

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

**Estados financieros y
opinión de los auditores**

31 de diciembre de 2014 y 2013

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

**Estados financieros y
opinión de los auditores**

31 de diciembre de 2014 y 2013

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

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Informe del contador público independiente		1
Estado de activo neto	A	3
Estado de operaciones	B	4
Estado de cambios en el activo neto	C	5
Estado de flujos de efectivo	D	6
Notas a los estados financieros		7
Cédula resumen de asientos de ajuste y reclasificación	Anexo 1	37

Informe del contador público independiente

A la Junta Directiva de
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.
y la Superintendencia General de Valores

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del fondo de inversión denominado Popular Inmobiliario ZETA administrado por Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., que comprenden el estado de activo neto al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los estados de operaciones, de cambios en el activo neto y de flujo de efectivo por los periodos de doce meses terminados en esas fechas así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias. Esos estados financieros han sido preparados por Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores, y del control interno que la administración determinó necesario para la preparación de estos estados financieros libres de errores significativos debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar opinión sobre estos estados financieros con base en la auditoría. Condujimos la auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren cumplir con requisitos éticos así como planificar y llevar a cabo la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos significativos en los estados financieros por fraude o error. Al hacer estas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye una evaluación de lo apropiado de las políticas contables usadas y de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la auditoría contiene evidencia suficiente y adecuada para proporcionar una base para la opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera del fondo de inversión denominado Popular Inmobiliario ZETA administrado por Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y sus resultados y su flujo de efectivo en los periodos de doce meses terminados en esas fechas, de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores, como se describe en la nota 2.

Base de contabilidad

Sin que afecte la opinión hacemos referencia a la nota 2 de los estados financieros que describe las bases de contabilización. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores. Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Juan Carlos Lara

Lara Eduarte

San José, Costa Rica
6 de febrero de 2015

Dictamen firmado por
Juan Carlos Lara P. No. 2052
PoL0116 FIG 7 V.30-9-2015
Timbre Ley 6663 ₡1.000
Adherido al original




Cuadro A


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

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

	Notas		2014	2013
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	US\$	6,420,984	1,347,945
Alquileres por cobrar	4		19,026	20,366
Otras cuentas por cobrar			24,324	750
Gastos diferidos	5		71,307	22,637
Inversión en inmuebles	6		35,933,976	15,254,951
Total activo			<u><u>42,469,617</u></u>	<u><u>16,646,649</u></u>
Pasivo				
Depósitos en garantía de arrendatarios	8		301,277	140,715
Ingresos diferidos	9		40,713	15,712
Cuentas por pagar	10		652,173	569,912
Impuestos diferidos	11		55,413	29,545
Comisiones por pagar			47,185	39,409
Total pasivo			<u><u>1,096,761</u></u>	<u><u>795,293</u></u>
Activo neto			<u><u>41,372,856</u></u>	<u><u>15,851,356</u></u>
Títulos de participación	12		40,320,000	15,290,000
Ganancia no realizada en valuación de inmuebles			1,052,856	561,356
Utilidades a distribuir			0	0
Total activo neto		US\$	<u><u>41,372,856</u></u>	<u><u>15,851,356</u></u>
Cuentas de orden		US\$	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros


 MEA Alejandro Centeno R.
 Gerente General


 Lic. Johanna M.
 Jefe de Contal




 Lic. Selina Viquez G.
 Auditora Interna

Cuadro B

Popular Inmobiliario ZETA


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

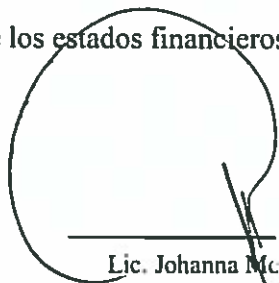
Estado de operaciones

Periodos de un año terminados el 31 de diciembre
(en US dólares sin centavos)

	Notas	2014	2013
Ingresos			
Ingresos por intereses	US\$	72,092	7,575
Ingresos por alquileres	13	2,401,891	861,442
Ganancia no realizada por ajustes a inmuebles	6	491,501	0
Ganancia en diferencial cambiario		3	3
Total ingresos		2,965,487	869,020
Gastos			
Comisiones	14	505,728	121,873
Gasto por intereses		7,595	0
Gastos de operación	15	335,579	107,531
Pérdida en diferencial cambiario		503	2
Total gastos		849,405	229,406
Utilidad neta	US\$	2,116,082	639,614

Las notas son parte integrante de los estados financieros


MBA Alejandro Centeno R.
Gerente General


Lic. Johanna Mc
Jefe de Contas

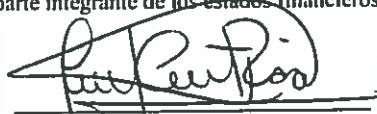


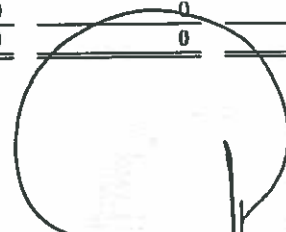

Lic. Celia Viquez G.
Auditora Interna

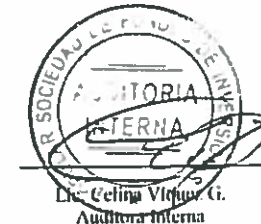
Popular Inmobiliario ZETA
Fondo de inversión administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.
Estado de cambios en el activo neto
Periodos de un año terminados el 31 de diciembre
(en US dólares sin centavos)

