PROSPECTO

FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

POPULAR SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Autorizado para realizar Oferta Pública por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), mediante la resolución SGV-R-2409 realizada el día 01 de marzo del año 2011.

Fecha de última modificación del prospecto: Octubre 2017.

RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL PROSPECTO

"El representante legal de Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A., asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto, para lo cual ha emitido una declaración en donde se indica que con base en la información disponible al momento de preparar el prospecto, la información contenida es exacta, veraz, verificable y suficiente, con la intención de que el lector pueda ejercer sus juicios de valoración en forma razonable, y que no existe ninguna omisión de información relevante o adición de información que haga engañoso su contenido para la valoración del inversionista. Esta declaración fue entregada a la Superintendencia General de Valores como parte del trámite de autorización y puede ser consultada en sus oficinas"

LEYENDAS VARIAS

"Señor inversionista: Antes de invertir consulte e investigue sobre el producto en el cual desea participar. Este prospecto contiene información sobre las características fundamentales y riesgos del Fondo de Inversión, por lo que se requiere su lectura. La información que contiene puede ser modificada en el futuro, para lo cual la sociedad administradora le comunicará de acuerdo a los lineamientos establecidos por la normativa".

"La sociedad administradora del fondo de inversión asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto y declara que a su juicio, los datos contenidos en el mismo son conformes a la realidad y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance".

"La Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) no emite criterio sobre la veracidad, exactitud o suficiencia de la información contenida en este prospecto y no asume responsabilidad por la situación financiera del fondo de inversión. La autorización para realizar oferta pública no implica una recomendación de inversión sobre el fondo o su sociedad administradora. La gestión financiera y el riesgo de invertir en este Fondo de Inversión, no tiene relación con las entidades bancarias o financieras de su grupo económico, pues su patrimonio es independiente".

"Un fondo no diversificado puede concentrar su inversión en menos de diez emisores diferentes. En este caso las situaciones adversas que enfrente un emisor o sector económico pueden afectar en mayor proporción las inversiones del fondo, por lo que existe una probabilidad más alta que se incrementen los riesgos asociados a su inversión. Consulta a su asesor de inversiones."

I N D I C E

1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO. 3
2. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO. 5
2.1. Política de Inversión correspondiente a la Cartera Financiera del Fondo. 5
2.2. Política de Inversión correspondiente a la Cartera Inmobiliaria del Fondo. 7
3. DISPOSICIONES OPERATIVAS 9
4. RIESGOS DEL FONDO. 12
4.1. Riesgos aplicables al Fondo. 12
3.2 Administración de los Riesgos del Fondo. 23
4. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO. 26
5. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES. 29
6. COMISIONES Y COSTOS. 31
CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN AL PÚBLICO INVERSIONISTA. 32
7. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS. 32
7.1 Información periódica que los inversionistas pueden consultar. 32
7.2 Régimen Fiscal aplicable al Fondo. 33
CAPÍTULO 3. INFORMACIÓN SOBRE POPULAR SAFI. 34
8. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO. 34

1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO.

Perfil de Inversionista del Fondo
El Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado es un fondo dirigido a inversionistas que desean participar de una cartera inmobiliaria, donde se está dispuesto a asumir los riesgos de participar directamente en el mercado inmobiliario, tales como destrucción de los inmuebles, desocupación de estos, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio; en donde se puede obtener una plusvalía o minusvalía por las variaciones que pueda tener el valor de los inmuebles. Asimismo, este fondo se dirige a inversionistas que no requieren liquidez inmediata, esto al ser un fondo cuyo horizonte de inversión es de largo plazo, donde el plazo mínimo recomendado es de 720 días (dos años), ya que su cartera activa estará conformada básicamente por inmuebles y cualquier plusvalía latente por revalorización solamente será observada en el largo plazo. Finalmente, se detalla que el fondo se recomienda para aquellos inversionistas que conozcan el mercado inmobiliario o que posean la asesoría requerida para invertir en este sector en particular, estando dispuestos a soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones, esto por las inversiones en los activos especialidad del Fondo.

Tipo de Fondo			
Por su naturaleza	Cerrado, de manera que las participaciones no pueden ser redimidas por el mismo fondo, por tanto las mismas deberán negociarse en el mercado secundario de una bolsa de valores autorizada, a excepción de lo dispuesto en el Reglamento de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.	**Por su objetivo**	Ingreso, donde el objetivo del fondo es invertir en activos inmobiliarios,
Por su diversificación	No Diversificado. El fondo no deberá cumplir con los límites establecidos para los Fondos Inmobiliarios en relación a las limitaciones en materia de ingresos.	**Por el Mercado en que invierte**	Local.
Moneda para la suscripción o reembolso de participaciones	Dólares Estadounidenses.	**Por la especialidad de su cartera**	Inmobiliario.

Gestor de Portafolio, Custodia y Calificación de Riesgo.	
Nombre del Gestor del fondo	Lic. Carlos Alvarez Vargas, MGP.
Política de retribución al gestor del fondo	POPULAR SAFI cuenta con una Política de Retribución para el Gestor de Portafolios Inmobiliarios, en este sentido, el mismo es contratado por la propia Sociedad y se encuentra dentro de la Planilla de la Entidad con un salario fijo. En ningún momento el Fondo asume gastos en relación a la retribución de dicho Gestor.
Entidad de Custodia	POPULAR SAFI ha designado como custodio de los activos que componen las carteras administradas mediante fondos de inversión al Banco Popular y de Desarrollo Comunal. Dicha Entidad es también el custodio del efectivo de este Fondo de Inversión.
Agente de pago	El Banco Popular y de Desarrollo Comunal, será la Entidad encargada de llevar a cabo la custodia, canje y liquidación de los valores en ella depositados por cuenta del fondo, a nombre de POPULAR SAFI y en una subcuenta a ésta a nombre del Fondo.
Calificación de riesgo	Según el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, POPULAR SAFI es responsable de mantener actualizada una calificación de riesgo para cada Fondo de Inversión que administra. Específicamente el Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado, será calificado de forma semestral por parte de la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A. (SCR Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A.) Dicha calificación se podrá consultar en las oficinas de POPULAR SAFI, en la de sus Entidades Comercializadoras y en la SUGEVAL. Basados en lo anterior, se informa que la actual calificación de riesgo del fondo es **scr AA 3 perspectiva Estable,** lo que significa que 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. Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. La adición del signo positivo o negativo da referencia de la posición relativa dentro de las diferentes categorías. A nivel de perspectiva se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.
Número de cédula como contribuyente	3-110-633633

Monto autorizado			
Monto de la Emisión	*$100.000.000,00 (Cien millones de dólares estadounidenses)*	**Plazo máximo para la colocación**	*21 de octubre del 2028.*
Valor nominal de la participación	*$1.000,00 (mil dólares estadounidenses).*	**Vencimiento del fondo**	*30 años*
Número de participaciones autorizadas	*100 000 certificados de participación*	**Código ISIN**	*CRPSFI0L0076*
Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación de fondo.	*30% del total de participaciones autorizadas del Fondo*		

2. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO.

2.1. Política de Inversión correspondiente a la Cartera Financiera del Fondo.

Política de Inversión de Activos Financieros		
Moneda de los valores en que está invertido el fondo	La cartera financiera del fondo (20% del activo total del fondo) estará compuesta exclusivamente por valores denominados en dólares estadounidenses.	
Tipos de valores	**Detalle**	**Porcentaje máximo de inversión**
	Efectivo	10%
	LOCAL	
	Valores de deuda	100%
	Valores accionarios	N/A
	Participaciones de fondos de inversión	100%
	Productos estructurados	N/A
	Valores de procesos de titularización de deuda	100%
	INTERNACIONAL	
	Valores de deuda	100%
	Valores accionarios	N/A
	Participaciones de fondos de inversión	100%
	Productos estructurados	N/A
	Valores de procesos de titularización de deuda	N/A
Países y/o sectores económicos	**País y/o sector**	**Porcentaje máximo de inversión**
	Sector Público de Costa Rica	100%
	Sector Privado de Costa Rica	100%
	Sector Público Externo	100%

	Sector Privado Externo		100%
Concentración máxima en un solo emisor	Porcentaje máximo de concentración en un solo emisor será de 100%.		
Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedor a plazo	100%	**Concentración máxima en valores extranjeros**	100%
Concentración máxima en una emisión	80%	**Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda**	Calificación BB para los valores de deuda nacionales. Para el caso de los valores de deuda internacionales, la calificación que aplica deberá ser igual o mayor a la calificación BB.
Otras políticas de inversión	1. El fondo podrá invertir en fondos de inversión extranjeros cerrados, los cuales deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos: ✓ Estar autorizado para realizar oferta pública de valores por un órgano regulador que sea miembro del IOSCO. ✓ En el caso de fondos financieros, cumplir con las mismas reglas de endeudamiento y diversificación establecidas para los fondos registrados en Estados Unidos, fondos “armonizados” de acuerdo con la definición que de estos hacen las directivas dictadas por la Unión Europea, o fondos costarricenses de conformidad con lo establecido en este Reglamento. ✓ En el caso de fondos inmobiliarios, se permite la comercialización de los fondos autorizados en Estados Unidos, España, México, Colombia, Chile, Canadá, Brasil, Inglaterra, Francia, Holanda, Australia, Alemania, Irlanda, Italia, Luxemburgo, Suiza, Portugal, Japón y Hong Kong. ✓ Contar con un gestor o administrador con una experiencia mínima de tres años en administración de portafolios. ✓ Contar con una entidad de custodia independiente del administrador. ✓ Contar con un plazo mínimo de operación de un año para el fondo de inversión, y que el patrimonio del fondo sea al menos de veinte (20) millones de dólares o equivalente en otra moneda. ✓ Contar con agente de pago para el cobro de las participaciones, el pago a los inversionistas, así como para el reembolso de las participaciones que aseguren el traslado directo de estos recursos a la entidad de custodia respectiva. El agente de pago puede ser un banco, un custodio o un puesto de bolsa constituidos bajo la legislación costarricense, o el agente de pago domiciliado en el exterior designado		

	en el prospecto del fondo. 2. Los valores extranjeros en los que invierta el fondo deben estar admitidos a negociación en un mercado organizado extranjero, que se entiende como aquel que cuenta con un conjunto de normas y reglamentos que determinan su funcionamiento, y que cuenta con un órgano de regulación que sea miembro del IOSCO. 3. El fondo podrá realizar operaciones de recompra como comprador a plazo, sin exceder el 10% del valor de sus activos totales, se destaca que este porcentaje forma parte del 60% equivalente al porcentaje de endeudamiento máximo del fondo.

