

**FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO VISTA
DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE
FONDOS DE INVERSIÓN.
S.A.**



Información Requerida por la Superintendencia General de Valores
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Q3 Fullend

Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Diversificado

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2019
con el Informe del Auditor Independiente

Contenido

	Página
Informe del Auditor Independiente	1-4
Estados Financieros:	
-Estados Combinados de Situación Financiera	5
-Estados Combinados del Resultado Integral	6
-Estados Combinados de Cambios en el Patrimonio	7
-Estados Combinados de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros Combinados	9-42

RSM Costa Rica Audit, Tax and Consulting Services, S.A. (RSM Costa Rica) es un miembro de la red de RSM y tiene oficinas como RSM. RSM es el nombre comercial usado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red de RSM es una firma de contabilidad y asesoría independiente que practica bajo derecho propio. La red RSM no es por sí misma una entidad legal separada de descripción en ninguna jurisdicción. La red de RSM es administrada por RSM International Limited, una compañía registrada en Inglaterra y Gales (compañía No.4040598) y su oficina registrada se encuentra en 50 Cannon St. London EC4N 6JJ. La marca registrada RSM y cualquier otra propiedad intelectual usada por los miembros de la red le pertenece a RSM International Association, una asociación gobernada por el artículo 60 et seq del Código Civil de Suiza, cuya silla está en Zug. Cualquier artículo o publicación puesta dentro de este sitio web no tiene la intención de dar un consejo de negocio o de inversión específico. Ninguna responsabilidad derivada de errores u omisiones ni de pérdidas ocasionadas a ninguna persona u organización actuando o absteniéndose de actuar por el resultado de cualquier material en este sitio web, podrá ser aceptada por el (o los) autor(es) o por RSM International. Usted debería tomar consejo específico independiente antes de hacer cualquier decisión de negocio o inversión.

© RSM International Association. 2019



Dictamen de los Auditores Independientes

A la Superintendencia General de Valores
y a la Junta Directiva y Accionistas de
Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A,

Opinión sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Diversificado (el Fondo), administrado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A, (la compañía) que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre del 2019, el estado del resultado integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Diversificado, administrado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A, al 31 de diciembre del 2019, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), relacionadas con la información financiera.

Fundamento de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe, Somos independientes de El Fondo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA), en conjunto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Costa Rica, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos, Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis – base de contabilidad

Llamamos la atención a la nota 1.a a los estados financieros, en la cual se indica la base de contabilidad, Los estados financieros han sido preparados con el propósito de cumplir con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Por lo tanto, los estados financieros podrían no ser apropiados para otros fines. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services es un miembro de RSM Internacional. RSM Internacional es una red de firmas de contabilidad y consultoría independientes, y RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services no es un agente, representante ni socia de ninguna otra firma miembro, ni de RSM Internacional propiamente. RSM es la marca usada por las firmas miembros de la red, cada una de las cuales practica por sí misma y en su propio nombre. La red en sí no es una entidad legal separada por ninguna descripción en ninguna jurisdicción. La red es administrada por RSM International Limited. La marca RSM y otros derechos de propiedad intelectual usados por los miembros de la red son propiedad de RSM International Association, una asociación gobernada por el artículo 60 et seq del Código Civil de Suiza, cuyo asiento es en Zug. **CONFIDENCIALIDAD:** La información contenida en este documento es para el uso único de la(s) persona(s) a las cuales está dirigido. Si usted no es el beneficiario indicado, queda por este medio notificado de que cualquier divulgación, copia o distribución de esta información queda estrictamente prohibida, y puede ser ilegal. RSM Costa Rica no es responsable por el uso indebido o la transmisión incompleta de esta información.



Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron contemplados dentro del contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, no expresamos una opinión separada sobre estos asuntos.