	Notas	Títulos de participación	Capital pagado en exceso	Desembolso por colocación	Ganancias no realizadas en valuación de bienes inmuebles	Utilidades a distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2012		6,088,000	0	0	235,546	0	6,323,546
Colocación de participaciones		9,202,000	575,469	131,307	0	0	9,908,776
Revaluación de inmuebles	6	0	0	0	342,958	0	342,958
Aplicación de impuesto sobre la renta diferido		0	0	0	(17,148)	0	(17,148)
Distribución de utilidades	2.b.17	0	0	0	0	(639,614)	(639,614)
Distribución del exceso del valor nominal de las participaciones		0	(575,469)	(131,307)	0	0	(575,469)
Utilidad neta		0	0	0	0	639,614	639,614
Saldos al 31 de diciembre de 2013		US\$ 15,290,000	0	0	561,356	0	US\$ 15,851,356
Colocación de participaciones	12	25,030,000	1,034,115	372,133	0	0	26,436,248
Revaluación de inmuebles	6	0	0	0	517,369	(491,500)	25,869
Aplicación de impuesto sobre la renta diferido		0	0	0	(25,869)	0	(25,869)
Distribución de utilidades	2.b.17	0	0	0	0	(1,624,582)	(1,624,582)
Distribución del exceso del valor nominal de las participaciones		0	(1,034,115)	(372,133)	0	0	(1,406,248)
Utilidad neta		0	0	0	0	2,116,082	2,116,082
Saldos al 31 de diciembre de 2014		US\$ 40,320,000	0	0	1,052,856	0	US\$ 41,372,856

Las notas son parte integrante de los estados financieros


 MBA Alejandro Centeno R.
 Gerente General


 Lic. Johanna Molino
 Jefe de Contabilidad



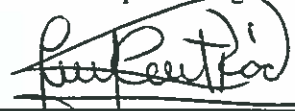
Popular Inmobiliario ZETA
Fondo de Inversión administrado por
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

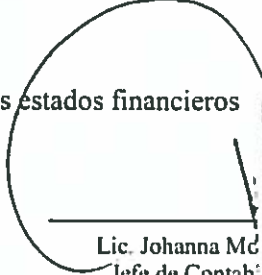
Estado de flujos de efectivo

Periodos de un año terminados el 31 de diciembre
(en US dólares sin centavos)

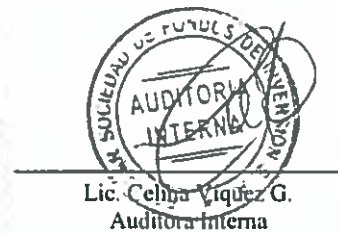
	Notas	2014	2013
Actividades de operación			
Utilidad neta	US\$	2,116,082	639,614
Efecto neto de valoración de inmuebles		(491,501)	0
Cambios en activos y pasivos:			
Cambios en activos (aumento) disminución:			
Alquileres por cobrar		1,340	(20,366)
Gastos pagados por anticipado		(48,670)	(16,093)
Otras cuentas por cobrar		(23,574)	(749)
Cambios en pasivos (disminución), aumento:			
Cuentas por pagar		82,261	181,587
Comisiones por pagar		7,776	28,040
Depósitos de arrendatarios		160,562	82,005
Ingresos diferidos		25,001	2,108
Efectivo neto provisto en actividades de operación		<u>1,829,277</u>	<u>896,146</u>
Actividades de inversión			
Adquisición de bienes inmuebles y mejoras		<u>(20,161,657)</u>	<u>(8,525,814)</u>
Efectivo neto (usado) en actividades de inversión		<u>(20,161,657)</u>	<u>(8,525,814)</u>
Actividades financieras			
Participaciones vendidas a valor nominal		26,436,248	9,908,776
Capital pagado en exceso		(1,034,115)	(575,469)
Desembolso por colocación		(372,133)	(131,307)
Distribución de utilidades		<u>(1,624,582)</u>	<u>(639,614)</u>
Efectivo neto provisto en actividades financieras		<u>23,405,418</u>	<u>8,562,386</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo en el periodo		5,073,039	932,718
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		1,347,945	415,227
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3 US\$	<u><u>6,420,984</u></u>	<u><u>1,347,945</u></u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros


MBA Alejandro Centeno R.
Gerente General



Lic. Johanna Mc
Jefe de Contab:



Lic. Celina Viquez G.
Auditora Interna

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y 2013
(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 Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras de la República de Nicaragua, autorizó la inscripción, para efectos de comercialización 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 50.000 participaciones con valor nominal de US\$1,000 cada una por un total de US\$50,000,000.
- 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 habitación. 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.

- Los bienes inmuebles arrendados a una misma entidad o entidades de un mismo grupo económico no deben representar más de 25% del promedio mensual de los saldos diarios de los activos del Fondo. Dicho porcentaje debe alcanzarse en el plazo de tres años contados a partir del inicio de operaciones del Fondo.

A la fecha de la publicación de los presentes estados financieros el parámetro de concentración de inmuebles contemplado en la normativa y en el prospecto del Fondo no se ha alcanzado.

- 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 ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Por otra parte, el CONASSIF establece la normativa contable de acuerdo con la versión de las NIIF que rigen a partir del 1 de enero de 2008, habiendo existido cambios a las NIIF que han regido posteriormente.

Las diferencias más importantes entre las normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y las regulaciones emitidas para las entidades supervisadas son las siguientes:

Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de estados financieros

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.

La NIC 1 revisada requiere revelar en un quinto estado financiero o en un estado de resultados integrales los movimientos del periodo referidos a cuentas que las NIIF requieren reconocer en una cuenta patrimonial (Otros resultados integrales) como la valuación de las inversiones disponibles para la venta y el superávit de capital. Los formatos actuales no contemplan estos cambios.

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. 17: Arrendamientos

Como valor de costo original de estos bienes se registra el valor presente de los pagos estipulados en el contrato descontado a la tasa de interés implícita en la operación.

La NIC 17 requiere que se registre el menor entre el valor presente de los pagos estipulados en el contrato descontado a la tasa de interés implícitos en la operación, o su valor de mercado.