2.2. Política de Inversión correspondiente a la Cartera Inmobiliaria del Fondo.

Política de Inversión de activos inmobiliarios			
Tipo de inmuebles	El fondo podrá invertir en la adquisición de locales comerciales, oficinas, condominios, casas, departamentos, bodegas, e inmuebles ocupados tanto por instituciones públicas como privadas.	**Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios**	El Fondo mantendrá un mínimo de un 80% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos invertidos en bienes inmuebles.
Países donde se pueden ubicar los inmuebles	Las inversiones del fondo se realizarán únicamente en inmuebles ubicados dentro de Costa Rica.		
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	El fondo tendrá como lineamientos básicos para la selección y posterior adquisición de los inmuebles los siguientes criterios: - No existirá un área prioritaria para las inversiones que se realicen, pues se buscará diversificar lo mayor posible por ubicación geográfica y actividad económica. - Antigüedad del Inmueble. Los inmuebles que se adquieran para ser incorporados en los fondos de inversión inmobiliarios preferiblemente deben de tener un tiempo de construcción inferior a los 10 años. - Nivel de ocupación. Los inmuebles que se incorporen al fondo tendrán que adquirirse con una ocupación mínima del 90%. - Plazo de los contratos. Los contratos nuevos que se pacten con los inquilinos, preferiblemente deberán pactarse o ser superiores a tres años.		
Concentración máxima de ingresos provenientes de un	El fondo permite que más del 25% de los ingresos mensuales del fondo puedan provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo Grupo Financiero o Económico.		

inquilino	
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora	Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los activos del fondo, rigiendo en este sentido la definición de Grupo de Interés Económico, establecida en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Específicamente, la definición de Grupo de Interés Económico, se asocia en el caso de la persona física: al cónyuge, los ascendientes y descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad y afinidad. Las sociedades en las cuales la persona física o jurídica ostente al menos un 15% del capital accionario y aquellas que cuenten con el mismo apoderado generalísimo, gerente o presidente o si tienen en común un número de directores que representan el 30% o más de los integrantes del órgano directivo. En relación a las personas jurídicas, hace referencia a las sociedades en las cuales los socios que ostentan al menos el 15% de su capital y apoderados generalísimos, posean una participación accionaría de al menos el 15% salvo prueba en contrario. No obstante, la Sociedad Administradora y las entidades que formen parte de su Grupo de Interés Económico, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 5% de los ingresos mensuales del fondo. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse, mediante un Comunicado de Hecho Relevante. Como mecanismo para procurar la independencia en la determinación de los precios y para que los eventuales contratos de arrendamiento con entidades que formen parte del Grupo de Interés Económico, se otorguen en condiciones que no sean desventajosas para el fondo, se tendrá que la determinación de los precios por metro cuadrado de los locales que se pudieran arrendar, respetarán: que no podrán ser menores al promedio de las rentas de los inquilinos que se encuentren dentro de la misma categoría de inmuebles, que el fondo tenga disponible al momento de inicio del contrato.
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	El fondo podrá arrendar los activos inmobiliarios tanto en colones como dólares estadounidenses
Otras políticas de inversión	- El fondo podrá arrendar los activos inmobiliarios tanto en colones como dólares estadounidenses. En este punto se debe considerar también, que el prospecto al permitir el ingreso por alquiler en una moneda diferente al dólar, en este caso el colón, la misma no puede representar más del 20% de los ingresos provenientes por alquiler del fondo. - Todos los inmuebles serán adquiridos en propiedad a nombre del Fondo, libres de derechos de usufructo, uso y habitación, el cual contará para estos efectos con cédula jurídica.

	- El Fondo podrá financiar la adquisición de inmuebles de conformidad con lo estipulado en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, en específico podrá endeudarse hasta un sesenta (60%) del total de sus activos. - Los socios, directores y empleados de POPULAR SAFI y de su Grupo de Interés Económico (según definición establecida en el artículo 108 de Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión), no podrán adquirir valores de los fondos, ni venderle valores y activos propios.
Esquema de financiamiento	
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	El fondo podrá endeudarse hasta un 60% del total de sus activos, con el propósito de cubrir necesidades transitorias de liquidez, y el endeudamiento para la adquisición de los activos. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento establecido en el prospecto requieren de la aprobación de la asamblea de inversionistas del fondo y la modificación del prospecto.
Moneda de contratación de las deudas del fondo	El fondo podrá endeudarse tanto en colones como en dólares estadounidenses.

3. DISPOSICIONES OPERATIVAS

Disposiciones Operativas	
Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los alquileres	La administración de POPULAR SAFI establecerá los controles adecuados para que diariamente se verifique que cada uno de los inquilinos de los inmuebles del fondo se encuentren al día con el pago de la renta y/o cuotas de mantenimiento y el nivel de morosidad lo más bajo posible. Los alquileres serán cobrados por mes anticipado, o mes vencido esto de acuerdo con la negociación efectuada entre las partes, pudiendo el arrendatario efectuar el pago dentro de los siete días naturales siguientes al vencimiento del respectivo periodo. Asimismo es importante considerar que en el 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 (gestionado por parte de los inquilinos de manera formal y por escrito) el Gestor de Cartera Inmobiliaria solicitará al área de Contabilidad, suspender el registro contable del inquilino, correspondiente al ingreso por renta asociado a este; reanudándose dicho registro hasta el momento en que el inquilino subsane el estado de morosidad. Finalmente se establece que a todo arrendatario moroso se le comunicará su estado, la aplicación de la cláusula de morosidad y el monto diario y total de los intereses moratorios asociados a su 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 Popular SAFI para que gestione el proceso de desalojo del inmueble.
Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros	Todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria del fondo contarán con los debidos seguros del Instituto Nacional de Seguros o de cualquier otra aseguradora autorizada por Ley, los cuales incluirán las siguientes coberturas: ✓ Tipo A (incendio casual y rayo). ✓ Tipo B (motín, huelga, paro legal, conmoción civil, actos de personas mal intencionadas, huracán o ciclón, vientos huracanados, colisión de vehículos, caída de aviones, y objetos desprendidos de los mismos, explosión y daños por humo, inundación y deslizamiento). ✓ Tipo D (temblor, terremoto e incendio derivado del mismo, erupción volcánica). La cobertura se actualizará anualmente por el valor de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se disminuye sustancialmente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros antes detallados. PÒPULAR SAFI para la selección de la Entidad aseguradora utilizará básicamente como criterios el hecho de que la misma se encuentre debidamente inscrita ante Superintendencia General de Seguros (SUGESE), cuente con experiencia suficiente en el área y brinde al menos las coberturas indicadas previamente.
Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles	POPULAR SAFI podrá efectuar con cargo al fondo, reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles que adquiera, asimismo, podrá realizar ampliaciones a los inmuebles adquiridos. Para ello, aplicará las pautas establecidas en las políticas y lineamientos dictados para tal fin, con lo que se busca la conservación del valor de los inmuebles o bien que aumenten el valor de los mismos. Cuando se trata de conservación del inmueble la erogación se clasifica como gasto por mantenimiento, entre tanto aquellas que aumentan el valor del bien se consideran como mejora. El mantenimiento podrá ser contratado de forma directa por la Administración del Fondo a un tercero o bien por el administrador del inmueble cuando esto aplique. Se velará por un proceso de contratación que garantice la transparencia en la selección del proveedor, así como la eficiencia y eficacia en beneficio del fondo. Si la contratación de los trabajos es realizada por la administración del inmueble, se velará por que igualmente se siga un proceso que garantice los mismos principios de transparencia y de beneficio para el inmueble. La Unidad de Ingeniería adscrita al Área Inmobiliaria de Popular SAFI, será la responsable de realizar visitas anuales a los inmuebles de los

	fondos con el fin de garantizar un adecuado mantenimiento, tanto aquellos cuya administración sea directa o efectuada por terceras personas, generando un informe en el que se determinarán las reparaciones, remodelaciones, mejoras o ampliaciones a realizar o del avance de los mismos. Para la realización de los trabajos en los inmuebles, el Área Inmobiliaria realizará una selección con las diferentes empresas registradas, las cuales una vez hecha la visita al sitio, presentarán las respectivas ofertas. La Unidad de Ingeniería brindará su criterio de acuerdo al análisis de cada una de las ofertas, presentándolo al Gestor de Cartera No Financiera, para que sean elevadas ante el Comité Interno Inmobiliario, órgano responsable de decidir si se pueden llevar a cabo y su conformidad con la ejecución de las reservas y contenido presupuestario, así como la designación de la oferta que más convenga. Una vez asignadas las obras a la empresa contratista, la Unidad de Ingeniería será la responsable del seguimiento del avance y recepción final de las obras, mediante un informe al Gestor de Cartera no Financiera. Las mejoras practicadas a los inmuebles deberán tener la respectiva justificación de la Unidad de Ingeniería, en la cual se determine la razón por la cual se efectúan y el impacto que tendrá sobre el valor del inmueble para ser reconocida de esta forma.
Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas	El Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado, podrá acudir a la creación de reservas patrimoniales. Estas últimas, tendrán como fin único y específico, contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado. En concreto, el propósito de las reservas es: a) Aumentar la durabilidad dentro del ciclo productivo de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del fondo. b) Mantener buenas condiciones de los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del fondo. c) Uso de recursos para futuros cambios importantes en el inmueble de tal forma que al final de su vida productiva, se le pueda dar mejor uso (Conservación del Bien). d) Costos de mantenimiento y reparaciones para mantener o incrementar la productividad del activo, por ejemplo: reparaciones eléctricas, de puertas, llavines, entre otros (Mantenimiento Rutinario). Será responsabilidad de POPULAR SAFI velar porque se lleve a cabo por parte de profesionales en el campo de la Ingeniería y Valuación, un estudio técnico para establecer el monto de la reserva, que se aplicará para cada uno de los inmuebles adquiridos por el fondo, y que será aprobado por el Comité de Inversiones.

