



Informe de Evaluación
Presupuestaria I Semestre 2022

Tabla de Contenido

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Presentación | 3 |
| 2. Comportamiento de la Ejecución de los Ingresos y Gastos | 3 |
| 3. Análisis de los Ingresos junio 2022..... | 4 |
| 4. Comportamiento de la Ejecución de los Egresos | 5 |
| 5. Resultado de la ejecución presupuestaria parcial –Superávit o Déficit– | 7 |
| 6. Desviaciones de mayor relevancia a la fecha..... | 7 |
| 7. Desempeño institucional programático | 8 |
| 8. Situación económica-financiera global de la institución..... | 12 |
| 9. Propuesta de Medidas Correctivas y Acciones a Seguir en Procura de Fortalecer el Proceso de Mejora Continua de la Gestión Institucional | 14 |
| 10. Efectos Generados por la Pandemia Provocada por la COVID 19 en la Industria de Fondos de Inversión..... | 15 |

1. Presentación

De conformidad con lo establecido en las Normas Técnicas sobre Presupuesto Público, emitidas por medio de la Resolución R-DC-024-20121, se realiza el presente documento el cual incluye la información referente al Informe de Evaluación Presupuestaria del primer semestre de 2022, según lo establecido en la norma 4.5.6

2. Comportamiento de la Ejecución de los Ingresos y Gastos

Ejecución de Ingresos

Cuadro N° 1

Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.
Ingresos Presupuestarios y Reales por Cuenta
Del 01 de Enero al 30 de Junio de 2022

| Presupuesto de Ingresos | Presupuesto Ordinario | I Semestre | Monto Recaudado | Monto por Recaudar | Porcentaje de Ejecución |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| Servicios Financieros y de Seguros | 4,770,615,224 | 2,085,416,311 | 2,085,416,311 | 2,685,198,913 | 43.71% |
| Intereses sobre valores | 458,924,169 | 329,493,066 | 329,493,066 | 129,431,103 | 71.80% |
| Intereses sobre cuentas corrientes y otros | - | 4,637,639 | 4,637,639 | 4,637,639 | 100.00% |
| Recuperacionde Inversiones | 50,400,000 | 27,916,325 | 27,916,325 | 22,483,675 | 55.39% |
| Total | 5,279,939,393 | 2,447,463,341 | 2,447,463,341 | 2,832,476,052 | 46.35% |





3. Análisis de los Ingresos junio 2022

Popular Sociedad de Fondos de Inversión presentó como monto total de ingresos proyectados en el presupuesto ordinario correspondiente al año 2022 $\text{¢}5,279,939,393$ de los cuales la recaudación real acumulada al 30 de junio de 2022 fue de $\text{¢}2,447,463,341$ lo cual equivale a ingresos corrientes y el porcentaje de recaudación es del 46.35% de lo presupuestado

- **Servicios Financieros**

Esta partida es la principal fuente de ingresos para Popular Sociedad de Fondos de Inversión, y tiene como origen las comisiones de administración generadas por cada uno de nuestros diferentes fondos.

De acuerdo con el análisis elaborado, el monto alcanzado en esta partida al 30 de junio de 2022 fue de $\text{¢}1,064,692,532$, lo que representa un 43.71% de recaudación.

- **Recuperación de Inversiones**

Como segunda fuente de ingresos esta partida origina ganancias de capital por la venta de títulos valores de la cartera propia, realizadas por parte de la Sociedad de Fondos, al cierre del mes de junio recaudó un monto de $\text{¢}27,916,325$ y con un porcentaje de 55.39%

- **Intereses sobre Cuentas Corrientes**

Esta partida se conforma de los intereses ganados hasta el 30 de junio de 2022 por los saldos mantenidos en las cuentas corrientes de la Sociedad de Fondos de Inversión, la recaudación a la fecha es de $\text{¢}3,484,748$

- **Intereses sobre Valores**

Dicha partida se conforma por las inversiones por cuenta propia realizada en títulos del Sector Público y Privado y operaciones de recompras, producto de la reinversión de utilidades en instrumentos financieros que se traduzcan en ingresos financieros para la sociedad, al cierre de junio, la recaudación de esta partida es de 71.80% con un monto de ¢329,493,066