Norma Internacional de Contabilidad No. 18: Ingresos

La NIC 18 requiere el diferimiento de las comisiones y los gastos generados en las entidades financieras para el otorgamiento de los créditos en el plazo del crédito. Este diferimiento se debe realizar por medio del método del interés efectivo.

Norma Internacional de Contabilidad No. 37: Provisiones, activos y pasivos contingentes

La NIC 37 requiere que las provisiones se reconozcan al valor presente de las erogaciones futuras que se realizarían como parte del pago de beneficios económicos. El catálogo de cuentas homologado requiere el reconocimiento de la obligación presente.

Norma Internacional de Contabilidad No. 39: Instrumentos financieros reconocimiento y medición

El CONASSIF requiere que las inversiones en instrumentos financieros se mantengan como disponibles para la venta. La SUGEVAL y la SUGEF permiten clasificar otras inversiones como instrumentos financieros mantenidos para negociar, siempre que exista manifestación expresa de su intención para negociarlos en un plazo que no supere noventa días contados a partir de la fecha de adquisición. La SUPEN no permite otra clasificación que no sea como disponibles para la venta. La contabilización de derivados requiere que se reconozcan como mantenidos para negociación excepto los que sean contratos de garantía financiera o hayan sido designados como instrumentos de cobertura y cumplan las condiciones para ser eficaces. Asimismo, podrían permanecer más de noventa días de acuerdo con la NIC 39, ya que esta norma se refiere solamente a su venta en un futuro cercano y no indica plazo.

La NIC 39 requiere reclasificar los instrumentos financieros de acuerdo con su tenencia, lo que podría implicar otras clasificaciones posibles como lo son mantenidas al vencimiento y al valor razonable a través del estado de resultados.

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 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. Esta norma es efectiva para los periodos que comienzan el 1 de enero de 2014.

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:

La normativa actual requiere registrar las inversiones en valores como disponibles para la venta. Las inversiones disponibles para la venta se valúan a precio de mercado utilizando vectores de precios proporcionados por entidades especializadas en este tipo de servicios (nivel 1).

Medición:

El efecto de la valuación a precio de mercado de las inversiones disponibles para la venta se incluye en una cuenta patrimonial.

Las recompras no se valúan a precio de mercado.

Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar se registran al costo amortizado, el cual se aproxima o es igual a su valor de mercado.

La compra y venta de activos financieros por la vía ordinaria se registran por el método de la fecha de liquidación, que es aquella en la que se entrega o recibe un activo.

Reconocimiento:

Los instrumentos financieros son registrados inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Para los activos financieros el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Los costos de transacción son los que se originan en la compra de las inversiones.

Desreconocimiento:

Un activo financiero es dado de baja cuando no se tenga control de los derechos contractuales que componen el activo. Esto ocurre cuando los derechos se aplican, expiran o ceden a terceros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el contrato ha sido pagada o cancelada, o haya expirado.

b 5. Custodia de títulos valores

La Sociedad ha designado como custodio de los activos que componen las carteras administradas mediante fondos de inversión al Banco Popular. Dicha entidad es también el custodio del efectivo del Fondo.

b 6. Estimación para incobrabilidad

Al adquirir inmuebles que se incorporan a la cartera del Fondo este asume la totalidad de los contratos vigentes relacionados con el alquiler, notificando a cada inquilino el cambio de propietario y los lineamientos correspondientes al cobro de la renta.

La administración vela porque exista una conciliación diaria de los depósitos por alquileres que paguen los inquilinos en la cuenta corriente del Fondo, así como la correcta contabilización y archivo de tales depósitos.

Diariamente se verifica atrasos en el pago de la renta por parte de los inquilinos y se notifica indicando su estado, la aplicación de la cláusula de morosidad y el monto diario y total de los intereses moratorios asociados al atraso.

Si al finalizar el mes natural posterior a la fecha de pago no se cuenta con el pago del alquiler, se trasladará los comprobantes de las notificaciones y el contrato de arrendamiento al Área Legal de la Sociedad para que gestione el proceso de desalojo del inmueble.

En caso de que un inquilino esté atrasado en el pago de la renta o cuotas de mantenimiento por más de 7 días naturales y no se le haya aprobado un arreglo de pago, se suspende el registro contable del ingreso por renta asociado a ese inquilino.

Igualmente se solicita continuar con la aplicación del registro contable una vez que se subsane el estado de morosidad.

b 7. Gastos pagados por anticipado

Incluyen los desembolsos relacionados con el pago de seguros para cubrir eventuales pérdidas por siniestros que afecten los bienes inmuebles propiedad del Fondo.

Además los pagos por comisiones relacionados con la suscripción de contratos de préstamo, que se difieren y amortizan por el método de interés efectivo.

b 8. Valuación y regulaciones de inversión en propiedades

Las inversiones en propiedades están constituidas por edificios que son valuados, con posterioridad al reconocimiento inicial, por el método del valor justo.

En la valuación de las propiedades en inversión se debe cumplir con los requisitos establecidos en la reglamentación establecida por la SUGEVAL. Debe existir una valuación al menos una vez al año por parte de un perito independiente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y otra valuación de un profesional en finanzas que se realiza tomando en cuenta la capacidad de la propiedad de producir beneficios económicos netos en el largo plazo. El valor final del inmueble será el menor valor de los consignados en estas valuaciones. Previo a la compra de una propiedad de inversión se deben someter a la SUGEVAL las valuaciones respectivas, a efecto de que el órgano regulador determine el cumplimiento del Acuerdo SGV-A-51.

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero en los artículos 8 y 5 de las actas de las sesiones 1034-2013 y 1035-2013 celebradas el 2 de abril del 2013, modificó el artículo 87 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión estableciendo que:

“El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble”.

La Sociedad puede efectuar con cargo al Fondo reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles del Fondo. El costo acumulado de los últimos doce meses de las reparaciones, remodelaciones y mejoras no debe superar 15% del valor del inmueble.