	Dichas reservas serán creadas de conformidad a las necesidades de mantenimiento de cada inmueble, mismas que se conocerán producto los informes presentados por los profesionales respectivos en las visitas realizadas de forma periódica a todos los inmuebles que componen la cartera del fondo. La reserva será registrada diariamente y deducida de los rendimientos diarios que obtenga el fondo, hasta alcanzar una suma máxima de 1% sobre los activos totales administrados por el fondo, según acuerdo del Comité de Inversiones. En caso de que llegada la fecha que corresponda el pago de los rendimientos del último trimestre del año, el porcentaje de reservas patrimoniales acumulado no haya sido ejecutado por el fondo, el mismo continuará dentro del rubro de reservas, siempre y cuando el monto no supere el 1% establecido. Asimismo, se destaca, que POPULAR SAFI, deberá velar porque se realice un seguimiento estricto y una revisión anual tanto de los usos, como de las actualizaciones que se realicen, quedando las mismas debidamente contempladas en Actas del Comité de Inversiones.

4. RIESGOS DEL FONDO.

4.1. Riesgos aplicables al Fondo.

"<u>Señor inversionista:</u>

Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del fondo, perturbar el valor de la cartera y de las inversiones, generar un rendimiento menor al esperado o, inclusive, causarle pérdida en sus inversiones. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse. Las siguientes anotaciones le servirán de orientación, para evaluar el efecto que tendrán posibles eventos en la inversión.

Los principales riesgos a los que se puede ver enfrentado el fondo son:"

3.1.1 Riesgos propios de la cartera financiera del fondo.

Tipos de riesgo	
Tipo	**Descripción**
	Este riesgo esta asociado a la falta de demanda de un valor y como consecuencia, a su dificultad de venta. Las participaciones del Fondo de inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado pueden negociarse en el mercado secundario por medio de la Bolsa Nacional de Valores de

Riesgos de liquidez	Costa Rica, sin embargo, podría presentarse la situación de que, por circunstancias del mercado, estas no puedan hacerse líquidas de manera inmediata, en una sola sesión bursátil, ni tampoco que se negocien por el precio indicado mensualmente en los estados financieros, existiendo la posibilidad de que existan pérdidas de rendimientos o de capital al efectuar la transacción. Por lo tanto, la venta de las participaciones, por parte del cliente, no dependerá de la liquidez de POPULAR SAFI, sino de la liquidez (oferta y demanda) de las participaciones en el mercado secundario.
Riesgos de crédito o no pago	Se define como el riesgo relacionado con la probabilidad de pérdida ante el no pago por parte del emisor del valor de las obligaciones contractuales (no pago del principal, intereses o ambas). Si el fondo invierte en un título valor y éste cesa sus obligaciones, Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, no puede asumir la pérdida ocasionada por el no pago. Asimismo, si se tiene un título valor cuya probabilidad de no pago aumenta, por el deterioro crediticio (que se puede observar en su calificación de riesgo de crédito) que repercute en el precio del título, (el cual tiende a bajar) reflejándose en una disminución del valor de participación del fondo. En ambos casos al disminuir el precio de participación del fondo, el inversionista se puede ver afectado en una disminución de rendimientos por recibir o una disminución del principal invertido.
Riesgos cambiarios	Este riesgo se asocia al hecho de que el tipo de cambio varíe en forma adversa, dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado, por el hecho de que el fondo permite la firma de contratos de arrendamiento con los inquilinos en una moneda diferente a la autorizada para el fondo. Ejemplo de ello, puede verse por el hecho de que si el fondo está denominado en dólares y existe un contrato con algún inquilino en colones, una apreciación del dólar frente al colón, daría como resultado que el flujo de efectivo expresado en dólares por arrendamiento sea menor, transformándose esto en un perjuicio económico para el inversionista al percibir menos rendimientos.
	Un riesgo adicional que debe conocer quien opte por la inversión en el fondo de inversión es aquel derivado de que el fondo invierta en operaciones de recompra como vendedor a plazo[1]. En este caso, puede darse el incumplimiento por parte del comprador a plazo con lo que debería procederse con la liquidación del título otorgado en garantía de la operación. Dado que no existe certeza con relación a las condiciones del mercado vigentes durante el día en que deba efectuarse dicha

[1] De acuerdo con el "Sistema operativo para la realización de las operaciones de recompra" emitido por la Bolsa Nacional de Valores, se consideran operaciones de recompra aquellas mediante las cuales las partes contratantes acuerden la compraventa de títulos y valores y su retrocompra al vencimiento de un plazo y un precio convenidos.

Riesgos de las operaciones de reporto	transacción, podría generarse una diferencia en contra del fondo entre el valor estipulado en la boleta de la operación a plazo y el valor efectivo resultante de la venta del activo financiero. Lo anterior podría repercutir en una disminución del factor de crecimiento diario del precio o en una caída del mismo de acuerdo con la magnitud de la diferencia que se presente. Si la posición del fondo fuera la de comprador a plazo, fluctuaciones en el precio de mercado de los títulos valores otorgados en garantía podrían obligar a la administración a efectuar reposiciones de margen que podrían comprometer la posición de liquidez de la cartera.
Riesgo operativo o de administración	Se refiere a la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o por errores, en el procesamiento de las operaciones; derivados del manejo de valores en las operaciones de compra venta, registro y administración, transformándose en un perjuicio económico para el inversionista al percibir menos rendimiento o principal.
Riesgos legales	El fondo puede enfrentarse a los siguientes riesgos: *a) Riesgos por fraude.* El fraude se puede definir como una forma de incumplimiento consciente de la norma que supone la obtención de un beneficio, generalmente económico, para el trasgresor, en perjuicio de aquellos que cumplen honestamente con sus obligaciones. Para el caso de la Sociedad Administradora, esos beneficios que pueda estar persiguiendo los posibles agresores, se pueden traducir en posibles pérdidas para el Fondo y por ende en una disminución del valor de participación. *b) Riesgo legal o de procesos judiciales y administrativos.* Se refiere a la pérdida potencial por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la Sociedad Administradora lleva a cabo, así como la no exigibilidad de acuerdos contractuales. Si la sociedad administradora o el fondo de inversión fueran objeto de algún proceso administrativo o judicial, podría implicar un impacto directo sobre la imagen y sobre el patrimonio del fondo y por tanto sobre el patrimonio de los inversionistas.
Riesgo de liquidación o desinscripción del fondo de inversión	Este riesgo ocurre si por alguna razón estipulada en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, la SUGEVAL solicita la desinscripción del Fondo en caso de no cumplir con el activo neto mínimo o con el mínimo de inversionistas establecido para este tipo de fondo, o si por decisión de la Asamblea de Inversionistas se solicita la desinscripción justificada del mismo. En ambos casos se deberá proceder a la liquidación del Fondo y vender la cartera activa del Fondo, lo cual podría llevar a que el monto a pagar a

	los inversionistas, una vez deducidos los pasivos del Fondo, sea inferior al monto esperado, por lo que el inversionista incurriría en una pérdida.
Riesgo sistémico	El riesgo sistémico está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por las autoridades gubernamentales. La política económica está compuesta por la política fiscal, monetaria, cambiaria, comercial y de remuneración de los factores de producción y tiene efecto sobre variables económicas y financieras del proceso de inversión, como lo son la inflación experimentada, la inflación esperada, la devaluación del colón costarricense con respecto al dólar estadounidense y las tasas de interés en moneda local. Este tipo de riesgo no es posible de diversificar por medio de la inversión en diferentes emisores, por cuanto no depende de la capacidad del emisor para hacer frente a sus obligaciones financieras. A manera de ejemplo detallaremos los siguientes: **a. Movimientos en las tasas de interés afectan la rentabilidad del Fondo en una doble vía:** ➢ **Efecto de Precio**. Un aumento en las tasas de interés reduce el precio de los valores con tasa fija que conforman la cartera activa del Fondo al reducir el valor presente de los flujos futuros asociados a cada valor, lo que provocaría por sí solo un descenso en el precio de la participación y una disminución de la rentabilidad e incluso una pérdida del capital invertido. Esta posibilidad dependerá en buena medida del momento en que se liquiden las participaciones del fondo. ➢ **Efecto de Reinversión**. Una disminución de la tasa de interés de los valores que adquiere el Fondo, tendrá un efecto negativo sobre las reinversiones que deba efectuar el Fondo en las nuevas condiciones de mercado, lo que motivaría una disminución en el factor de ajuste diario en el valor de la participación. **Ajuste en la Política Monetaria:** ➢ Existe un riesgo relacionado con la posibilidad de que el Banco Central de Costa Rica emita disposiciones que afecten las carteras de los diferentes Fondos de Inversión a través de medidas en su política monetaria, como lo es el decidir variar las tasas de interés para motivar cambios en los niveles de inversión. Por otra parte, es importante destacar que si el Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado se encontrará apalancado y las tasas de interés a nivel general aumentan, se vería afectado el flujo de ingresos del Fondo y el precio de la participación, provocando una reducción del capital invertido o de los rendimientos distribuidos a los