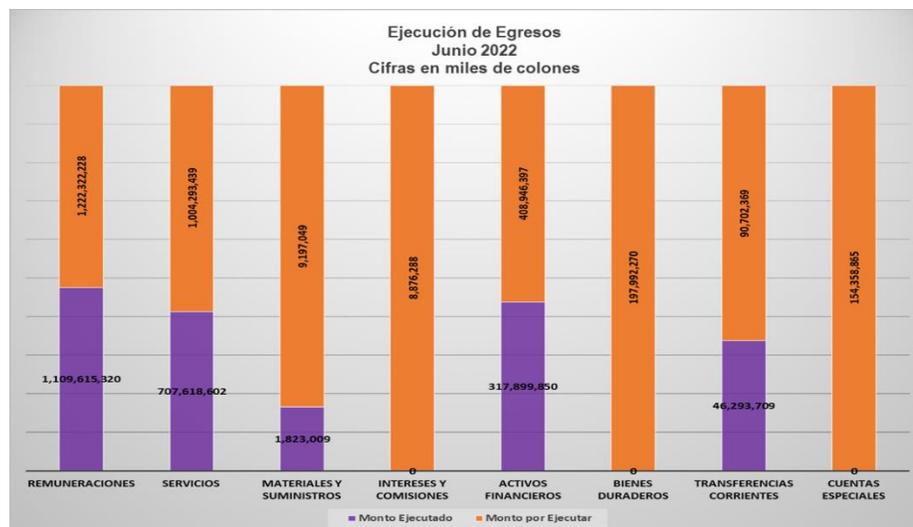
4. Comportamiento de la Ejecución de los Egresos

EGRESOS

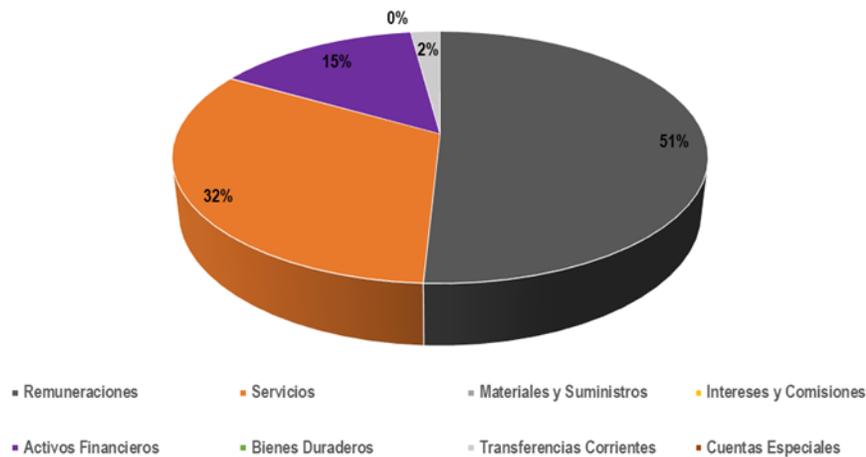
Cuadro N° 2

Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.
Egresos Presupuestarios y Reales por Cuenta
Del 01 de Enero al 30 de Junio de 2022

| Presupuesto de Egresos | Presupuesto Ordinario | Ejecucion Junio | Ejecucion Acumulada Enero-Febrero-Marzo | Ejecucion Abril-Mayo-Junio | Monto Ejecutado | Monto por Ejecutar | Porcentaje de Ejecución Total |
|---------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| Remuneraciones | 2,331,937,547 | 172,143,042 | 500,576,256 | 609,039,063 | 1,109,615,320 | 1,222,322,228 | 47.58% |
| Servicios | 1,711,912,041 | 110,924,078 | 359,753,201 | 347,865,401 | 707,618,602 | 1,004,293,439 | 41.33% |
| Materiales y Suministros | 11,020,058 | 168,880 | 1,121,503 | 701,507 | 1,823,009 | 9,197,049 | 16.54% |
| Intereses y Comisiones | 8,876,288 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8,876,288 | 0.00% |
| Activos Financieros | 726,846,246 | 39,963,308 | 157,007,621 | 160,892,229 | 317,899,850 | 408,946,397 | 43.74% |
| Bienes Duraderos | 197,992,270 | 0 | 0 | 0 | 0 | 197,992,270 | 0.00% |
| Transferencias Corrientes | 136,996,078 | 6,719,539 | 23,821,814 | 22,471,896 | 46,293,709 | 90,702,369 | 33.79% |
| Cuentas Especiales | 154,358,865 | 0 | 0 | 0 | 0 | 154,358,865 | 0.00% |
| Total Gastos | 5,279,939,393 | 329,918,847 | 1,042,280,394 | 1,140,970,095 | 2,183,250,489 | 3,096,688,904 | 41.35% |



