

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

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

	Notas	2020	2019
Activo			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	US\$ 887 146	159 326
Inversiones disponibles para la venta		-	651 299
Documentos y cuentas a cobrar		807 515	34 517
Impuesto Valor Agregado Soportado y Deducible		7 872	12 331
Alquileres a cobrar		59 595	57 765
Gastos Pagados por Anticipado	4	77 499	79 007
Activos recibidos en dación de pago		2 700	2 700
Activo de largo plazo			
Inversión en inmuebles	5	68 835 509	73 179 329
Otros Activos a Largo Plazo		2 957	3 282
Total activo		<u>70 680 793</u>	<u>74 179 556</u>
Pasivo			
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar	8	-	25 278
Cuentas por pagar	9	847 710	749 313
Impuestos renta por pagar		42 730	
Impuestos diferidos	14	653 082	559 777
Impuesto Valor Agregado Devengado		32 772	42 200
Interés por pagar		-	147
Comisiones por pagar		1 084	52 334
Ingresos diferidos	8	10 176	8 378
Pasivo a largo plazo			
Depósitos en garantía de arrendatarios	7	577 386	591 234
Otros pasivos a largo plazo	7	378	
Total pasivo		<u>2 165 318</u>	<u>2 028 661</u>
Activo neto		<u>68 515 475</u>	<u>72 150 895</u>
Patrimonio			
Títulos de participación	10	68 833 000	68 833 000
Reserva Mantenimiento Inversiones		239 886	145 823
Reserva Valuación de Inversiones en Propiedad	5	(557 411)	3 172 072
Total activo neto		US\$ <u>68 515 475</u>	<u>72 150 895</u>
Cuentas de orden		US\$ <u>412 037</u>	<u>298 669</u>

Sergio Chinchilla Aguilar
Jefe de Contabilidad

Alonso Chavarría Richmond
Gerente de Operaciones

Luis Diego Jara Hernández
Gerente General a.i.

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

Estado de operaciones

Del 01 de enero al 31 de Diciembre

(en US dólares sin centavos)

	2020	2019
Ingresos		
Ingresos por intereses	US\$ 1 108	8 499
Ingresos por arrendamientos	4 013 606	5 181 722
Ganancias en diferencial cambiario	613	
Ganancias no realizadas por ajustes a inmuebles	125 359	384 546
Otros ingresos	71 858	77 976
Total	<u>4 212 544</u>	<u>5 652 743</u>
Gastos		
Comisiones	248 706	797 225
Pérdida por diferencial cambiario	11 230	8 237
Gastos de operación	1 199 642	1 097 602
Impuesto Valor Agregado	4 751	6 148
Pérdidas no realizadas por ajustes a inmuebles	3 854 841	1 850 264
Gasto por financieros	3 652	2 542
Total	<u>5 322 822</u>	<u>3 762 018</u>
Utilidad neta	US\$ <u>(1 110 278)</u>	<u>1 890 725</u>

Sergio Chinchilla Aguilar
Jefe de Contabilidad

Alonso Chavarría Richmond
Gerente de Operaciones

Luis Diego Jara Hernánc
Gerente General a.i.

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

Estado de cambios en el activo neto

Del 01 de enero al 31 de Diciembre
(en US dólares sin centavos)

	Títulos de participación	Reserva Valuación de Inversiones en Propiedad	Reserva Mantenimiento de Inversiones	Utilidades a distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$ 68 833 000	4 710 573	79 631	-	US\$ 73 623 204
Distribución de utilidades	-	-	-	(3 363 034)	(3 363 034)
Reserva de mantenimiento de propiedad	-	-	66 192	(66 192)	-
Revaluación de inmuebles	-	(1 266 180)	-	1 266 180	-
Aplicación de impuesto diferido	-	(272 321)	-	272 321	-
Utilidad neta	-	-	-	1 890 725	1 890 725
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	US\$ <u>68 833 000</u>	<u>3 172 072</u>	<u>145 823</u>	<u>0</u>	US\$ <u>72 150 895</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$ 68 833 000	3 172 072	145 823	-	US\$ 72 150 895
Distribución de utilidades	-	-	-	(2 525 142)	(2 525 142)
Reserva de mantenimiento de propiedad	-	-	94 063	(94 063)	-
Revaluación de inmuebles	-	(4 387 627)	-	4 387 627	-
Aplicación de impuesto diferido	-	658 144	-	(658 144)	-
Utilidad neta	-	-	-	(1 110 278)	(1 110 278)
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	US\$ <u>68 833 000</u>	<u>(557 411)</u>	<u>239 886</u>	<u>-</u>	US\$ <u>68 515 475</u>

Sergio Chinchilla Aguilar
Jefe de Contabilidad

Alonso Chavarría Richmond
Gerente de Operaciones

Luis Diego Jara Hernández
Gerente General a.i.

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

Estados de flujos de efectivo

Del 01 de enero al 31 de Diciembre
(en US dólares sin céntimos)

	2020	2019
Actividades de operación		
Utilidad neta	US\$ -1 110 278	1 890 725
Cambios en activos y pasivos:		
(Incremento) en alquileres por cobrar	-1 830	21 561
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	-768 539	(11 170)
(Incremento) en gastos pagados por anticipado	1 833	23 760
(Disminución) incremento en cuentas por pagar	131 699	(321 456)
(Disminución) incremento en comisiones por pagar	-51 250	(26 755)
Incremento en depósitos de arrendatarios	-13 470	12 757
Incremento en ingresos diferidos	1 798	(22 873)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>-1 810 037</u>	<u>1 566 549</u>
Actividades de inversión		
Adquisición de bienes inmuebles y mejoras	801 705	46 839
Efectivo neto (usado) en actividades de inversión	<u>801 705</u>	<u>46 839</u>
Actividades financieras		
Prestamos por pagar	(25 278)	(21 222)
Interés por pagar	(147)	147
Distribución de utilidades	1 110 278	(1 890 725)
Efectivo neto (usado) provisto por actividades de financieras	<u>1 084 853</u>	<u>(1 911 800)</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	76 521	(298 412)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	810 625	1 109 037
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ <u><u>887 146</u></u>	<u><u>810 625</u></u>

Sergio Chinchilla Aguilar
Jefe de Contabilidad

Alonso Chavarría Richmond
Gerente de Operaciones

Luis Diego Jara Hernández
Gerente General a.i.