	inversionistas. **b. Cambios en la política fiscal y económica aplicada por el gobierno:** ➢ En cuanto a la política fiscal, podría suceder que el gobierno decida aumentar la captación de impuestos mediante un incremento en la tasa que tienen que pagar los Fondos de Inversión; mientras que el caso de la política económica el gobierno podría fomentar una mayor apertura comercial. Ambas acciones podrían tener una influencia directa en los resultados del fondo y por lo tanto en los rendimientos que perciben los inversionistas.
Riesgo Inflacionario	Es el riesgo que existe si la inflación es elevada, la cual ejerce presión en las tasas de interés asociadas a las operaciones de financiamiento, lo que puede incidir en que se aumenten los pagos de interés por las obligaciones adquiridas por el fondo. Lo cual implicaría un aumento del gasto y por ende una disminución de los rendimientos que se distribuirán a los inversionistas.
Riesgo de invertir en derivados financieros	El Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado, podría tener inversiones en fondos internacionales. En este sentido, se detalla que generalmente estos fondos utilizan mecanismos de cobertura por medio de derivados financieros, si bien inicialmente este tipo de productos financieros fueron concebidos buscando eliminar la incertidumbre que generaba la fluctuación del precio de los valores, índices, monedas, acciones, entre otros; para el vendedor como para el comprador, hoy en día se utilizan tanto bajo dicha filosofía como sistema de especulación. Esto se basa en que la contratación de estos productos no precisa de grandes desembolsos, mientras que los beneficios, o pérdidas, potenciales pueden ser muy cuantiosos. En los derivados cuando alguien gana alguien pierde y a la inversa; las ganancias de un contratante son las pérdidas de otro. Al invertir en fondos de inversión financieros internacionales éstos pueden utilizar los derivados como mecanismo de diversificación de riesgo o como medio de especulación, quedando a la discrecionalidad de la identidad administradora, por tal motivo, si existiese una pérdida en los fondos en los cuales se invirtió por las razones antes expuestas, esto podría afectar de manera negativa en la cartera financiera y por ende el valor de la participación del fondo y en el rendimiento final o la realización de beneficios por distribuir entre los inversionistas.
	Se relaciona con las características que posea la Sociedad Administradora para el manejo de los Fondos de inversión, tanto en gestión operativa, como administrativa, experiencia, gestión en la administración de las carteras así como de la

Riesgo en la gestión de la Sociedad	capacidad de los miembros del comité de inversiones. Las decisiones tomadas tanto por la sociedad como por el comité de inversiones pueden provocar una disminución en el valor de la participación del fondo ocasionando para el inversionista una disminución en los rendimientos percibidos por el capital invertido.
Riesgos de liquidación de las participaciones en moneda nacional por disposición de políticas del gobierno ante inestabilidad macroeconómica.	Ante el cambio de las condiciones macroeconómicas del país, existe el riesgo de que el Fondo no pueda disponer de dólares necesarios para liquidar a los inversionistas sus correspondientes beneficios en la referida moneda de denominación del Fondo. Ante la situación descrita, existe la posibilidad de que el Fondo pueda recurrir a realizar dicha liquidación en moneda nacional, de conformidad con el artículo N° 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica Nº 7558. Lo anterior, podría influir en el rendimiento final o la realización de beneficios a distribuir entre los inversionistas.
Riesgo por la discrecionalidad de POPULAR SAFI de invertir en fondos de inversión del exterior.	Se refiere al riesgo ocasionado por el factor de incertidumbre que introducen elementos como coyunturas políticas, cambios en marco normativo o en la situación económica del país en el que se mantienen inversiones, en el tanto que podrían conducir a incumplimientos en el pago o a cambios bruscos en los precios de los valores que conforman la carteras de los fondos. Además es necesario considerar que se podrían encontrar sistemas de liquidación y custodia de países con regulaciones poco desarrolladas en esas áreas, ocasionando una disminución en el precio de la participación del fondo, repercutiendo en los inversionistas en una disminución de sus rendimientos por las inversiones realizadas.
Riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo.	El fondo tiene estimaciones de diversos costos y gastos en que debe incurrir para cumplir con una adecuada administración, no obstante, pueden presentarse variaciones en los mismos que impliquen una disminución en la rentabilidad esperada del fondo.
Riesgo por la imposibilidad de colocar el 100% del monto autorizado.	Existe el riesgo que el Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado, por ser un fondo cerrado, no logre colocar el total del capital autorizado en el plazo establecido según reglamento (tres años). El plazo es prorrogable por dos años más, siempre y cuando exista un acuerdo de la Asamblea de Inversionistas del fondo. Si al finalizar el plazo no se ha colocado el monto total POPULAR SAFI deberá proceder a reducir el monto autorizado y proceder a la modificación del prospecto según lo indicado en el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Lo anterior, dependiendo de las condiciones de mercado, podría afectar la oferta y demanda de las participaciones del Fondo y por consiguiente la liquidez de estas en el mercado secundario.

Riesgo País	Es un concepto estadístico que mide la confianza que despierta un país en los mercados financieros internacionales como oportunidad de inversión de mediano y largo plazo, o bien, también se conoce como riesgo soberano que refleja la habilidad y disposición de un gobierno para pagar en forma oportuna la deuda contraída. En términos generales, el análisis de riesgo soberano se conforma de la evaluación de dos grupos de factores: • Variables de riesgo político y social: La forma de gobierno y adaptabilidad de las instituciones políticas, grado de participación ciudadana en los procesos políticos, grado de centralización en la toma de decisiones, características de los grupos políticos mayoritarios, sucesión de liderazgo y liderazgo político, grado de consenso respecto a objetivos de política económica, integración con mercados internacionales, riesgos de seguridad, internos y externos, crecimiento y densidad de la población, nivel de alfabetización, nivel de integración de la economía a la economía mundial, distribución del ingreso y de la riqueza, entre otros. • Variables de riesgo económico: El nivel de desarrollo, disponibilidad de recursos naturales, tasa y composición del crecimiento económico, participación de la economía formal e informal, grado de diversificación de la economía, tamaño y composición del ahorro y la inversión, patrón de crecimiento económico, balance presupuestario del gobierno, competitividad tributaria, flexibilidad de la política fiscal, presión del gasto, activos del Estado, estructura de la deuda pública, pasivos en pensiones, tendencia inflacionaria, política cambiaria, tamaño de la deuda externa, madurez de la deuda, estructura de la balanza de pagos, entre otros. El riesgo país se da con la situación política y económica de los países, los cuales escapan al control del administrador y pueden ejercer cambios significativos en el valor o rendimiento de ese país, por ejemplo: ante una declaratoria de mora de la deuda de un país, los precios de los valores de ese país sufrirán un descenso producto de la nueva condición que refleja. O ante situaciones que no logren la estabilidad económica (procesos inflacionarios), pueden ocasionar fuertes impactos sobre el sistema financiero y por ende en el precio de los valores.
	La existencia de entidades de custodia no garantiza el buen funcionamiento del Fondo, ya que el custodio se limita a recibir y girar los recursos del Fondo, correspondientes a la liquidación de operaciones con valores, debidamente aceptadas por la entidad gestora, así como por las órdenes de recepción y entrega de efectivo giradas por la entidad gestora,

Riesgo de custodia	esto por cuanto POPULAR SAFI es la responsable de llevar los registros actualizados de los saldos de los clientes del Fondo así como de la ejecutoria del flujo de efectivo de éste. Al ser el Custodio una entidad independiente de POPULAR SAFI, existe la posibilidad de que el custodio entre en proceso de quiebra y liquidación, actúe de forma negligente, cometa fraude o enfrente problemas operativos, lo que puede congelar temporalmente el efectivo y los valores del Fondo mientras este demuestre su titularidad en los procesos administrativos y judiciales existentes, lo cual, obstaculizaría al Fondo continuar con la administración de forma normal, cumplir con sus obligaciones inmediatas e inclusive hasta liquidar el pago de rendimientos, significando esto pérdidas tanto para el fondo como para los inversionistas.
Riesgo de iliquidez de los valores que conforman la cartera financiera del fondo	El riesgo de iliquidez se refiere a los problemas de liquidez que pueda atravesar una compañía, debido a problemas en su flujo de efectivo, o a una iliquidez generalizada en el mercado que afectaría a todas las compañías y fondos de inversión por igual. De tal manera, el fondo podría enfrentar obstáculos si requiere vender parte de los valores de su cartera, en este sentido es claro que existen factores que hacen que la liquidez del mercado disminuya, con ello la probabilidad de realizar ventas de activos financieros se reduce y con ello aumenta el rendimiento al cual se hacen dichas ventas o de igual forma se disminuye el precio de los títulos valores. Como consecuencia directa de esta iliquidez del mercado se tiene una disminución del valor de la cartera, la cual se puede traducir en pérdidas para los inversionistas
Riesgo por conflicto de interés entre los distintos fondos administrados por la sociedad administradora	POPULAR SAFI es administradora de fondos de inversión inmobiliarios los cuales de conformidad con la regulación vigente en la materia, son fondos de inversión cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta por cuenta y riesgo de los inversionistas del Fondo. Considerando lo anterior, existe el riesgo que se manifiesten conflictos de interés entre estos fondos administrados por la Entidad, incluyendo al Fondo de Desarrollo Inmobiliario (al ser este último desarrollador de inmuebles que podrían incorporarse a los fondos inmobiliarios) esto motivado por sus respectivas políticas de precios, así como la decisión discrecional de la Sociedad para la colocación y selección de los bienes inmuebles así como su perfil. Ejemplo de lo anterior se reflejaría en el caso de que el resto de fondos inmobiliarios administrados por la Sociedad, puedan ofrecer precios de alquiler inferiores a los establecidos en este fondo, provocando un aumento en la desocupación de los inmuebles en el mismo. Lo anterior podría influir negativamente en el rendimiento final