Peso por Partida de la Ejecución de Egresos



El monto total que Popular SAFI proyectó originalmente para los egresos en su presupuesto del 2022 fue de $\text{¢}5,279,939,393$ colones, del cual el porcentaje total de ejecución al cierre de junio representó un 41.35%, lo que se traduce en un desembolso efectivo acumulado de $\text{¢}2,183,250,489$ colones

Las partidas con los porcentajes de ejecución más altos al corte al primer semestre son las siguientes:

- Aporte patronal al Fondo de Capitalización Laboral presenta un porcentaje de ejecución de 90.22%
- Servicio de Telecomunicaciones presenta un porcentaje de ejecución de 82.14%
- Viáticos dentro del país 72.09%

5. Resultado de la ejecución presupuestaria parcial –Superávit o Déficit–

| | | |
|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Superavit acumulado periodo 2021 | | 6,895,496,550.74 |
| EGRESOS | | |
| Monto Presupuestado | 5,279,939,393.15 | |
| Monto Ejecutado | <u>2,183,250,489.30</u> | 2,183,250.49 |
| Saldo | 3,096,688,903.84 | |
| INGRESOS | | |
| Monto Presupuestado | 5,279,939,392.77 | |
| Monto Ejecutado | <u>2,447,463,340.78</u> | |
| Saldo | 2,832,476,051.99 | |
| Diferencia | 264,212,851.85 | |
| Superavit acumulado periodo 2022 | | 7,159,709,402.60 |

6. Desviaciones de mayor relevancia a la fecha.

Al corte del presente informe, estas son las partidas presupuestarias, que presentan desviaciones más significativas en su ejecución a la fecha:

| Partida Presupuestaria. | Porcentaje de ejecución |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|
| Aporte patronal al Fondo de Capitalización Laboral | 90.22% |

7. Desempeño institucional programático

Se detalla el objetivo específico y las metas correspondientes respecto a la vinculación financiera del presupuesto institucional. Adicionalmente se aclara que el presupuesto ha sido diseñado para el cumplimiento específico de estos objetivos y metas, por tanto, la ejecución efectiva representará consecuentemente el cumplimiento de los objetivos y metas planteadas por la organización.

El planteamiento estratégico definido por Popular SAFI para el periodo plurianual 2019-2023 ha definido, alineado con los aspectos que permean desde la estrategia del Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal (CFBPDC) los siguientes objetivos estratégicos:

- **Objetivo 1**

Generar en los Clientes, una experiencia alineada con las mejores prácticas de la industria; para satisfacer sus necesidades y cumplir sus expectativas.

- **Objetivo 2**

Consolidar un adecuado esquema de gobernanza y gestión del conglomerado financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal

- **Objetivo 3**

Lograr la Rentabilización financiera y la creación de Valor Social y Ambiental, sostenible en el tiempo; impulsada por un Modelo de Gestión con visión integral de la estrategia.

- **Objetivo 4**

Implementar una cultura de Transformación Digital basada en el uso de la tecnología, innovación y procesos ágiles y eficientes para el desarrollo de productos y servicios que atiendan las necesidades y expectativas del cliente en la triple línea base.

Estos objetivos tienen una asociación con indicadores que permitirán, desde la naturaleza de esta sociedad, aportar al cumplimiento de la estrategia conglomeral, misma que tiene una orientación cliente céntrica. El detalle de esta determinación se podrá repasar adelante, así como el seguimiento de estos para el cierre del primer semestre del año 2022.