Asimismo, se pueden realizar ampliaciones con cargo al Fondo hasta por 15% del valor del inmueble. Pueden realizarse ampliaciones por porcentajes mayores, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- a) El monto de la ampliación no supere 100% del valor de la última valuación anual del inmueble.
- b) Se cuente con el acuerdo de la asamblea de inversionistas.
- c) No deben ser financiados con cargo al Fondo durante el periodo de construcción.
- d) La ampliación responda a una necesidad de expansión de un arrendatario del inmueble y éste haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar.
- e) Se cuente con los estudios de factibilidad y viabilidad financiera.

Las obras deben ser realizadas por terceros libres de conflicto de interés con la Sociedad, sus socios, directivos y empleados, así como con las personas que formen parte de su grupo de interés económico de conformidad con la definición establecida en el Reglamento. Tampoco deben ser realizadas por inquilinos del Fondo o inquilinos de otros fondos inmobiliarios administrados por la misma sociedad administradora.

Los bienes no deben adquirirse ni venderse a la Sociedad, sus socios, directivos y empleados, ni a personas que formen parte del grupo de interés económico.

Los bienes inmuebles que ingresen a los activos del Fondo no deben enajenarse hasta transcurridos tres años contados desde su inscripción en el Registro Público a nombre del Fondo. Sin embargo, por medio de la Asamblea de Inversionistas se puede autorizar la venta de un inmueble en un periodo menor a tres años. Como parte del acta de la asamblea se debe dejar evidencia del impacto que se espera en el patrimonio de los inversionistas por la venta acordada.

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 de 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 el Fondo en los meses de marzo, junio, setiembre y diciembre. Dicha forma de pago de los rendimientos se ha mantenido vigente desde la constitución del Fondo.

Adicionalmente, los inversionistas obtienen su rentabilidad de la diferencia entre el valor de compra de las participaciones y el valor al cual sean vendidas en mercado secundario.

Con la valoración a precio de mercado los inversionistas reciben como rendimientos los generados por las inversiones al obtener intereses y el resultado de la valoración de los inmuebles y las inversiones a precios de mercado, los cuales son pagaderos cuando se realicen de acuerdo con lo estipulado en la NIC 32.

El pago de los rendimientos a los inversionistas se hace dentro de los 5 días hábiles siguientes al respectivo corte contable.

b 18. Rendimiento por valuación de inmuebles

Corresponde a la revaluación de los bienes inmuebles determinada mediante avalúo de peritos independientes de acuerdo con los reglamentos emitidos por la SUGEVAL. Esta utilidad no se distribuye entre los inversionistas, ya que es una ganancia no realizada que se registra en el activo neto del Fondo.

b 19. Impuestos diferidos

El Fondo calcula el impuesto sobre las plusvalías en valuación de inmuebles. El impuesto sobre la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporales gravables y las diferencias temporales deducibles, siempre y cuando exista la posibilidad de que los pasivos y activos se lleguen a realizar.

b 20. Impuesto único del 5%

El artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores estipula: *“Los rendimientos que reciban los Fondos de Inversión provenientes de la adquisición de títulos valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses referido en el inciso c) del artículo 23 de la Ley N° 7092, de 21 de abril de 1988, o que estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible, previsto en la misma ley citada.*

Los rendimientos percibidos por los Fondos de inversión provenientes de títulos valores u otros activos que adquieran y que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses arriba citado, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo, con una tarifa del 5%. La base imponible será el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del Fondo de inversión. Las ganancias de capital generadas por la enajenación, por cualquier título de activos del Fondo, estarán sujetas a un impuesto único y definitivo con una tarifa del 5%. La base imponible será la diferencia entre el valor de enajenación y el valor registrado en la contabilidad a la fecha de dicha transacción. Los impuestos descritos en los párrafos segundo y tercero de este artículo, se calcularán con el método de declaración, determinación y pago a cargo del Fondo de inversión, con un período fiscal mensual”.

Debido a que no existe una regulación expresa para los fondos inmobiliarios, la Sociedad ha interpretado que lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores le es aplicable al Fondo y ha determinado y pagado el impuesto de 5% sobre el monto total de los arrendamientos percibidos.

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.

Nota 3 - Efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación se presenta el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre:

		2014	2013
Efectivo en caja y bancos	US\$	285,984	147,945
Equivalentes de efectivo		<u>6,135,000</u>	<u>1,200,00</u>
	US\$	<u>6,420,984</u>	<u>1,347,94</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los equivalentes de efectivo corresponde a 5,726,239.53 y 1,136,181.85 participaciones respectivamente, del Fondo Mixto Dólares administrado por Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. Por los periodos de un año terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Fondo tuvo rendimientos de 4.34% y 4.95% respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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:

		2014	2013
Cuentas por cobrar a inquilinos	US\$	<u>19,026</u>	<u>20,366</u>
	US\$	<u>19,026</u>	<u>20,366</u>

Los alquileres por cobrar tienen la siguiente antigüedad:

		2014	2013
A menos de 30 días	US\$	13,687	20,361
De 30 a 60 días		80	5
De 60 a 90 días		0	0
Más de 90 días		<u>5,259</u>	<u>0</u>
	US\$	<u>19,026</u>	<u>20,366</u>

Nota 5 - Gastos diferidos

Al 31 de diciembre los gastos diferidos incluyen:

		2014	2013
Valoración de inmuebles	US\$	7,876	4,813
Seguros de inmuebles		<u>63,431</u>	<u>17,824</u>
	US\$	<u>71,307</u>	<u>22,637</u>

Nota 6 - Inversión en inmuebles

Al 31 de diciembre las inversiones en inmuebles son:

Al 31 de diciembre 2014

Inmueble		Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía acumulada		Total
Edificio YAMAHA	US\$	2,367,379	92,562	453,613	US\$	2,913,554
Edificio ATTICA		520,169	0	17,755		537,924
Terra Campus		3,226,845	0	264,512		3,491,357
Terra Campus II		3,403,928	0	144,517		3,548,445
Torre Banco General		1,689,694	0	94,083		1,783,777
Paseo de las Flores		3,372,311	0	133,790		3,506,101
Terra Campus III		1,748,121	0	0		1,748,121
Paseo de las Flores II		4,590,623	0	0		4,590,623
Bodegas BES		3,478,310	0	0		3,478,310
Terra Campus IV		1,866,923	0	0		1,866,923
Plaza Carolina		7,688,137	0	0		7,688,137
Terra Campus V		<u>780,704</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		<u>780,704</u>
	US\$	<u>34,733,144</u>	<u>92,562</u>	<u>1,108,270</u>	US\$	<u>35,933,976</u>

Al 31 de diciembre 2013

Inmueble		Costo	Mejoras	Plusvalía y minusvalía acumulada		Total
Edificio YAMAHA	US\$	2,367,379	83,724	339,332	US\$	2,790,435
Edificio ATTICA		520,169	0	7,758		527,927
Terra Campus		3,226,845	0	243,811		3,470,656
Terra Campus II		3,403,928	0	0		3,403,928
Torre Banco General		1,689,694	0	0		1,689,694
Paseo de las Flores		<u>3,372,311</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		<u>3,372,311</u>
	US\$	<u>14,580,326</u>	<u>83,724</u>	<u>590,901</u>	US\$	<u>15,254,951</u>

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
Saldo al 31 de diciembre de 2012	US\$	<u>6,114,393</u>	<u>23,843</u>	<u>247,943</u>	<u>6,386,179</u>
Compras		8,465,933	0	0	8,465,933
Mejoras		0	59,881	0	59,881
Plusvalía no realizada por valuación		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>342,958</u>	<u>342,958</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013		<u>14,580,326</u>	<u>83,724</u>	<u>590,901</u>	<u>15,254,951</u>
Compras		20,152,819	0	0	20,152,819
Mejoras		0	8,837	0	8,837
Plusvalía no realizada por valuación		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>517,369</u>	<u>517,369</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	US\$	<u>34,733,145</u>	<u>92,561</u>	<u>1,108,270</u>	<u>35,933,976</u>

Detalle de compras 2014:

Inmueble	Fecha de compra	US\$	Costo
Terra Campus III	24/01/2014		1,748,121
Mall Paseo de las Flores II	19/05/2014		4,590,623
Bodega BES	03/06/2014		3,478,311
Terra Campus IV	14/08/2014		1,866,923
Plaza Carolina	01/09/2014		7,688,137
Terra Campus V	06/11/2014		<u>780,704</u>
TOTAL		US\$	<u>20,152,819</u>

Detalle de compras 2013:

Inmueble	Fecha de compra	US\$	Costo
Terra Campus II	24/05/2013		3,403,928
Torre Banco General	03/12/2013		1,689,694
Mall Paseo de las Flores II	03/12/2013		<u>3,372,311</u>
TOTAL		US\$	<u>8,465,933</u>

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 periodos 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 debe 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 aún 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 7 - Cobertura de seguros

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

Inmueble		2014	2013
Edificio YAMAHA	US\$	1,687,209	1,763,109
Edificio ATTICA		360,456	366,500
Edificio Terra Campus		3,491,357	3,470,655
Edificio Terra Campus II		3,548,444	3,023,495
Edificio Torre Banco General		1,783,779	0
Paseo de las Flores		8,015,340	0
Terra Campus III		1,896,010	0
Bodegas BES		2,239,411	0
Terra Campus IV		1,884,037	0
Plaza Carolina		5,804,551	0
	US\$	<u>30,710,594</u>	<u>8,623,759</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los inmuebles se encuentran asegurados en US\$30,710,594 y US\$8,623,759 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.

Las fincas filiales adquiridas en diciembre 2013 en el Centro de Negocios Paseo de las Flores y en la Torre General, fueron incluidas en la póliza de seguros a partir de su compra, sin embargo, el pago de las primas se harán efectivas en el primer trimestre del año 2014.

Nota 8 - Depósitos en garantía de arrendatarios

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

		2014	2013
Edificio YAMAHA	US\$	19,792	19,792
Edificio ATTICA		4,797	8,600
Edificio Torre Banco General		16,535	0
Terra Campus		26,641	26,641
Terra Campus II		58,420	58,420
Paseo de Las Flores		56,865	27,262
Terra Campus III		14,295	0
Terra Campus IV		15,914	0
Terra Campus V		6,595	0
Plaza Carolina		52,966	0
Bodegas BES		28,457	0
	US\$	<u>301,277</u>	<u>140,715</u>

Nota 9 - Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los ingresos diferidos por US\$40,713 y US\$15,712 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 10 - Cuentas por pagar

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

		2014	2013
Rendimientos por pagar a los inversionistas	US\$	632,003	513,607
A la entidad de custodia		421	100
Cuenta por pagar a la Sociedad		76	0
Otras cuentas por pagar		5,752	50,059
Impuesto único sobre la renta		13,921	6,146
	US\$	<u>652,173</u>	<u>569,912</u>

Nota 11 - Impuesto diferido

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

		2014	2013
Plusvalías en valoración de inmuebles	US\$	1,108,270	590,901
Porcentaje de impuesto		5%	5%
	US\$	<u>55,413</u>	<u>29,545</u>

Nota 12 - Títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Fondo tiene en circulación 40,320 y 15,290 respectivamente de títulos de participación con valor nominal de US\$1,000 cada uno.

El Fondo tiene un capital autorizado en el prospecto de 50.000 participaciones con valor nominal de US\$1.000 cada una. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Fondo ha emitido 80.64% y 61.16% respectivamente de los títulos autorizados.

