**

		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		-	43,806	-	43,806
Minusvalía no realizada por valuación		-	-	(4,387,626)	(4,387,626)
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	**US$**	**69,068,848**	**422,438**	**(655,777)**	**68,835,509**

Durante 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: Terra Campus, Torre Banco General, Bodegas Bes, Plaza Antares, City Plaza, Ekonos y Nave Industrial Propark; no así en el Edificio La Uruca, Attica, Paseo de las Flores, Plaza Carolina, Paseo Nuevo, Torres de Heredia y Torres del Lago que presentan un minusvalía en sus valoraciones para este periodo.

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 Diciembre 2021
La Uruca	US$	636,414	(326,769)	US$	309,645
Attica		(23,408)	(9,261)		(32,669)
Terra Campus		1,823,136	6,123		1,829,259
Torre Banco General		(161,297)	355,158		193,861
Paseo de las Flores		(2,149,693)	(190,079)		(2,339,772)
Bodegas Bes		(295,313)	279,484		(15,829)
Plaza Carolina		1,002,065	(997,993)		4,072
Plaza Antares		(817,766)	28,587		(789,179)
City Plaza		426,610	91,931		518,541
Ekono Cartago La Lima		(487,936)	636,087		148,151
Ekono Guápiles		(589,750)	695,110		105,360
Ekono C.C. del Sur		216,184	656,979		873,163
Paseo Nuevo		81,183	(321,773)		(240,590)
Torres de Heredia		73,298	(302,230)		(228,932)
Nave Industrial Propark		40,885	70,877		111,762
Torres del Lago		(430,389)	(109,971)		(540,360)
	US$	**(655,777)**	**562,260**	**US$**	**(93,517)**

2020

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

Condiciones de los contratos

Las cláusulas más importantes de los contratos de arrendamiento suscritos son las siguientes:

- Los contratos pueden ser prorrogados a su vencimiento por períodos iguales a los establecidos siguiendo las formalidades de comunicación por escrito indicadas en el contrato, salvo que una de las partes notifique a la otra su voluntad de no renovar el contrato dentro de los tres meses anteriores a la fecha de expiración.

- El arrendatario acepta expresamente y acuerda que no puede dar por terminado anticipadamente el contrato según el plazo pactado. En caso contrario el Fondo será indemnizado de conformidad con lo acordado entre las partes.

- El pago de servicios públicos corresponde a los arrendatarios, y al Fondo los tributos propios del inmueble y el mantenimiento estructural dependiendo de lo acordado entre las partes contractualmente.

- Las mejoras o modificaciones que los arrendatarios deseen ejecutar en el inmueble deben contar con la autorización previa y por escrito del Fondo. Los gastos y costos en los que incurran los arrendatarios en razón de estas mejoras o modificaciones serán responsabilidad exclusiva de ellos sin que el Fondo deba indemnizarlos aun cuando queden al final del arriendo como mejoras al inmueble. Si las mejoras se pueden desprender sin causar daño, le corresponden a esos arrendatarios, de lo contrario todas las mejoras quedarían a favor del Fondo.

Nota 8 - Cobertura de seguros

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

Inmueble		2021	2020
La Uruca	US$	2,220,882	2,209,784
Attica		397,253	397,253
Terra Campus		12,097,151	11,862,924
Torre Banco General		1,227,300	1,239,804
Paseo de las Flores		3,944,288	3,944,288
Bodegas Bes		3,389,760	3,174,637
Plaza Carolina		5,366,731	5,366,731
Plaza Antares		732,596	732,596
City Plaza		7,441,846	8,076,305
Ekono Cartago La Lima		2,009,008	1,946,608
Ekono Guápiles		1,486,383	1,260,330
Ekono C.C. del Sur		2,051,094	2,065,720
Paseo Nuevo		1,450,676	1,450,676
Torres de Heredia		1,015,859	1,015,859
Nave Industrial Propark		3,323,609	3,237,923
Torres del Lago		1,128,500	1,193,176
	US$	**49,282,936**	**49,174,614**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los inmuebles se encuentran asegurados en US$ 49,282,936 y US$ 49,174,614 respectivamente que representa el valor neto de realización. El seguro cubre la pérdida directa e inmediata que sufra la propiedad asegurada como consecuencia de daño o destrucción, en casos en los que se produzca en forma repentina y accidental, así como los alquileres dejados de percibir por siniestros ocurridos a los inmuebles.