	o la realización de beneficios por distribuir entre los inversionistas.
Riesgo por invertir en valores de procesos de titularización	La Titulación de activos no es más que la transformación del valor de cualquier clase de activos en títulos valores que se puedan negociar en el mercado de valores. Es una fuente de financiamiento a largo plazo que permite a una empresa transformar sus activos o bienes generadores de flujos de ingresos, actuales o futuros, en valores negociables en el mercado de valores, posibilitando la obtención de liquidez en las mejores condiciones de costo financiero. De esta manera el riesgo implícito en este tipo de valores se daría por la afectación que pueda generar un siniestro en la generación de los flujos que finalmente son los que están garantizando la rentabilidad del inversionista y por lo tanto la del fondo; siento este tipo de activo un instrumento financiero que finalmente se ve afectado por todos los riesgo asociados a instrumentos financieros, y mencionados en este prospecto.

3.1.2 Riesgos propios de la cartera Inmobiliaria del fondo.

Tipos de riesgo	
Tipo	**Descripción**
Riesgo de siniestros	Los principales riesgos asegurables de la cartera inmobiliaria son aquellos asociados a los siniestros naturales y artificiales tales como incendio, terremoto, conmoción civil o daños de personas malintencionadas. Por lo tanto aún y cuando el Fondo toma sus respectivas pólizas de seguro contra estos riesgos, el evento de alguno de ellos puede generar un atraso en la recepción de sus ingresos por rentas e incluso una disminución en el valor de la participación, lo cual se traduciría en una pérdida de capital para el inversionista, aunado a la antigüedad y la ubicación de los inmuebles.
Riesgo de desocupación de los inmuebles.	El presente fondo inmobiliario está expuesto a la desocupación de los inmuebles. Considerando lo anterior, un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario de inmueble podría afectar los ingresos del Fondo y el precio de las participaciones, en aquellos casos en que la desocupación es por un periodo mayor al que cubre la garantía otorgada por el arrendatario (entendida como aquella suma de dinero, depositada a favor del Fondo y que tendrá como fin, hacerle frente a incumplimientos contractuales).
Riesgo de concentración por inmueble	De existir una concentración geográfica de los bienes inmobiliarios, el efecto negativo en el valor de los inmuebles o de los ingresos que éstos generen ante la ocurrencia de un siniestro en el área de concentración podría ser mayor de no tenerse este tipo de concentración. También puede presentarse el riesgo de que se de una concentración en un tipo de inmuebles y darse una situación negativa en la actividad económica a la que se

	dedican los inmuebles, con ello el fondo se podría ver expuesto a una mayor desocupación y en dificultades para alquilar el inmueble, lo que también causaría una disminución de los rendimientos generados para los inversionistas.
Riesgo de concentración por inquilino	Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en uno o pocos arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de que el rendimiento proveniente de las rentas del Fondo se vea afectado por incumplimientos en el pago de alquileres o por tener que llevar a cabo procesos de desahucio y de cobro judicial, lo cual podría afectar de manera negativa los ingresos del Fondo y por ende los rendimientos que se distribuyen a los inversionistas. En el caso particular de este fondo, el riesgo por la concentración de arrendatarios cobra especial relevancia, al contemplarse como una posibilidad, que más del 25% de los ingresos mensuales del fondo pueden provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo Grupo Financiero o Económico.
Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos	POPULAR SAFI tiene la potestad de adquirir los bienes inmuebles que considere apropiados para incorporar al fondo, basándose lo anterior en valoraciones (financieras y periciales) realizadas previamente por especialistas en la materia, apegado lo anterior a las políticas establecidas por del Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que un inadecuado proceso de selección o estimación de valor de los activos puede generar distorsiones en sus precios; generando esto subestimaciones o sobreestimaciones sobre los flujos esperados de los ingresos por rentas, afectándose así los rendimientos del Fondo y por consiguiente los rendimientos del inversionista.
Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios	Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan al sector como un todo y que están relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macroprecios (tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento de la actividad económica u otros) o con el sector inmobiliario, tal como una posible minusvalía de las propiedades de una zona geográfica en particular, por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las Leyes o Reglamentos que condicionan la operación del negocio. Lo mencionado anteriormente puede provocar una disminución en el valor de la participación del fondo ocasionando para el inversionista una disminución de los rendimientos o del capital invertido.
	Dada la discrecionalidad con que cuenta la sociedad administradora de fondos de inversión existe el riesgo que se seleccione la compra de un inmueble con una especialización determinada de inquilinos. En caso de que

Riesgo por la adquisición de activos muy especializados o ubicados en lugares no aptos	dichos inmuebles finalmente no sean arrendados o bien el arrendamiento no se prolongue por el plazo estipulado en el contrato, podría eventualmente presentarse un perjuicio económico para los inversionistas, en la disminución de rendimientos por recibir. Por otro lado, existe el riesgo que seleccione un inmueble cuya ubicación no sea apta. Lo anterior podría ocasionar que el Fondo no pueda alquilar el inmueble, situación que produciría un perjuicio económico a los inversionistas participantes en el Fondo, disminuyendo los ingresos por recibir o hasta realizar pérdidas por una venta menor al precio de compra del inmueble, disminuyendo el precio de participación del fondo, pudiendo ocasionar pérdidas en los rendimientos que percibirían los inversionistas.
Riesgo por Sobrevaloración de los Bienes Inmuebles	La valoración de inmuebles es una ciencia inexacta, siendo el valor un asunto de interpretación de hechos específicos relacionados con el inmueble que se valora, y diferentes peritos o analistas financieros pueden diferir en sus estimaciones de valor, por lo que existe el riesgo de que un bien inmueble se adquiera a un precio superior al real de mercado, en este sentido, si posteriormente éste se trata de vender, se tendría que vender a un precio menor al adquirido, provocando una pérdida de valor del fondo y en las participaciones de los inversionistas.
Riesgo por estimación del valor del inmueble	El valor de los inmuebles en los que el fondo puede invertir, pueden verse afectados positivamente o negativamente, por cambios por ejemplo en variables macroeconómicas (tasa de interés, precios, tipos de cambio, impuestos, entre otros), que los profesionales encargados de realizar tanto las valoraciones financieras como periciales utilizan para realizar las valoraciones respectivas de los inmuebles; así como por cambios en disposiciones, reglamentos o leyes relacionadas con la operatividad del negocio. De afectarse negativamente el valor de los inmuebles por factores como los antes indicados, el inversionista vería disminuido el valor de su participación.
Riesgo por atraso en la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público	El fondo cuenta con asesores legales de alto nivel con la experiencia necesaria para realizar el proceso de debida diligencia sobre las características y condiciones de las propiedades que el Fondo pretende adquirir, sin embargo existe el riesgo de una presentación tardía del documento en donde el vendedor actuando de mala fe pueda traspasar la finca dos veces, el riesgo de que en el lapso de tiempo en que se da la firma de compra y venta del inmueble y la presentación del documento recaiga un gravamen no existente en el momento de la compra-venta, el riesgo por una calificación de defectos no subsanables por un mal estudio o por vicios ocultos, o el riesgo inherente a toda transacción registral. Debido a que las

	transacciones de compra venta de bienes inmuebles se materializan contra el pago del precio pactado por la propiedad, podría provocar pérdidas al Fondo y en consecuencia a sus inversionistas, disminuyendo el precio de participación del fondo, pudiendo ocasionar pérdidas en los rendimientos percibidos por el inversionista.
Riesgo por la imposibilidad de colocar el monto mínimo de participaciones que estima la sociedad administradora que se deben emitir para procurar que el fondo de inversión alcance un volumen tal que le permita lograr la política de inversión establecida en el prospecto y cubrir sus costos de operación	De no alcanzarse esta cantidad de participaciones emitidas se podrían presentar concentración en inmuebles o inquilinos con su posible efecto en la rentabilidad del fondo
Riesgo de Modificación en la Legislación	La Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley 7527, protege los derechos de los arrendantes y arrendatarios y establece que las partes pueden convenir los montos de los incrementos en los alquileres. Partiendo de ello, existe la posibilidad, aunque a la fecha no se conozca proyecto alguno, de que la Asamblea Legislativa modifique este u otros aspectos de la Ley señalada u otras leyes relacionadas, lo cual podría afectar los ingresos del fondo. Por otra parte, se detalla que los ingresos del fondo podrían verse afectados por cambios en los Reglamentos emitidos por la SUGEF, SUGEVAL y el CONNASSIF, o por posibles variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles que podrían perjudicar o beneficiar a los propietarios de los inmuebles.