Seguidamente se analizará el detalle del cumplimiento de los indicadores estratégicos de acuerdo con el seguimiento dado al cierre de junio de 2022:

Detalle del Cumplimiento del Plan Estratégico de Popular SAFI Al cierre de Junio 2022

Plan Estratégico del Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal 2019-2023
Cuadro de Mando Integral Popular Fondos de Inversión Sociedad Anónima



v 6.0

| Objetivo | Indicador | ID-U | Unidad de medida | Fórmula | METAS | | julio | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
| | | | | | 2022 | Peso medible | Peso Obtenido | Justificación | % AVANCE ANUAL | Estado |
| Generar en los Clientes, una experiencia alineada con las mejores prácticas de la industria; para satisfacer sus necesidades y cumplir sus expectativas. | Gestión Orientada al Cliente | 1.2.1 | Crecimiento del volumen de los inversionistas que conforman las economías social solidarias (ESS) (Cooperativas, Solidaristas, Colegios Profesionales y Sindicatos) | Volumen Total de las ESS al cierre del mes en evaluación >= cierre del mes evaluado del año anterior | >= año 2021 | 5.00% | 3.76% | El indicador refleja una disminución de un 24,76% en el saldo de junio 2022 vs el 2021 El monto previsto era de ₡52.884 millones. El monto obtenido en junio 2022 fue de ₡39.790 millones Lo anterior genera una brecha -24,76% | 38% | CRITICO |
| | | 1.2.2 | Porcentaje de incremento de la participación de mercado en Volumen Administrado (totalidad de la cartera) | (Volumen Administrado del mes en evaluación de Popular SAFI/ Total de la Industria) > al resultado del mes en evaluación del periodo anterior | >= año 2021 | 5.00% | 4.67% | El indicador refleja un aumento de 0,52 puntos porcentuales respecto al año anterior El porcentaje de participación previsto era de un 13,19% El porcentaje de participación obtenido es de un 12,33% | 47% | DEFASADA |
| | Calificación de Riesgo de los Fondos | 1.3.1 | Reporte de Calificación de Riesgo de los Fondos | Resultado promedio ponderado de la calificación de riesgo de los fondos vigentes según metodología aprobada. | >= año 2021 | 6.00% | 6.00% | Para el mes de junio se mantienen las mismas calificaciones de riesgo al cierre de marzo del 2022. Para los siguientes fondos se han logrado mantener invariables con respecto a la del año anterior: Mercado de Dinero Colones: scr AA2 Mercado de Dinero Dólares: scr AA2 Fondo Liquidez Mixto Colones: scr AA2 Fondo Liquidez Mixto Dólares: scr AA2 ZETA Inmobiliario se mantuvo en: scr AA-3 Y las calificaciones de riesgo del fondo FINPO Inmobiliario mejoró ya que pasó de scr BBB+3 a scrA-3 | 50% | NORMAL |

“INFORMACION DE USO PÚBLICO.

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

Plan Estratégico del Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal 2019-2023
Cuadro de Mando Integral Popular Fondos de Inversión Sociedad Anónima