Nota 9 - Depósitos en garantía de arrendatarios

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

		2021	2020
La Uruca	US$	22,701	22,702
Attica		1,699	-
Terra Campus		183,659	189,298
Torre Banco General		10,757	10,344
Paseo de las Flores		30,651	46,598
Bodegas Bes		25,971	25,971
Plaza Carolina		49,287	62,781
Plaza Antares		7,758	14,230
City Plaza		90,845	85,999
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		16,495	22,905
Torres de Heredia		17,291	18,364
Torres del Lago		13,500	13,500
	US$	**535,308**	**577,386**

Nota 10 - Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los ingresos diferidos por US$8,370 y US$10,176 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 31 de diciembre las cuentas por pagar se detallan como sigue:

		2021	2020
Rendimientos por pagar (1)	US$	751,266	739,394
Mantenimiento y seguridad por pagar		34,480	69,535
Otras cuentas por pagar		31,069	39,159
Impuestos por pagar		39,247	42,730
Impuesto al Valor Agregado		32,992	32,772
	US$	**889,054**	**923,590**

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

Nota 12 - Impuesto sobre la renta diferido

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

Activo por impuesto sobre la renta diferido:		2021	2020
Minusvalías de bienes inmuebles	US$	4,187,331	5,009,658
Porcentaje de impuesto		15%	15%
	US$	**628,100**	**751,449**

Pasivo por impuesto sobre la renta diferido:		2021	2020
Plusvalías de bienes inmuebles	US$	4,093,814	4,353,881
Porcentaje de impuesto		15%	15%
	US$	**614,072**	**653,082**

Nota 13 - Títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2021 y 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 31 de diciembre es el siguiente:

Inmueble		2021	2020
La Uruca	US$	159,993	74,700
Attica		3,398	6,566
Terra Campus		1,506,999	1,510,929
Torre Banco General		123,286	118,465
Paseo de las Flores		96,715	114,074
Bodegas Bes		290,283	283,425
Plaza Carolina		443,933	398,070
Plaza Antares		30,237	18,153
City Plaza		634,348	567,741
Ekono Cartago La Lima		129,899	153,325
Ekono Guápiles		123,185	111,975
Ekono C.C. del Sur		214,882	193,973
Paseo Nuevo		231,315	281,727
Torres de Heredia		134,942	180,483
	US$	**4,123,415**	**4,013,606**

El precio del alquiler anual es pagadero en forma mensual y anticipada o por mes vencido; está determinado en dólares estadounidenses y se establecen los mecanismos para los incrementos anuales. El monto del depósito en garantía se estipula en cada contrato y oscila de uno a cuatro meses de arrendamiento.

El porcentaje de ocupación determinada por metros cuadrados de los inmuebles en los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre es el siguiente:

Inmueble	2021	2020
La Uruca	100.00%	100%
Attica	100.00%	0%
Terra Campus	75.57%	100%
Torre Banco General	100.00%	100%
Paseo de las Flores	65.25%	21%
Bodegas Bes	100.00%	100%
Plaza Carolina	80.48%	60%
Plaza Antares	59.19%	59%
City Plaza	100.00%	100%
Ekono Cartago La Lima	100.00%	100%
Ekono Guápiles	100.00%	100%
Ekono C.C. del Sur	100.00%	100%
Paseo Nuevo	72.16%	94%
Torres de Heredia	52.24%	50%
Nave Industrial Propark	0.00%	0%
Torres del Lago	0.00%	0%

El porcentaje de ocupación promedio para el período 2021 y 2020 fue de 75.31% y 68.00%, respectivamente.