3.2 Administración de los Riesgos del Fondo.

Es importante destacar, que POPULAR SAFI es responsable de revelar en el prospecto del Fondo en término generales, las medidas que la Entidad ha implantado para la administración de los riesgos implícitos en este Fondo de Inversión, detallándose enseguida:

Administración de los riesgos
Para efectos de minimizar el nivel de riesgo que pueda presentar el Fondo de Inversión POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO por su naturaleza, se han considerado una serie de medidas tendientes a desarrollar una adecuada administración del mismo. • **Cartera Financiera** **Riesgo de iliquidez de los valores que conforman la cartera financiera del fondo y riesgo de liquidez:** POPULAR SAFI administrara el riesgo de los valores que conforman la cartera financiera del fondo a través de la metodología de riesgo vigente, la cual consiste en asegurarse de que los

activos líquidos que se tienen sean mayores a los pasivos exigibles a menos de un mes plazo. Con el propósito de cubrir con los recursos líquidos del fondo las salidas que se presenten, esto con la intención de no salir a vender posiciones al mercado a precios inferiores que afecten la rentabilidad total del fondo.

Existe también la posibilidad de que en algún momento se presente el riesgo de liquidez de los títulos de participación a raíz de cambios en el entorno económico, así como también debido a factores propios de la administración del fondo, por lo que la Sociedad mantiene altos estándares para que el desempeño del fondo sea atractivo para el público inversionista.

Riesgo de crédito o no pago, riesgo de invertir valores de procesos de titularización y riesgo de invertir en derivados financieros:

En el apartado referente a la cartera financiera de este fondo se establece que como mínimo la calificación crediticia de los instrumentos o emisores que se incorporen dentro de ella deben ser como menos BB, lo cual permite tener instrumentos con calificaciones de calidad, mitigándose estos tipos de riesgo.

Riegos de las operaciones de reporto:

Este riesgo se mitiga a través de la aplicación de porcentajes máximos a invertir en operaciones de reporto con los diferentes Puestos de Bolsa que operan en el mercado, los cuales varían de un mes a otro en función de las variables establecidas en el Manual de Políticas y Procedimientos para la Gestión de Riesgos de la Sociedad.

Riesgo operativo o de administración y riesgo en la gestión de la sociedad:

Se gestiona mediante el mapeo continuo de los diferentes tipos de eventos que se pueden presentar, clasificándolos por frecuencia e impacto, los cual permite establecer límites máximos aceptados por la SAFI.

Riesgos legales:

POPULAR SAFI cuenta con un área legal, la cual se encargará de dar el respectivo trámite al tipo de litigio en el que se vea envuelto el fondo.

Riesgo de liquidación o desinscripción del fondo de inversión:

Considerando que el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión establece en forma explícita los requerimientos mínimos que debe cumplir un fondo tanto a nivel de activo neto administrado como de número de inversionistas, POPULAR SAFI le dará seguimiento mensual al cumplimientos de estos límites para determinar si el fondo se ajusta dichos parámetros.

Riesgo sistémico, riesgo inflacionario, riesgo cambiario, riesgo de liquidación de las participaciones en moneda nacional por disposición de políticas del gobierno ante inestabilidad macroeconómica y riesgo país:

Se asocia a factores de política económica sobre los cuales POPULAR SAFI no tiene ningún grado de control, no obstante la Entidad mantiene constante vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas. En este sentido, se realizan análisis económicos con el fin de ajustar las políticas de inversión en el fondo en función de los cambios que se observen en el entorno económico, y así disminuir el efecto sobre el valor de los activos del fondo.

Riego por la discrecionalidad de POPULAR SAFI de invertir en fondos de inversión del exterior:

Se asocia a factores sobre los cuales POPULAR SAFI no tiene ningún grado de control, sin embargo la Entidad se mantiene en constante revisión de los factores que pudieran afectar negativamente al fondo, con el propósito de ejecutar las acciones pertinentes que mitiguen el impacto de invertir en el extranjero.

Riego por variaciones en la estructura de costos del fondo:

POPULAR SAFI vigilará que las estimaciones sobre los costos y gastos establecidos en el prospecto del fondo, se ajusten a la realidad.

Riesgo por la imposibilidad de colocar el 100% del monto autorizado:

POPULAR SAFI gestiona este riesgo mediante un control periódico entre el monto autorizado en el prospecto respecto al monto en circulación procurando que la emisión total se realice dentro del plazo establecido por el regulador.

Riesgo de custodia:

Este riesgo se gestiona siguiendo a cabalidad lo establecido en el Reglamento de Custodia en vigencia y por ende ha suscrito un contrato para la custodia de valores y efectivo con el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, quien se constituye en un Custodio tipo C.

Riesgo por conflicto de interés entre los distintos fondos administrados por la sociedad administradora:

Para mitigar este riesgo, POPULAR SAFI establecerá políticas para el manejo de conflicto de interés, en este sentido, el Administrador de Portafolio deberá efectuar de manera diligente y cuidadosa las recomendaciones de inversión o acciones de inversión asumidas para cada Fondo, así como las recomendaciones de inversión que le proponga el Comité de Inversiones.

- **Cartera Inmobiliaria**

Riesgo de siniestros:

Todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria del fondo, deberán contar con el debido aseguramiento de conformidad con lo establecido en el apartado Lineamientos sobre Contratación de Seguros del presente prospecto, administrándose de esta forma el riesgo en mención.

Riesgo de desocupación de los inmuebles:

POPULAR SAFI tiene como uno de los criterios mínimos exigidos a los inmuebles que se incorporen al fondo, el incorporar al mismo, inmuebles con una ocupación mínima del 90%, lo cual mitiga la posibilidad de desocupación. Adicionalmente se detalla que la SAFI no tiene control sobre factores externos que puedan afectar la desocupación de los inmuebles como por ejemplo una crisis inmobiliaria, asumiendo el inversionista el riego respectivo.

Riesgo de concentración por inmueble y por inquilino:

A pesar de que el presente fondo se categoriza como No Diversificado, lo que implica que más del 25% de los ingresos del fondo pueden provenir de una misma persona física o jurídica,

POPULAR SAFI con el fin de proteger al inversionista aplicará políticas para lograr diversificar tanto los ingresos por inmueble como por inquilino.

Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios:

Este riesgo se asocia a factores relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macroprecios o con el sector inmobiliario, sobre los cuales POPULAR SAFI no tienen ningún grado de control. No obstante, la administración del fondo procurará mantener vigencia permanente sobre los aspectos antes indicados, para ajustar las decisiones de inversión del fondo a los cambios observados en el entorno.

Riesgo por la adquisición de activos muy especializados o ubicados en lugares no aptos:

Tal y como se establece en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos, previo a la adquisición de un inmueble se requiere tanto de una valoración financiera como pericial y por consiguiente en ellas se consideran aspectos como la versatilidad del inmueble y ubicación geográfica, los cuales van a incidir en el resultado de las valoraciones, con lo cual se estaría minimizando este riesgo.

Adicionalmente es importante considerar que no existirá un área prioritaria para las inversiones que se realicen, pues se buscará diversificar lo mayor posible por ubicación geográfica y actividad económica, previo análisis.

Riesgo por la discrecionalidad de la Sociedad para la compra de activos, riesgo por estimación del valor del inmueble y riesgo por sobrevaloración de los bienes inmuebles:

Estos riesgos son mitigados por POPULAR SAFI siguiendo la normativa establecida para la compra de inmuebles, donde dicho proceso implica la contratación de valuadores externos (financiero e ingenieril), para que sean ellos quienes determinen de manera independiente el valor del inmueble a adquirir, contratando la Sociedad a empresas de reconocido renombre en el medio para esta labor.

Riesgo por atraso en la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público y riesgo de modificación en la legislación:

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

Riesgo por la imposibilidad de colocar el monto mínimo de participaciones que estima la sociedad administradora que se deben emitir para procurar que el fondo de inversión alcance un volumen tal que le permita lograr la política de inversión establecida en el prospecto y cubrir sus costos de operación:

POPULAR SAFI gestiona este riesgo mediante un control periódico de las participaciones emitidas, de manera tal que se propongan nuevos proyectos que permitan alcanzar el nivel requerido para lograr las políticas de inversión, procurando las sanas practicas de administración y de rentabilidad para el inversionista.

4. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO.