v 6.0

| Objetivo | Indicador | ID-U | Unidad de medida | Fórmula | METAS | | Justificación | % AVANCE ANUAL | Estado | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| | | | | | 2022 | julio | | | | |
| | | | | | | | Peso medible | Peso Obtenido | | |
| Consolidar un adecuado esquema de Gobernanza y Gestión del Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal. | Esquema de Gobernanza | 2.1.1 | Resultado de Autoevaluación Gobierno Corporativo | Índice de Gobernanza | Índice de Gobernanza Bueno | 3.00% | 3.00% | Se presentó el informe de la fase 2 por parte de la empresa KPMG donde se presenta el estado de atención de los 134 planes de mejora, se está a la espera de los comentarios por parte de la GGC, fiscalizador del contrato de Gobernanza. La empresa presentó además el informe final correspondiente a la fase del contrato que se componía de los 5 entregables, 1. Diagnóstico, 2. Mejora, 3. Implementación 4. Índice de Gobernabilidad 5. Gestión del Cambio. | 50% | NORMAL |
| | Gestión eficiente del control interno, riesgo y cumplimiento normativo | 2.2.1 | Resultado de la evaluación del Apetito y Perfil de Riesgo según la metodología | Resultado debe estar dentro del Apetito de Riesgo definido según la metodología | Ubicación dentro del Apetito de acuerdo al Perfil Aprobado por la Junta Directiva | 6.00% | 6.00% | Popular SAFI al cierre del mes de junio 2022 se encuentra dentro de los umbrales de "Apetito de Riesgo" lo cual es acorde a la meta definida | 50% | NORMAL |
| | Gestión eficiente del control interno, riesgo y cumplimiento normativo | 2.2.2 | Resultado de la autoevaluación del cumplimiento normativo (normativa 16-16) | Índice de Cumplimiento Normativo | Nota mínima del 80% | 5.00% | 5.00% | Junio 2022: En la sesión ordinaria n.º5924 de la Junta Directiva Nacional celebrada el lunes 06 de junio de 2022, se dio por aprobada la propuesta de ajuste al instrumento de la autoevaluación del nivel de madurez de cumplimiento normativo, según con lo establecido en el acuerdo JDN-5924-Acd-502-2022-Art-19. Se trabajó en el instrumento de autoevaluación que será aplicado al Banco Popular y a las Sociedades Anónimas, realizando una identificación de las dependencias que deben ser responsables de las respuestas, aplicando una comparación con el instrumento del año anterior. | 50% | NORMAL |
| | Gestión eficiente del control interno, riesgo y cumplimiento normativo | 2.2.3 | Porcentaje de avance del Plan de Acción para la implementación de Normativa 14-17 | Actividades Implementadas / Actividades Programadas en el periodo | 100% de cumplimiento | 7.00% | 7.00% | Este indicador es trimestral y según el último Informe Trimestral de Avance del Plan de Acción para la Implementación de Normativa 14-17, todas las actividades se encuentran al día, no existen actividades atrasadas. | 50% | NORMAL |
| | Gestión de la estrategia | 2.3.1 | Porcentaje del nivel de conocimiento sobre el Plan Estratégico del Conglomerado y motivación para alcanzar los objetivos | Resultado= total del personal con evaluación aprobada / total del personal aplicable para la prueba | Resultado ≥ 95% | 3.00% | 3.00% | Según cronograma establecido en el oficio DPE-28-2022, en el mes de junio 2022, se cumple con las actividades programadas a excepción del comunicado sobre los nuevos planes tácticos, según justificación detallada en el oficio DPE-102-2022 | 50% | NORMAL |

"INFORMACION DE USO PÚBLICO.