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

		2021	2020
Menos de un año	US$	3,875,896	3,962,873
De uno a cinco años		4,009,556	6,544,647
Más de cinco años		387,139	31,174
	US$	**8,272,591**	**10,538,694**

Nota 15 - Comisiones

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

		2021	2020
Administración (1)	US$	144,579	184,601
Custodia (2)		1,117	4,359
Comisión por colocación inmuebles		1,699	59,746
	US$	**147,395**	**248,706**

(1) El porcentaje de comisión por administración vigente al 31 de diciembre 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 doce meses terminados el 31 de diciembre el detalle de otros gastos es el siguiente:

		2021	2020
Impuestos municipales	US$	180,956	188,523
Seguros		96,251	91,664
Mantenimiento de inmuebles		353,828	364,835
Peritazgo de inmuebles		37,040	27,718
Servicios públicos		65,367	34,716
Impuesto al Valor Agregado		2,862	4,751
Otros		49,035	12,692
	US$	**785,339**	**724,899**

Nota 17 - Cuentas de orden

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

Paseo de las Flores	US$	-	8,800
Plaza Carolina		4,545	84,815
Plaza Antares		-	12,137
City Plaza		300,560	224,100
Paseo Nuevo		-	9,829
	US$	**305,105**	**339,681**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se encuentran cuentas en cobro judicial por US$63,505 y US$17,678 respectivamente.

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre, los saldos y transacciones que mantiene el Fondo con la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y otras partes relacionadas, se detallan como sigue:

Efectivo en cuenta corriente:	US$	639,910	886,829
Pasivo:			
Comisión de Administración		16,945	684
Comisión de Custodia		-	400
Cuentas por pagar		-	250
Transacciones			
Ingresos:			
Intereses sobre saldos en cuentas corrientes con BPDC		1,362	909
Rendimientos Inversiones Fondo Financiero Mixto dólares		-	199
Gastos:			
Comisiones por administración:			
Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.		144,579	184,601
Custodia, BPDC		1,118	4,359

Nota 19 - Rendimiento del Fondo

El rendimiento líquido del Fondo al cierre el 31 de diciembre de 2021 es 4.25% y el de la industria es 3.84%, 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 Corporativo de Riesgos que se encarga de dar seguimiento a la gestión de 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 establecido a nivel del 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, estableciéndose recomendaciones según corresponda por parte de la Unidad de Riesgo, a fin de minimizar riesgos.

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

Rango		**2021**	**2020**
Menos de 1%	US$	621,981	606,623
De 1% a menos de 5%		1,365,484	1,251,395
De 5 a menos de 10%		874,425	888,309
De 10% a menos de 20%		1,261,525	1,267,279
	US$	**4,123,415**	**4,013,606**

d) Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios:

Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan al sector como un todo y que están relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macroprecios (tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento de la actividad económica u otros) o con el sector inmobiliario, tal como una posible minusvalía de las propiedades de una zona geográfica en particular, por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las Leyes o Reglamentos que condicionan la operación del negocio. Lo mencionado anteriormente puede provocar una disminución en el valor de la participación del fondo ocasionando para el inversionista una disminución de los rendimientos o del capital invertido.

El riesgo indicado 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. No obstante, la administración del fondo mantiene vigencia permanente sobre los aspectos antes indicados, mediante el seguimiento a nivel de Comité de Inversiones de dichos indicadores, para ajustar las decisiones de inversión del fondo a los cambios observados en el entorno.

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:

Popular SAFI tiene la potestad de adquirir los bienes inmuebles que considere apropiados para incorporar al fondo, basándose lo anterior en lo establecido a nivel de normativa, lo estipulado a nivel de prospecto y el resultado de las valoraciones a los inmuebles, realizadas previamente por especialistas en la materia, por lo que un inadecuado proceso de selección o estimación de valor de

los activos puede generar distorsiones en sus precios, generando esto subestimaciones o sobreestimaciones sobre los flujos esperados de los ingresos por rentas, afectándose así los rendimientos del Fondo y por consiguiente los rendimientos del inversionista.

Estos riesgos son mitigados por Popular SAFI siguiendo la normativa interna y externa establecida para la compra 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, contratando la Sociedad a empresas de reconocido renombre en el medio para esta labor. Adicionalmente el detalle del resultado de las valoraciones externas se analiza a nivel de Comité Interno Inmobiliario.

f) Riesgo por la adquisición de activos muy especializados o ubicados en lugares no aptos, aunado al riesgo de concentración por zona geográfica:

Dada la discrecionalidad con que cuenta la sociedad administradora de fondos de inversión, existe el riesgo que se seleccione la compra de un inmueble con una especialización determinada de inquilinos. En caso de que dichos inmuebles finalmente no sean arrendados o bien el arrendamiento no se prolongue por el plazo estipulado en el contrato, podría eventualmente presentarse un perjuicio económico para los inversionistas, en la disminución de rendimientos por recibir.