Nota 13 - Ingresos por alquileres

El detalle de los ingresos por alquileres en los periodos de doce meses terminado el 31 de diciembre es el siguiente:

Inmueble		2014	2013
Edificio YAMAHA	US\$	244,072	238,100
Edificio ATTICA		22,145	51,987
Terra Campus		932,028	529,299
Torre Banco General		198,425	16,535
Paseo de Las Flores		591,508	25,521
Bodegas BES		196,601	0
Plaza Carolina		217,112	0
	US\$	<u>2,401,891</u>	<u>861,442</u>

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:

Edificio	2014	2013
Edificio YAMAHA	100%	100%
Edificio ATTICA	0%	100%
Terra Campus	100%	100%
Torre Banco General	100%	100%
Paseo de Las Flores	100%	100%
Bodegas BES	100%	0%
Plaza Carolina	100%	0%

Nota 14 - Comisiones

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

		2014	2013
Administración (1)	US\$	504,361	121,196
Custodia (2)		<u>1,367</u>	<u>677</u>
	US\$	<u>505,728</u>	<u>121,873</u>

(1) El porcentaje de comisión por administración vigente al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es 1.25% y 3.00% anual respectivamente.

(2) Comisión pagada a Banco Popular.

Nota 15 - Gastos de operación

En los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre el detalle de otros gastos es el siguiente:

		2014	2013
Impuesto 5% sobre la renta	US\$	120,095	43,072
Impuestos municipales		39,144	12,447
Seguros		66,717	19,225
Mantenimiento de inmuebles		22,014	3,633
Peritazgos de inmuebles		9,159	2,705
Gastos bancarios y similares		6,365	1,048
Propaganda y publicidad		30,599	2,175
Otros		<u>41,486</u>	<u>23,226</u>
	US\$	<u>335,579</u>	<u>107,531</u>

Nota 16 - 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:

<u>Saldos</u>		2014	2013
<u>Activo:</u>			
Efectivo en cuenta corriente:	US\$	285,984	147,945
Inversiones Fondo Financiero Mixto dólares		6,135,000	1,200,000
<u>Pasivo:</u>			
Cuentas por pagar			
Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.		76	0
<u>Transacciones</u>			
<u>Ingresos</u>			
Intereses sobre saldos en cuentas corrientes con BPDC		2,573	623

Rendimientos Inversiones Fondo Financiero Mixto dólares	18,252	750
---	--------	-----

Gastos:

Comisiones por administración:

Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	504,361	121,196
Custodia, BPDC	1,367	677

Nota 17 - Rendimiento del Fondo

El rendimiento del Fondo al cierre el 31 de diciembre de 2014 y 2013 es 6.76% y 9.45% respectivamente y el de la industria es 6.71% y 8.13%, según datos publicados por la SUGEVAL al cierre del período.

Nota 18 - Exposición y control a riesgos de liquidez y de mercado

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión de Riesgos, emitido por SUGEVAL, la Sociedad cuenta con un Comité de Riesgos que se encarga de gestionar los riesgos asociados a las diferentes carteras de los fondos administrados y a la cartera de recursos propios.

En caso de los fondos de inversión los riesgos que se gestionan son:

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.

La metodología establecida para medir y controlar este riesgo se fundamenta en la verificación periódica de la composición de la cartera para determinar el nivel de diversificación así como la calidad de sus emisores.

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.

La metodología que se utiliza para medir y controlar este riesgo se basa en la calificación de los puestos de bolsa que operan en el mercado nacional y la asignación de porcentajes máximos a invertir en operaciones de recompras con cada uno de ellos, para finalmente corroborar el acatamiento de los máximos de inversión permitidos.

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.

La metodología aplicada en este caso, establece la utilización del VeR, entendido como la máxima pérdida que podría sufrir una cartera de inversiones bajo condiciones normales del mercado, en un determinado horizonte de tiempo y con un nivel de confianza dado. Y como medida de control se ha fijado un VeR máximo que puede presentar la cartera de recursos propios.

d) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo por tipo de cambio se define como la probabilidad de sufrir pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio de las monedas en las que están denominados los activos, pasivos y operaciones fuera de balance de una entidad.

Este riesgo es medido y controlado a través de la fijación de límites a la posición neta en moneda extranjera.

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 medir este riesgo se ha utilizado como indicador la capacidad que tiene la Sociedad para hacerle frente a sus obligaciones de corto plazo. Y para controlarlo se han fijado límites.

f) Riesgo operativo

El Comité de Basilea lo define como el riesgo de que se produzcan pérdidas directas o indirectas asociadas a errores humanos, fallas en los sistemas, existencia de procedimientos, controles inadecuados y eventos externos. Incluye el riesgo legal, pero excluye el riesgo estratégico y de reputación. El riesgo legal incluye entre otros, la posibilidad de ser sancionado, multado o obligado a pagar daños punitivos como resultado de acciones supervisoras o de acuerdos privados entre las partes.

Para medir y controlar este riesgo se ha optado por levantar una base de datos que considere los riesgos operativos a los que está expuesta la entidad, así como también la periodicidad de ocurrencia y el impacto monetario de los mismos.

g) 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, se ha establecido en el prospecto del Fondo el tipo de cobertura de seguros que se le va a contratar a todos los inmuebles de su propiedad.

h) Riesgo de desocupación

Se refiere a la posibilidad de pérdida debido a un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario de inmueble que podría afectar los ingresos del Fondo. Este riesgo es mitigado a través del establecimiento de barreras por salida anticipada, en los contratos de alquiler firmados entre las partes.

i) Riesgo de concentración por inquilino y por inmueble

Se refiere a la posibilidad de pérdida que puede sufrir el Fondo debido a la ocurrencia de un siniestro en el área geográfica donde está ubicado un importante porcentaje de los inmuebles del Fondo, así como cuando una alta cantidad de las rentas proviene de un mismo inquilino que, en caso de presentar 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, que puede estar concentrado por inquilino y o por inmueble, la Sociedad busca diversificar tanto la composición de la cartera inmobiliaria como la de los inquilinos de sus inmuebles.