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

| ID | Objetivo | Indicador | ID-U | Unidad de medida | Fórmula | 2022 | Peso medible | Peso Obtenido | Justificación | % AVANCE ANUAL | Estado | |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|--|
| 3 | Lograr la Rentabilización financiera y la creación de Valor Social y Ambiental, sostenible en el tiempo; impulsada por un Modelo de Gestión con visión integral de la estrategia. | Rentabilidad Financiera | 3.1.1 | Resultado de los indicadores definidos por la Junta Directiva Nacional | Calificación del Modelo de indicadores | >=90% | 10.00% | 0.00% | Al cierre de Abril la SAFI consigue una nota total de 84,03% con lo cual no logra cumplir al 100% con la meta establecida. | 47% | CRITICO | |
| | | Rentabilidad de los Fondos de Inversión Financieros | 3.2.1. | Porcentaje de Rentabilidad de Fondos de Inversión respecto al similar de la industria, Ponderado por cada uno de los fondos y de acuerdo al volumen administrado que representa del total | Rentabilidad líquida de los últimos 12 meses de cada fondo mayor o igual al promedio de la industria, ponderada por el volumen Administrado. Rentabilidad de los fondos financieros Administrados SAFI \geq al del promedio de mercado en su Sector comparable, ponderada por su volumen Administrado | \geq al del promedio de mercado en su Sector comparable, ponderada por su volumen Administrado | 5.00% | 5.00% | Fondo Mercado ϕ : 1.11% Fondo Mixto ϕ : 0.83% Mercado en ϕ : 0.79% Fondo Mercado \$: 0.84% Mixto Dólares \$ 0.77% Mercado en \$: 0.71% | 50% | NORMAL | |
| | | Rentabilidad de los Fondos de Inversión No Financieros | 3.2.2. | Resultado de la rentabilidad líquida, incremental respecto al periodo anterior (valorado con la rentabilidad de los últimos 12 meses) | Reporte de rentabilidad cada fondo inmobiliario respecto al año anterior Rentabilidad del periodo \geq rentabilidad año anterior | Rentabilidad superior o igual al la rentabilidad del periodo anterior ≥ 0 | 5.00% | 4.75% | FINPO: Junio 2022: 3.22%; Junio 2021: 3.14% ZETA: Junio 2022: 3.90%; Junio 2021: 4.10% | 48% | DESFAZADA | |
| | | Modelo Gestión del Valor social | 3.3.1 | Porcentaje de la implementación del Modelo de Gestión del Valor Social | Avance de la implementación del Modelo de Valor Social (alineado al Plan de Acción Gestión del Valor Social)* | 100% | 4.00% | 4.00% | En el mes de junio se realizó una nueva charla en la provincia de Puntarena donde se impartió temas de Educación Financiera a 65 personas. Con esta charla de educación financiera ya sumamos 2 charlas realizadas en el semestre en conjunto con la actividad de educación financiera que se realizó el 11 de febrero, a 82 personas en la Provincia de Limón. Ambos eventos se dieron a conocer a nuestros clientes en medios digitales como Facebook | 50% | NORMAL | |
| 4 | Implementar una cultura de Transformación Digital basada en el uso de la tecnología, innovación y procesos ágiles y eficientes para el desarrollo de productos y servicios que atiendan las necesidades y expectativas del cliente en la triple línea base. | Estrategia de Innovación | 4.1.1 | Porcentaje de cumplimiento de la estrategia de innovación del CFBPDC asignadas para Popular SAFI | Actividades atendidas / actividades planificadas para el periodo | 100% de cumplimiento de las actividades definidas para el periodo | 5.00% | 5.00% | Mediante oficio del 12 de julio de 2022, DIRG-226-2022_DIRGC_EstrategiadeInnovación_junio2022_AcuerdoCCTI_JDN-firmado-firmado-sellado se informa el cumplimiento al mes en un 100% en las actividades definidas para el periodo en el plan de trabajo. | 43% | NORMAL | |
| | | Tecnologías enfocadas en el cliente | 4.2.1 | Porcentaje de implementación de iniciativas de negocios basadas en la tecnología actual | Porcentaje de atención de los requerimientos acordados entre TI y el Negocio | 100% de requerimientos en plazo | 5.00% | 5.00% | No existen desviaciones en los plazos de los requerimientos en el mes de junio, según correo enviado por área de Tecnología de Información de POPULAR Safi | 50% | NORMAL | |
| * Nota: El indicador se atiende según los elementos asignados a Popular SAFI | | | | | | | 74.00% | 62.19% | | | | |
| | | | | | | | 84.04% | | | | | |

“INFORMACION DE USO PÚBLICO.

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

8. Situación económica-financiera global de la institución

El cierre del primer semestre ha definido un comportamiento que ya muestra diferencias respecto a los años 2020 y 2021, en los cuales la pandemia mostró un comportamiento cauteloso del inversionista albergando sus recursos en instrumentos de menor riesgo, a la vista, de manera que los fondos de inversión de mercado de dinero de la industria en general mostraron crecimiento récord respecto a otras coyunturas económicas. En la primera mitad del periodo 2022, han sucedido aspectos que han determinado comportamientos menos cautelosos de los clientes, producto de una liberación de las medidas aplicadas para contención de la pandemia, las cuales han dinamizado actividades económicas que han permitido movilizar nuevamente el dinero y de esta manera variar la orientación de los flujos de inversión. No hay que dejar de lado el cambio de gobierno en el país, aspecto que también ha mostrado variaciones en la gestión de la política monetaria asociada al comportamiento de las economías mundiales. Finalmente, un aspecto que ha sido generador de movilización de recursos en la industria de fondos de inversión ha sido el tipo de cambio, que mantuvo durante la primera mitad, lo cual ha motivado desplazamiento de recursos hacia instrumentos en dólares aprovechamiento el premio adicional que brinda el incremento de valor del dólar adicional a la rentabilidad propia del instrumento.



Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., administra 8 fondos de inversión a saber:

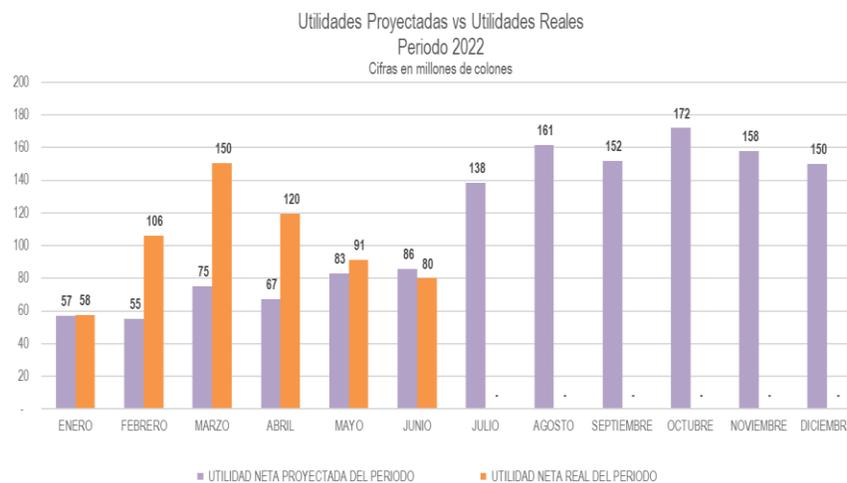
- Fondo Mercado de Dinero Colones
- Fondo Mercado de Dinero Dólares
- Fondo BP Confianza Colones

- Fondo BP Confianza Dólares
- Fondo Mixto Colones
- Fondo Mixto Dólares
- Fondo Inmobiliario ZETA
- Fondo Inmobiliario FINPO

Durante el periodo en análisis, se ha logrado mantener el posicionamiento de Popular SAFI dentro de las tres principales sociedades de fondos del país, administrando fondos de inversión referentes no solo en cuanto a su tamaño sino en la rentabilidad que brindan al inversionista.

Es necesario recordar que Popular SAFI genera sus ingresos con base en el volumen administrado, dado que sus comisiones se calculan sobre esa variable. Por lo tanto el desempeño financiero de la sociedad guarda una correlación directa con la variable del volumen administrado.

En la siguiente tabla se detalla un comparativo entre la utilidad proyectada para el cierre del primer semestre de 2022, respecto a las utilidades proyectadas de forma inicial para dicho periodo.



Del cuadro anterior, podemos verificar que las utilidades han mantenido un comportamiento incremental respecto a la expectativa, sin embargo, esto se ha dado a través de un ingreso menor al esperado y por supuesto también de una ejecución de gasto inferior, los cuales son evidentes en la ejecución presupuestaria de esta sociedad.

En relación con los gastos, los efectos de reducción del mismo respecto a lo esperado responden a la subejecución de gastos de personal, no debemos olvidar que esta sociedad ha presupuestado una estructura de plazas las cuales se han venido incorporando a la sociedad de acuerdo con las necesidades del negocio de manera que se ejecute de la manera más responsable posible el mismo. Otro aspecto relevante en materia de contención del gasto está dado por el hecho de que se logró una negociación en los precios de alquiler del local de oficinas arrendado, lo cual ha disminuido sensiblemente el monto ejecutado en esta partida.

El comportamiento de los ingresos y el adecuado control del gasto indicado, naturalmente, se traduce en un mayor margen de utilidad con respecto a la expectativa. Para la segunda mitad del año las proyecciones son muy conservadoras, ya se empieza a notar un comportamiento distinto en el tipo de cambio al avance la primera quincena de julio y esto lógicamente va generando variaciones en la tendencia de administración de recursos.

En lo relacionado con suficiencia patrimonial la SAFI continúa con un patrimonio suficiente para hacer frente a los riesgos de la industria en que se desempeña, según la cuantificación de acuerdo con la normativa realizada, el compromiso promedio del patrimonio es de un 50% por lo cual se determinan sumas suficientes para promover el crecimiento de la SAFI.