Por otro lado, existe el riesgo que seleccione un inmueble cuya ubicación no sea apta. Lo anterior podría ocasionar que el Fondo no pueda alquilar el inmueble, situación que produciría un perjuicio económico a los inversionistas participantes en el Fondo, disminuyendo los ingresos por recibir o hasta realizar pérdidas por una venta menor al precio de compra del inmueble, disminuyendo el precio de participación del fondo, pudiendo ocasionar pérdidas en los rendimientos que percibirían los inversionistas.

Dicho riesgo se administra según lo establecido a nivel del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, de manera que previo a la adquisición de un inmueble, se requiere de una valoración externa y por consiguiente en ella se consideran aspectos como la versatilidad del inmueble y ubicación geográfica, los cuales van a incidir en el resultado de la valoración, con lo cual se minimiza el riesgo indicado. Adicionalmente se debe considerar que no existe un área prioritaria para las inversiones que se realicen, pues se busca diversificar lo mayor posible por ubicación geográfica y actividad económica, previo análisis y seguimiento.

También se tienen políticas internas a fin de realizar un adecuado proceso de Due Diligence, donde un conjunto de áreas de Popular SAFI, brinda 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 doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se detalla como sigue:

Concentración por zona geográfica

Provincia	Cantón		2021		2020	
Alajuela	Central	US$	290,283	7.04%	283,425	7.06%
Cartago	Cartago		129,899	3.15%	153,325	3.82%
Cartago	La Unión		1,506,999	36.55%	1,510,929	37.65%
Heredia	Heredia		231,655	5.62%	294,556	7.34%
Limón	Pococí		123,185	2.99%	111,975	2.79%
San José	Goicoechea		634,348	15.38%	567,741	14.15%
San José	Central		374,875	9.09%	268,673	6.69%
San José	Montes de Oca		474,171	11.50%	416,224	10.37%
San José	Escazú		126,684	3.07%	125,031	3.12%
San José	Vásquez de Coronado		231,316	5.62%	281,727	7.02%
		US$	**4,123,415**	**100.00%**	**4,013,606**	**100.00%**

Concentración por sectorización económica

Actividad económica		2021		2020	
Bodegas	US$	290,283	7.04%	283,425	7.06%
Comercial		2,132,484	51.72%	2,042,314	50.88%
Oficinas		1,700,648	41.24%	1,687,867	42.05%
	US$	**4,123,415**	**100%**	**4,013,606**	**100.00%**

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

Popular SAFI cuenta con un área legal, teniendo la experiencia necesaria para realizar el proceso de debida diligencia sobre las características y condiciones de las propiedades que los fondos inmobiliarios pretendan adquirir, sin embargo, existe el riesgo de una presentación tardía del documento en donde el vendedor actuando de mala fe pueda traspasar la finca dos veces, el riesgo de que en el lapso de tiempo en que se da la firma de compra y venta del inmueble y la presentación del documento recaiga un gravamen no existente en el momento de la compra-venta, el riesgo por una calificación de defectos no subsanables por un mal estudio o por vicios ocultos, o el riesgo inherente a toda transacción registral; lo anterior debido a que las transacciones de compra y/ o venta de bienes inmuebles se materializan contra el pago del precio pactado por la propiedad, lo que podría provocar pérdidas al Fondo y en consecuencia a sus inversionistas, disminuyendo el precio de participación del fondo, pudiendo ocasionar pérdidas en los rendimientos percibidos por el inversionista.

Tal y como se indicó, la Entidad cuenta con un área legal, la cual se encarga de realizar los trámites de inscripción oportuna de los bienes inmuebles adquiridos por el Fondo, así como también se encarga de dar seguimiento a cualquier

variación en la legislación que pueda afectar el giro del negocio de un fondo inmobiliario y los estudios correspondientes.

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.

i) Riesgo Morosidad

Corresponde a la pérdida financiera o la disminución del rendimiento del Fondo Inmobiliario asociada a la interrupción de pagos de alquiler por parte de algún arrendatario; por situaciones propias de su actividad o gestión de su flujo de efectivo las cuales disminuyen la percepción de ingresos en el fondo de inversión.