Nota 19 - Calificación de riesgo

El Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No diversificado, es calificado con una periodicidad trimestral. La última calificación de riesgo otorgada al Fondo fue con corte a junio del 2014, por parte de la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana (SCRiesgo), dicha calificación de riesgo es: “scr A+f3 Perspectiva: Estable” la cual se explica de la siguiente forma:

- Calificación junio 2014: scr AA – f3, perspectiva “Estable”.
- Scr AAf : “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 Estable: “Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varié en el mediano plazo”.
- 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 2014.

Nota 20 - 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 21 - Normas internacionales de información financiera emitidas

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Por otra parte, el CONASSIF establece la normativa contable de acuerdo con la versión de las NIIF que rige a partir del 1 de enero de 2008, habiendo existido cambios en las NIIF que han regido posteriormente.

Con fecha 4 de abril del 2013 se emite el C.N.S 1034/08 donde se establece que para el periodo que inicia el 1 de enero del 2014 se aplicarán las NIIF 2011 con excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la normativa aplicable a las entidades reguladas.

NIC 1: Presentación de estados financieros

La nueva NIC 1 entró en vigencia a partir de los periodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2009.

Variación en el nombre de algunos estados financieros. La nueva NIC 1 utiliza el término “estado de posición financiera” en lugar del término balance general.

Se requiere que cuando haya ajustes y reclasificaciones cuando la entidad aplica retroactivamente un cambio en una política contable o ajusta o reclasifica cuentas en estados financieros ya presentados, se incluya un estado de posición financiera al inicio del periodo comparativo que se está presentando.

El formato de presentación de estados financieros es establecido por el regulador, lo que puede ser diferente a las opciones permitidas en las distintas NIIF y NIC.

NIIF 9: Instrumentos financieros

El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad. La norma incluye tres capítulos referidos a reconocimiento y medición, deterioro en el valor de los activos financieros e instrumentos financieros de cobertura.

Esta Norma sustituye a la NIIF 9 de (2009), la NIIF 9 (2010) y la NIIF 9 (2013). Sin embargo, para los periodos anuales que comiencen antes del 1 de enero de 2018, una entidad puede optar por aplicar las versiones anteriores de la NIIF 9 en lugar de aplicar esta Norma, si, y solo si, la fecha correspondiente de la entidad de la aplicación inicial es anterior al 1 de febrero de 2015.

NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (NIIF 15), establece los principios de presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de contratos de una entidad con sus clientes.

La NIIF 15 se aplicará a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La NIIF 15 deroga:

- (a) la NIC 11 Contratos de Construcción;
- (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias;
- (c) la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes;
- (d) la CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles;

- (e) la CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y
- (f) la SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad.

Los ingresos de actividades ordinarias son un dato importante, para los usuarios de los estados financieros, al evaluar la situación y rendimiento financieros de una entidad. Sin embargo, los requerimientos anteriores de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) diferían de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados de los Estados Unidos de América (PCGA de los EE.UU.) y ambos conjuntos de requerimientos necesitaban mejoras.

Los requerimientos de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias de las NIIF previas proporcionaban guías limitadas y, por consiguiente, las dos principales Normas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, NIC 18 y NIC 11, podrían ser difíciles de aplicar en transacciones complejas. Además, la NIC 18 proporcionaba guías limitadas sobre muchos temas importantes de los ingresos de actividades ordinarias, tales como la contabilización de acuerdos con elementos múltiples.

Por el contrario, los PCGA de los EE.UU. comprendían conceptos amplios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, junto con numerosos requerimientos para sectores industriales o transacciones específicos, los cuales daban lugar, en algunas ocasiones, a una contabilización diferente para transacciones económicamente similares.

Por consiguiente, el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB) y el emisor nacional de normas de los Estados Unidos, el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB), iniciaron un proyecto conjunto para clarificar los principios para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias y para desarrollar una norma común sobre ingresos de actividades ordinarias para las NIIF y los PCGA de los EE.UU. que:

- (a) eliminara las incongruencias y debilidades de los requerimientos anteriores sobre ingresos de actividades ordinarias;
- (b) proporcionara un marco más sólido para abordar los problemas de los ingresos de actividades ordinarias;
- (c) mejorara la comparabilidad de las prácticas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias entre entidades, sectores industriales, jurisdicciones y mercados de capitales;
- (d) proporcionara información más útil a los usuarios de los estados financieros a través de requerimientos sobre información a revelar mejorados; y
- (e) simplificara la preparación de los estados financieros, reduciendo el número de requerimientos a los que una entidad debe hacer referencia.

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

(a) Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente—un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles. Los requerimientos de la NIIF 15 se aplican a cada contrato que haya sido acordado con un cliente y cumpla los criterios especificados. En algunos casos, la NIIF 15 requiere que una entidad combine contratos y los contabilice como uno solo. La NIIF 15 también proporciona requerimientos para la contabilización de las modificaciones de contratos.

(b) Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato—un contrato incluye compromisos de transferir bienes o servicios a un cliente. Si esos bienes o servicios son distintos, los compromisos son obligaciones de desempeño y se contabilizan por separado. Un bien o servicio es distinto si el cliente puede beneficiarse del bien o servicio en sí mismo o junto con otros recursos que están fácilmente disponibles para el cliente y el compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato.

(c) Etapa 3: Determinar el precio de la transacción—el precio de la transacción es el importe de la contraprestación en un contrato al que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente. El precio de la transacción puede ser un importe fijo de la contraprestación del cliente, pero puede, en ocasiones, incluir una contraprestación variable o en forma distinta al efectivo.