Valores de Participación	
Características	*"Las participaciones de los inversionistas en cualquier fondo estarán representadas por los certificados de participación, denominadas también participaciones; cada uno tendrá igual valor y condiciones o características idénticas para sus inversionistas."*
Forma de representación	Anotación en cuenta.
Valor nominal de la participación	$1.000,00 (mil dólares)
Cálculo del valor de la participación	El valor o precio de la participación se obtiene al dividir el valor del activo neto del fondo, calculado al final de cada día entre el número de participaciones en circulación. En el caso de los fondos de inversión cerrados, el valor de participación que se obtiene es de referencia.
Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión	POPULAR SAFI empleará la valoración de carteras a precios de mercado, utilizando el Manual Valoración de Instrumentos del Vector de Precios, registrado por Valmer Costa Rica S.A. aprobado por la Superintendencia General de Valores. La característica de este método es que refleja continuamente los ajustes de precio que se originan en el mercado como efecto de la oferta y la demanda de los valores en los mercados organizados por la Bolsa Nacional de Valores o de la situación empresarial del emisor. Las ganancias y pérdidas de la tenencia de los títulos valores se contabilizan diariamente de acuerdo a la valoración, en comparación con el precio anterior y se consideran para el cálculo del valor de participación. Esto ocasiona que puedan presentarse variaciones en la asignación de rendimientos que se reflejen en pérdidas o ganancias en el valor de la participación, producto del ajuste. La metodología de Valmer Costa Rica S.A. se puede consultar en la página Web de la SUGEVAL **www.sugeval.fi.cr**, en las oficinas de la Superintendencia General de Valores, así como en la página Web de Valmer Costa Rica S.A.: **http://www.valmercostarica.com/CR/**
Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo	Diaria
	Los bienes inmuebles deberán valorarse al menos una vez al año, y en todo caso, al momento de su adquisición. Existirán dos tipos de valoraciones: ➢ Una valoración pericial, realizada por un perito incorporado al Colegio de Ingenieros y Arquitectos. ➢ Una valoración económica, realizada por un experto en finanzas conforme a la metodología dictada por el

Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión	Superintendente. El valor final del inmueble será la menor de estas dos valoraciones. Además en un plazo de cinco días hábiles posteriores a la compra de un inmueble, POPULAR SAFI deberá remitir a la SUGEVAL las valoraciones respectivas, las cuales no pueden tener una antigüedad superior a seis meses. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles ya sea a través de la SUGEVAL o directamente en las oficinas de la sociedad. El Comité de Inversiones de POPULAR SAFI, deberá analizar la información contenida en las valoraciones de los inmuebles y asentar en su libro de actas las evaluaciones y decisiones que al respecto se tomen. Las actas deben hacer referencia a la documentación técnica que se utilice.
Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo	Anual
Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación	Las participaciones del fondo podrán negociarse mediante la Bolsa Nacional de Valores u otra plaza de valores en las cuales se encuentren debidamente inscrita la emisión del fondo, por medio de Popular Valores Puesto de Bolsa, S.A. como puesto de bolsa representante o por medio de otro puesto de bolsa que la administración de Popular SAFI considere pertinente.
Asamblea de Inversionistas	
Reglas para la convocatoria	La convocatoria y realización de Asamblea de Inversionistas del presente fondo de inversión, se regirá en todo momento, por lo dispuesto en la Ley Reguladora del Mercado de Valores, las normas establecidas en el Código de Comercio relativas a las Asambleas Generales Extraordinarias de las Sociedades Anónimas, y adicionalmente por las normas reglamentarias que dicte la Superintendecia General de Valores. Específicamente, las convocatorias para Asamblea se harán mediante una publicación en el diario oficial La Gaceta, en un diario de circulación nacional y a través de un comunicado de hecho relevante, con quince días de anticipación a que se efectúe la Asamblea, no contándose dentro de tal plazo, ni el día de la publicación de la convocatoria, ni el día de celebración de la Asamblea. Adicionalmente en dichas publicaciones se detallará el lugar y fecha de la Asamblea, orden del día y el proceso de acreditación.
Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum	- Para que la Asamblea de Inversionistas del fondo se encuentre legalmente reunida en I^{ra} convocatoria deberá estar representada en ella por lo menos tres cuartas partes de las participaciones con derecho a voto. - Para que la Asamblea de Inversionistas del fondo se

	encuentre legalmente reunida en segunda convocatoria deberá estar presente cualquiera que sea el número de participaciones representadas.
Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea	- Asamblea de Inversionistas del fondo en Ira convocatoria: más de la mitad de la totalidad de las participaciones presentes. - Asamblea de Inversionistas del fondo en segunda convocatoria: más de la mitad de la totalidad de las participaciones presentes.

5. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES.

Suscripción y reembolso de participaciones	
Detallar los casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones	El inversionista que desee hacer líquida su inversión deberá negociar sus participaciones en el mercado secundario a través de la Bolsa Nacional de Valores de Costa Rica. Por ser un fondo cerrado, este fondo no redimirá las participaciones de los inversionistas. Sin embargo, de acuerdo al artículo 39 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, las participaciones del fondo pueden ser redimidas por Popular SAFI antes de la liquidación del fondo, si se presenta alguna de las siguientes situaciones: a. La conversión del fondo cerrado a uno abierto, conforme a la aprobación de la asamblea de inversionistas. b. En casos de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia. c. Modificaciones del régimen de inversión, entendido como la naturaleza del fondo (abierto o cerrado), la política de inversión, el nivel en endeudamiento autorizado para el fondo, el aumento en las comisiones de administración, entrada o salida máximas establecidas en el prospecto, la disminución de la periodicidad de distribución de los rendimientos hacia los inversionistas y el aumento en el monto autorizado de fondos cerrados. d. Cambio de la entidad de custodia C a una entidad de custodia B e. Cambio de Control, Fusión y sustitución de la sociedad administradora. f. Fusión de Fondos En todos los casos anteriores se requiere del acuerdo de la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión. Además, se deberá cumplir con el trámite de modificación al prospecto del Fondo, según corresponda. En todos los casos, el rembolso se sujetará a las mismas reglas de orden de pago y plazos establecidos para la redención de las participaciones de los fondos abiertos. En este sentido en los casos que proceda el rembolso directo de las participaciones por la aplicación del derecho de receso según lo dispuesto en la Ley Reguladora del Mercado de Valores y el Reglamento

	General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, las participaciones se rembolsan al valor que se obtenga del precio promedio de mercado del último mes calculado a partir del día previo a la fecha de convocatoria de la asamblea de inversionistas; para lo cual se utiliza como fuente de información, la suministrada por el proveedor de precios. Todo inversionista puede consultar a la Sociedad Administradora o a su representante sobre las variaciones que pueden existir en el mecanismo de redención de conformidad con la normativa.
Mecanismo de colocación de las participaciones	A continuación se detallan los mecanismos para colocar las participaciones: a. Los mecanismos de colocación que se podrán utilizar son: colocación directa, subasta y contratos de colocación. b. En las colocaciones fuera de bolsa, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de la emisión, se brindará un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, así como en las condiciones de la colocación. c. Para las colocaciones fuera de bolsa, Popular SAFI definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado. d. Las colocaciones por bolsa se sujetarán a los mecanismos y disposiciones que la bolsa de valores respectiva disponga por vía reglamentaria, en concordancia con el principio de trato igualitario señalado en el numeral b. anterior. e. La convocatoria de la colocación (fuera o dentro de bolsa) y sus condiciones, se informarán mediante un Comunicado de Hecho Relevante, 5 días hábiles antes de la primera colocación que realice el fondo de inversión y 2 días hábiles antes de las colocaciones posteriores. En caso de que se utilice un contrato de colocación, se informará mediante Comunicado de Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, como máximo 1 día hábil después de la firma del contrato.

Distribución de beneficios periódicos	
Periodicidad de distribución	Trimestral.
Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios	La fecha de corte para determinar los inversionistas que tienen derecho al rendimiento será la correspondiente al último día hábil de cada trimestre. El mes en que finaliza cada trimestre corresponde a los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre.
Fecha de pago de los beneficios	El 100% de los rendimientos netos serán distribuidos dentro de los 15 días hábiles siguientes al cierre de cada trimestre.

Determinación del beneficio a distribuir	El fondo reparte los ingresos netos producto de alquileres sobre propiedades arrendadas, intereses y ganancias de capital sobre valores adquiridos, luego de rebajar los gastos del manejo del fondo y el monto de las reservas. Las ganancias o pérdidas por plusvalía o minusvalía serán objeto de distribución de forma proporcional entre los inversionistas únicamente al momento en que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble. El capital pagado en exceso será adicionado al importe distribuible en la periodicidad de distribución de rendimientos del fondo de inversión.

6. COMISIONES Y COSTOS.

Comisión de administración y costos que asume el fondo	
Comisión de administración máxima	Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión con cargo al Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado cobra una única comisión de administración que corresponde a un porcentaje sobre el valor neto de los activos del fondo. La comisión de administración máxima es de un 5 % anual sobre el valor neto de los activos del fondo. La comisión de administración se calcula y contabiliza diariamente y se cancela a la sociedad administradora en forma mensual. Dicha comisión se aplicará con carácter general a todos los inversionistas del fondo y su importe exacto, dentro del límite máximo establecido en el prospecto, no puede variarse en plazos inferiores a un mes. El porcentaje de comisión inicial y las sucesivas modificaciones deberán hacerse públicas, mediante comunicado de Hecho Relevante.
Costos que asume el fondo de inversión	Los gastos a cargo del Fondo serán los siguientes: - Honorarios de auditores, peritos y asesores externos del fondo. - Todos los tributos presentes y futuros relacionados con las propiedades inmuebles. - Seguros de cobertura general, tal como incendio, rayo, terremoto, inundación y otros que requieran los inmuebles del fondo, así como seguros futuros que sean importantes para la protección de los inmuebles, tal como seguros para desocupación de inmuebles. - Mantenimiento físico y reparaciones de los inmuebles. - Impuestos municipales y territoriales. - Servicios Públicos como agua y luz. - Peritazgo y valoraciones de las propiedades. - Servicios de Custodio de los activos del fondo. - Gastos de traspaso de compra y venta de inmuebles. - Costos de litigios y gastos legales por defensa del fondo. - Administración y vigilancia de los inmuebles.

	- Gastos por comisiones de corretaje inmobiliario y bursátil. - Gastos por servicios municipales. - Gastos financieros fruto del apalancamiento autorizado para el fondo. - Gastos por publicidad del Fondo de Inversión. - Gastos por la organización de las Asambleas de Inversionistas del Fondo. En caso de que el fondo incurra en gastos distintos a los antes señalados, los mismos podrán ser cargados al fondo siempre y cuando se realice una modificación al prospecto según lo establecido en el Reglamento General Sobre Sociedades y Fondos de Inversión. Los costos reales en que incurre el fondo cada trimestre pueden ser consultados en los informes trimestrales del fondo.