Para mitigar este riesgo se ejerce un control constante en la gestión de cobro utilizando para ello diferentes mecanismos que le permiten además de un adecuado control, dar el seguimiento al cumplimiento de los plazos establecidos en el prospecto. Dentro de estas acciones se aplican llamadas periódicas de seguimiento y notificaciones escritas en coordinación con la Asesoría Legal. El tema se detalla a nivel de Informe Mensual de Carteras No Financieras e Informe de Riesgo.

<u>Riesgos propios de la cartera financiera del Fondo</u>

a) Riesgo crediticio

Se refiere a la pérdida que se puede producir por la falta de pago del emisor de un título o bien porque la calificación crediticia del título o, en su defecto, del emisor se ha deteriorado. El riesgo crediticio de los fondos de inversión se mide con base en las calificaciones de riesgo de las inversiones de las carteras financieras, el cual se debe mantener en un nivel medio o bajo.

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 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.

El seguimiento de lo establecido a nivel de política de inversión de los prospectos, se da mediante el Informe de Carteras Financieras y Mensual de 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 recompras, debido a situaciones de iliquidez, insolvencia, capacidad operativa o actuaciones indebidas.

Se controla a través de lo establecido en el Metodología de discriminación de puestos de bolsa, aplicada de forma conglomeral; la misma se basa en el "Ranking de Puestos de Bolsa", 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 y detallándose el resultado a nivel de Informe Mensual de Riesgo.

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.

d) Riesgo cambiario

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 y Riesgo Intragrupo, dándose seguimiento a nivel de Informe Mensual de Riesgo.

Como elemento mitigador 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”, según lo establecido en el Manual de Políticas de Administración Integral de Riesgo y Procedimiento de Actualización de Mapas de Riesgo.

Los Mapas de Riesgo se actualizan con una periodicidad al menos semestral, y las Matrices de Base de Datos, de forma mensual, detallándose el resultado a nivel de Informes de Riesgo.

El seguimiento de los eventos de riesgos de materializados se detalla a nivel de Informe Mensual de Riesgo, con las recomendaciones en caso de que aplique.

Nota 21 - Calificación de riesgo

El Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No diversificado, es calificado con una periodicidad semestral. La última calificación de riesgo otorgada al Fondo fue con corte a junio 2021, 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 diciembre 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 2021, 2020, 2019, 2018 y 2017, 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

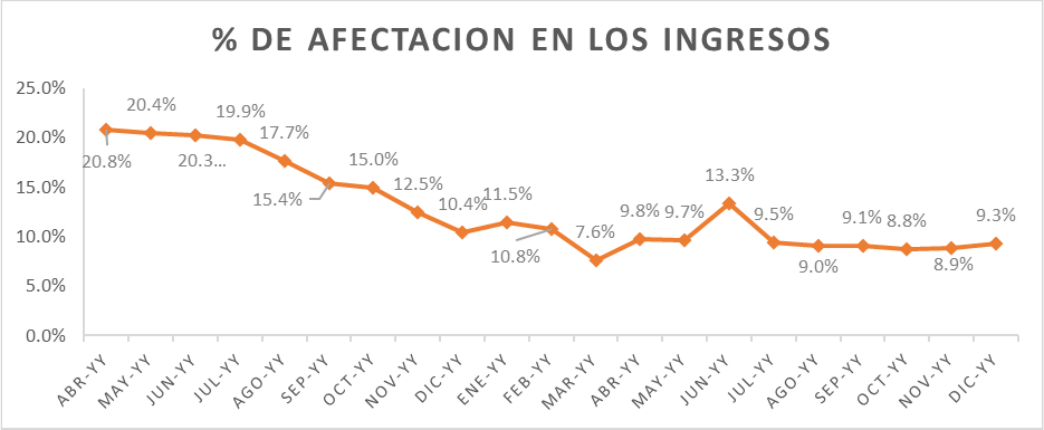
a) Incidencias de la Pandemia Mundial producida por la COVID – 19 en los Fondos de Inversión Inmobiliarios.

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.

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.

Es posible evidenciar según el tipo de actividad, la natural afectación de los flujos y por ende la necesidad de establecer esquemas flexibles sobre los contratos, que permitan la permanencia y continuidad de los negocios en marcha. Sobre esa línea, el estatus de los contratos negociados según lo planteado originalmente se detalla en el gráfico siguiente:



b) <u>Otros</u>

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre 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 07 de Enero de 2022 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.