El precio de la transacción también se ajusta por los efectos de valor temporal del dinero si el contrato incluye un componente de financiación significativo, así como por cualquier contraprestación pagadera al cliente. Si la contraprestación es variable, una entidad estimará el importe de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios comprometidos. El importe estimado de la contraprestación variable se incluirá en el precio de la transacción solo en la medida en que sea altamente probable que no ocurra una reversión significativa del importe del ingreso de actividades ordinarias acumulado reconocido cuando se resuelva posteriormente la incertidumbre asociada con la contraprestación variable.

(d) Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato—una entidad habitualmente asignará el precio de la transacción a cada obligación de desempeño sobre la base de los precios de venta independientes relativos de cada bien o servicio distinto comprometido en el contrato. Si un precio de venta no es observable de forma independiente, una entidad lo estimará. En algunas ocasiones, el precio de la transacción incluye un descuento o un importe variable de la contraprestación que se relaciona en su totalidad con una parte del contrato. Los requerimientos especifican cuándo una entidad asignará el descuento o contraprestación variable a una o más, pero no a todas, las obligaciones de desempeño (o bienes o servicios distintos) del contrato.

(e) Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño—una entidad reconocerá el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien o servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). El importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido es el importe asignado a la obligación de desempeño satisfecha.

Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente). Para obligaciones de desempeño que se satisfacen a lo largo del tiempo, una entidad reconocerá un ingreso de actividades ordinarias a lo largo del tiempo seleccionando un método apropiado para medir el progreso de la entidad hacia la satisfacción completa de esa obligación de desempeño.

NIIF 13: Medición del valor razonable

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Esta NIIF 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.

NIC 1: Presentación de estados financieros: Mejoras en la presentación de Otros resultados integrales

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de julio del 2012. Los cambios que se han incluido en la NIC 1 son a párrafos específicos relacionados con la presentación de los Otros resultados integrales. Estos cambios requerirán que los Otros resultados integrales se presenten separando aquellos que no podrán ser reclasificados subsecuentemente al Estado de resultados y los que podrán ser reclasificados subsecuentemente al estado de resultado si se cumplen ciertas condiciones específicas.

IFRIC 21: Gravámenes

Esta Interpretación aborda la contabilización de un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro de la NIC 37. También aborda la contabilización de un pasivo para pagar un gravamen cuyo importe y vencimiento son ciertos.

Esta interpretación no trata la contabilización de los costos que surgen del reconocimiento de un pasivo para pagar un gravamen. Las entidades deberían aplicar otras Normas para decidir si el reconocimiento de un pasivo para pagar un gravamen da lugar a un activo o a un gasto.

El suceso que genera la obligación que da lugar a un pasivo para pagar un gravamen es la actividad que produce el pago del gravamen, en los términos señalados por la legislación. Por ejemplo, si la actividad que da lugar al pago de un gravamen es la generación de un ingreso de actividades ordinarias en el periodo presente y el cálculo de ese gravamen se basa en el ingreso de actividades ordinarias que tuvo lugar en un periodo anterior, el suceso que da origen a la obligación de ese gravamen es la generación de ingresos en el periodo presente. La generación de ingresos de actividades ordinarias en el periodo anterior es necesaria, pero no suficiente, para crear una obligación presente.

Una entidad no tiene una obligación implícita de pagar un gravamen que se generará por operar en un periodo futuro como consecuencia de que dicha entidad esté forzada económicamente a continuar operando en ese periodo futuro.

La preparación de los estados financieros según la hipótesis de negocio en marcha no implica que una entidad tenga una obligación presente de pagar un gravamen que se generará por operar en un periodo futuro.

El pasivo para pagar un gravamen se reconoce de forma progresiva si ocurre el suceso que da origen a la obligación a lo largo de un periodo de tiempo (es decir si la actividad que genera el pago del gravamen, en los términos señalados por la legislación, tiene lugar a lo largo de un periodo de tiempo).

Por ejemplo, si el suceso que da lugar a la obligación es la generación de un ingreso de actividades ordinarias a lo largo de un periodo de tiempo, el pasivo correspondiente se reconocerá a medida que la entidad produzca dicho ingreso.

Una entidad aplicará esta Interpretación en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

NIC 39: Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición.

Tratamiento de penalidades por pago anticipado de préstamos como íntimamente relacionado a un derivado implícito. Exención del alcance de esta norma en contratos para combinaciones de negocios.

Modificaciones a normas existentes:

Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros

Este documento establece modificaciones a la NIC 36, Deterioro del Valor de los Activos. Estas modificaciones proceden de las propuestas del Proyecto de Norma 2013/1, Información a Revelar sobre el Importe Recuperable de Activos no Financieros, y las correspondientes respuestas recibidas (Modificaciones Propuestas a la NIC 36) que se publicó en enero de 2013.

En mayo de 2013, se modificaron los párrafos 130 y 134, y el encabezamiento sobre el párrafo 138. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada. Una entidad no aplicará esas modificaciones a periodos (incluyendo periodos comparativos) en los que no se aplique la NIIF 13.

Las modificaciones emitidas en este documento alinean los requerimientos de información a revelar de la NIC 36 con la intención original del IASB. Por la misma razón, el IASB también ha modificado la NIC 36 para requerir información adicional sobre la medición del valor razonable, cuando el importe recuperable de los activos que presentan deterioro de valor se basa en el valor razonable menos los costos de disposición, de forma congruente con los requerimientos de información a revelar para los activos que presentan deterioro de valor en los PCGA de los EE.UU.

Nota 22 - Contingencias

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2014, 2013, 2012, 2011 y 2010 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 23 - Hechos significativos y subsecuentes

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2014 y la presentación de los estados financieros no tuvimos conocimiento 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 24 - Autorización para emisión de estados financieros

Los estados financieros del Fondo fueron autorizados para emisión el 8 de enero de 2015 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.