9. Propuesta de Medidas Correctivas y Acciones a Seguir en Procura de Fortalecer el Proceso de Mejora Continua de la Gestión Institucional

Popular SAFI, dentro de la evaluación de sus Planes Estratégicos y de la gestión integral que desempeña ha determinado una serie de aspectos que deben ser de atención durante los periodos siguientes, dentro de los principales se identifican los siguientes:

- Atenuar los impactos que la Pandemia COVID 19 tuvo en el sector de inquilinos comerciales y de oficinas, los cuales impactan principalmente a los fondos de inversión inmobiliarios como foco principal de afectación de la industria
- Diversificar las líneas de ingreso de la SAFI con el fin de mejorar las sensibilidades que pueda tener la sociedad a los aspectos de mercado tales como variación en las tasas de interés y administración de la liquidez en el mercado.
- Mantener y mejorar el posicionamiento y el ritmo de crecimiento de la sociedad a nivel del mercado.
- Continuar las acciones estratégicas y de gestión que permitan mantener los indicadores de rentabilidad de los fondos inmobiliarios a niveles promedio de industria, manteniendo principal atención en las variables internas que afectan su rentabilidad, llámense estas: ocupación y morosidad.
- Mantener los indicadores de rentabilidad de los fondos financieros como referentes de industria. Alcanzar y mantener las posiciones de liderazgo en materia de rentabilidad de los fondos de inversión, de ahí que se debe estar observante del comportamiento de los mercados para anticipar situaciones que puedan representar riesgo a la gestión eficiente.
- Atención Oportuna de las recomendaciones de las entidades fiscalizadoras (Sugeval, Auditoría interna y Auditoría Externa).

- Robustecimiento de la Plataforma Informática. Uno de los aspectos a los cuales la Junta Directiva presta mayor seguimiento es el desarrollo de la estructura tecnológica de la sociedad lo cual debe ser la base para el desarrollo de las gestiones que impacten el crecimiento del negocio de manera sostenida y controlada, de ahí el reto que tiene la administración de robustecimiento de su plataforma tecnológica.
- Implementación de nuevos medios para promover la inversión en los fondos administrados por Popular SAFI.
- Satisfacer las acciones atinentes a la inscripción satisfactoria de los nuevos productos que pretende administrar Popular SAFI.
- Velar por la correcta implementación de las actualizaciones normativas aplicables.

10. Efectos Generados por la Pandemia Provocada por la COVID 19 en la Industria de Fondos de Inversión.

Sí bien la industria de fondos de inversión viene superando paulatinamente los efectos generados por la Pandemia provocada por la COVID 19 que han manifestado impactos muy disímiles en las diferentes tipologías de fondos de inversión, aún se deben gestionar aspectos derivados del periodo pandémico, focalizándose estos de manera principal en los fondos inmobiliarios.

Las instrucciones de las entidades gubernamentales relacionadas con el aislamiento físico que se mantuvieron durante los periodos anteriores e inicios del periodo actual para evitar la propagación del virus generaron una contracción de la actividad inmobiliaria comercial y de oficinas. Popular SAFI, mantiene en administración fondos inmobiliarios que se han visto impactados por estas condiciones actuales y aún los inquilinos resienten los impactos, por lo cual solicitan descuentos, y consideraciones a los administradores para poder mantenerse operando.

Como respuesta de esta sociedad a la rentabilidad que se ha visto afectada en el sector inmobiliario, se ha optado por mantener bajas comisiones de administración en estos fondos, y mantener la estabilidad de los ingresos integrales de la sociedad con los flujos provenientes de los fondos de inversión financieros los cuales han mantenido comportamientos satisfactorios en sus saldos administrados a la fecha. .

Como parte de las acciones responsables por parte de esta sociedad en materia de continuidad del negocio, se han realizado y se mantienen en constante actualización, los análisis de tensión para visualizar efectos probables en la familia de fondos de inversión, los cuales se han transparentado no solo a los órganos de control de Popular SAFI sino también con la Superintendencia General de Valores.

Otro efecto es el éxito que ha representado la implementación de la modalidad del teletrabajo, lo cual se ha mantenido a la fecha para la totalidad de los funcionarios de la sociedad, con lo cual se han generado una variedad de experiencias en materia de gestión y eficiencia, que han definido la posibilidad de mantener la modalidad como permanente y en modelos híbridos con presencialidad, aun cuando se hayan superado las medidas restrictivas de aislamiento social dadas las bondades que han permitido.