Otras comisiones	
Comisión de salida	No existe un cargo por comisión de salida. Sin embargo, es posible que el inversionista deba enfrentar un costo externo adicional al momento en que decida vender sus participaciones en el mercado secundario, en cuyo caso debe quedar claro que se trataría de una comisión bursátil definida por el puesto de bolsa que realice la transacción, y no se tratará de un cargo realizado por la SAFI.

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN AL PÚBLICO INVERSIONISTA.

7. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS.

7.1 Información periódica que los inversionistas pueden consultar.

Información	Periodicidad	Lugares para consulta o medios para su difusión
Estados de cuenta	Mensual	Correo Electrónico o Entrega Física al cliente.
Informes trimestrales	Trimestral	Página WEB de POPULAR SAFI, Correo Electrónico o Entrega Física al cliente.
Hechos relevantes	Inmediatamente después de su conocimiento	Página WEB de la SUGEVAL o directamente en las Oficinas de POPULAR SAFI.
Calificación de riesgo	Semestral	Página WEB de la SUGEVAL, directamente en las Oficinas de POPULAR SAFI o en la Página WEB de POPULAR SAFI.
Estados financieros mensuales no auditados de la SAFI y sus fondos	Mensual	Página WEB de la SUGEVAL o directamente en las Oficinas de POPULAR SAFI.
Estados financieros auditados de la SAFI y sus	Anual	Página WEB de la SUGEVAL, página WEB de POPULAR SAFI o directamente en las Oficinas de

fondos		POPULAR SAFI.
Reporte de composición de cartera de los fondos	Quincenal	Página WEB de la SUGEVAL, página WEB de POPULAR SAFI o directamente en las Oficinas de POPULAR SAFI a través de su Ejecutivo correspondiente.
Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del fondo, valor de la participación, y rendimientos del fondo	Diario	Página WEB de la SUGEVAL o directamente en las Oficinas de POPULAR SAFI a través de su Ejecutivo correspondiente.
Valoraciones financiera y pericial de los inmuebles	Anual	Directamente en las oficinas de la SUGEVAL o de POPULAR SAFI.

7.2 Régimen Fiscal aplicable al Fondo.

Régimen Fiscal
De acuerdo con el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, "los rendimientos que reciba el Fondo 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 No. 7092 del 21 de abril de 1998, 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. Los rendimientos percibidos por el Fondo provenientes de títulos valores u otros activos que adquiera y que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses arriba citado, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo, con una tarifa del 5.0% (cinco por ciento). La base imponible será el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del Fondo. Las ganancias de capital generadas por la enajenación, por cualquier tipo de activos del Fondo, estarán sujetas a un impuesto único y definitivo con una tarifa del 5.0% (cinco por ciento). 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 apartado se calcularán con el método de declaración, determinación y pago a cargo del Fondo, con un periodo fiscal mensual y se regirán por las siguientes reglas: ▪ La declaración jurada deberá presentarse dentro de los primeros diez días hábiles del mes siguiente a aquel en que se generaron los rendimientos o las ganancias de capital gravadas, plazo en el cual deberán cancelarse sendas obligaciones tributarias. ▪ Estos impuestos serán administrados por la Dirección General de Tributación Directa. El Poder Ejecutivo queda autorizado para reglamentar dichos impuestos, incluidos los métodos técnicamente aceptables de revaluación de activos. ▪ El Fondo estará exento de impuestos de traspaso aplicables a la adquisición o venta de activos. Asimismo no estarán sujetos al impuesto al activo de las empresas. ▪ Los rendimientos, dividendos y ganancias del capital generados por las participaciones del Fondo estarán exonerados de todo tributo. ***"El régimen fiscal de las inversiones en activos del extranjero será el que aplique específicamente para cada país en el que se invierte".***

CAPÍTULO 3. INFORMACIÓN SOBRE POPULAR SAFI.

8. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO.

Información sobre la Sociedad Administradora		
Direcciones	El domicilio de Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A. es: Edificio Torre Mercedes Segundo Piso – Paseo Colón, San José, Costa Rica. **Apartado Postal:** 24-1007 Paseo Colón. **Teléfono:** (506) 2010-8900. **Fax:** (506) 2010-8971. **Correo Electrónico:** clientessafi@popularvalores.com **Sitio WEB**: www.popularsafi.com.	
Grupo financiero al que pertenece	Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal.	
Principales accionistas	El Banco de Popular y de Desarrollo Comunal posee el 100% de las acciones de la sociedad.	
Representante legal	El Representante Legal es el Lic. Alonso Chavarría Richmond.	
Estructura organizacional		
Gerente General a.i.	MBA. Luis Diego Jara Hernández.	
Junta directiva	**Nombre de cada miembro**	**Cargo**
	Sr. Juan Carlos Rojas Zúñiga	Presidente
	Sr. Gilberth Díaz Vásquez	Vicepresidente
	Sr. Héctor Monge León	Secretario
	Sr. José Joaquín Hernández Rojas	Tesorero
	Sr. Jose Antonio Barquero Mora	Vocal
Fiscal	Sra. Nidia Solano Brenes	Fiscal
Comité de inversión	Sr. Héctor Monge León (Secretario de la Junta Directiva de POPULAR SAFI)	Coordinador.
	MBA.Luis Diego Jara Hernández (Gerente General a.i. de POPULAR SAFI)	Miembro.
	Lic. Ronny Cerdas Bockham (Jefe de Negocios de POPULAR SAFI)	Miembro
	Lic. Alonso Chavarría Richmond. (Jefe Financiero - Administrativo de POPULAR SAFI)	Miembro.
	Sr. Jorge González Bogarín (Corredor de Bolsa del Conglomerado – POPULAR VALORES)	Miembro.
	Sr. Gilberth Díaz Vásquez (Vicepresidente de la Junta Directiva de POPULAR SAFI)	Miembro.
	Ing. Marco Urbina Soto, MBA. (Profesional Independiente)	Miembro Independiente.
Otros participantes del Comité de	Lic. Mauricio Núñez Rojas (Gestor de Portafolios Financieros de	Participante.

Inversión (Asistente con voz pero sin voto)	POPULAR SAFI)	
	Sr. Pablo Fernández Benavides. (Gestor de Riesgo de POPULAR SAFI)	Participante.
	Sra. Nidia Solano Brenes (Fiscal de la Junta Directiva de POPULAR SAFI)	Participante.
	Lic. Carlos Alvarez Vargas, MGP. (Gestor de Portafolios No Financieros de POPULAR SAFI)	Participante.
Todos los miembros del Comité de Inversiones cuentan con los conocimientos técnicos y la experiencia profesional tanto en el área de fondos de inversión financieros como de los fondos inmobiliarios, lo cual los convierte en personas idóneas para desempeñar sus puestos dentro de dicho Comité.		
Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo		
Auditor Externo	Los auditores externos de Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A. es el Despacho Lara Eduarte, el cual realiza las auditorias de la Sociedad y de los Fondos de Inversión que administra.	
Asesores legales.	La Asesoría Legal de Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A., la brinda el Banco Popular y de Desarrollo Comunal a través de las áreas correspondientes.	
Administración de conflicto de intereses		
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A. (en adelante POPULAR SAFI) cuenta con políticas sobre conflictos de intereses e incompatibilidades, centralizado ésto a través del Código de Buen Gobierno Corporativo del Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal. Dentro del documento señalado se regula entre otras cosas, los siguientes aspectos: 1. Conformación y funciones de la Asamblea de Trabajadores y Trabajadoras del Banco Popular y de Desarrollo Comunal. 2. Conformación y funciones, tanto de la Junta Directiva Nacional y de cada una de las Sociedades parte del Conglomerado. 3. Requisitos y prohibiciones para quienes integran las Directivas del Banco Popular y sus Sociedades Anónimas. 4. Incompatibilidades por posibles conflictos de interés. 5. Políticas de gobierno y conflictos de interés, entre las que destacan Políticas de selección, retribución, calificación y capacitación del Conglomerado/Políticas sobre la relación con clientes y usuarios/Políticas sobre la relación con proveedores/Políticas sobre las relaciones a lo interno del Conglomerado/Política sobre el trato con los copropietarios del Banco/Política de revelación y acceso a la información/Políticas de Rotación/aspectos referentes a conformación de Comités de Apoyo creados por Normativa Externa/entre otras. La versión vigente del Código de Buen Gobierno Corporativo del Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal, fue validada por la Junta Directiva Nacional, en su calidad de tal y en ejercicio de las funciones de Asamblea de Accionistas de Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S. A., Popular Sociedad Agencia de Seguros S. A., Operadora de Pensiones Complementarias del Banco Popular	

	y de Desarrollo Comunal S.A., y Popular Valores Puesto de Bolsa S. A.; en la sesión la sesión 5240 del 17 de diciembre del 2014. Adicionalmente, el Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal, dispone de normativa complementaria en esta materia, dentro de la que destaca el Código de Ética, siendo la versión vigente aprobada en sesión 5119 del 12 de noviembre del 2013 por la Junta Directiva Nacional. Cabe destacar que el Código de Buen Gobierno Corporativo y el Código de Ética del Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal, se encuentran disponibles tanto en las Oficias Centrales de POPULAR SAFI, como en la página web de la Sociedad y del mismo Banco Popular y de Desarrollo Comunal, mediante los siguientes links: a. https://www.bancopopular.fi.cr/BPOP/Menu-Copyright/Gobierno-Corporativo.aspx b. https://www.popularsafi.com/gobierno_corporativo.HTML