Asunto clave de auditoría

Respuesta del auditor

Inversión en inmuebles

De conformidad con la normativa contable aplicable, las inversiones en inmuebles que mantiene este Fondo deben estar registradas a su valor razonable y deben ser valoradas, según la regulación vigente, por profesionales independientes que tengan capacidad profesional reconocida. Estos activos deben registrarse al menor, entre el avalúo pericial y el avalúo financiero, ambos preparados por un profesional independiente a la Administración del Fondo.

Nuestros procedimientos incluyeron:

- Verificar las calidades profesionales de los peritos encargados de los avalúos.
- Verificación de los documentos de soporte de los avalúos periciales.
- Verificación de los documentos de soporte de los avalúos financieros.
- Comparación de los avalúos financieros y periciales corroborando que el monto registrado contablemente corresponde al menor de los dos.


Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y de la estructura de control interno que determinó necesaria para permitir que la preparación de estados financieros se encuentre libre de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de El Fondo para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar o de cesar operaciones, o bien no exista una alternativa realista de proceder de una de estas formas.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión de proceso de información financiera de El Fondo.

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services es un miembro de RSM Internacional. RSM Internacional es una red de firmas de contabilidad y consultoría independientes, y RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services no es un agente, representante ni socia de ninguna otra firma miembro, ni de RSM Internacional propiamente. RSM es la marca usada por las firmas miembros de la red, cada una de las cuales practica por sí misma y en su propio nombre. La red en sí no es una entidad legal separada por ninguna descripción en ninguna jurisdicción. La red es administrada por RSM International Limited. La marca RSM y otros derechos de propiedad intelectual usados por los miembros de la red son propiedad de RSM International Association, una asociación gobernada por el artículo 60 et seq del Código Civil de Suiza, cuyo asiento es en Zug. **CONFIDENCIALIDAD:** La información contenida en este documento es para el uso único de la(s) persona(s) a las cuales está dirigido. Si usted no es el destinatario indicado, queda por este medio notificado de que cualquier divulgación, copia o distribución de esta información queda estrictamente prohibida, y puede ser ilegal. RSM Costa Rica no es responsable por el uso indebido o la transmisión incompleta de esta información.





Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir el informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores materiales, si existieran. Los errores pueden ser causados por fraude o error, y son considerados significativos si, individualmente o en su conjunto, podrían llegar a influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte del desarrollo de nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la elusión del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de El Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de El Fondo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones respectivas en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor, Sin embargo, hechos o eventos futuros pueden ser causa que El Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services es un miembro de RSM Internacional. RSM Internacional es una red de firmas de contabilidad y consultoría independientes, y RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services no es un agente, representante ni socia de ninguna otra firma miembro, ni de RSM Internacional propiamente. RSM es la marca usada por las firmas miembros de la red, cada una de las cuales practica por sí misma y en su propio nombre. La red en sí no es una entidad legal separada por ninguna descripción en ninguna jurisdicción. La red es administrada por RSM International Limited. La marca RSM y otros derechos de propiedad intelectual usados por los miembros de la red son propiedad de RSM International Association, una asociación gobernada por el artículo 60 et seq del Código Civil de Suiza, cuyo asiento es en Zug. **CONFIDENCIALIDAD:** La información contenida en este documento es para el uso único de la(s) persona(s) a las cuales está dirigido. Si usted no es el beneficiario indicado, queda por este medio notificado de que cualquier divulgación, copia o distribución de esta información queda estrictamente prohibida, y puede ser ilegal. RSM Costa Rica no es responsable por el uso indebido o la transmisión incompleta de esta información.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING



- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes en una forma que logre una presentación razonable.

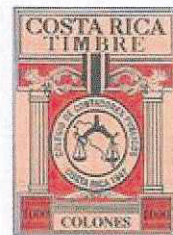
Le informamos a los encargados del Gobierno Corporativo de El Fondo lo relativo a, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Asimismo, les suministramos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido con requisitos éticos relevantes de independencia y les informamos todas las relaciones y otros asuntos que podrían considerarse que razonablemente afecten nuestra independencia y, cuando corresponda, las salvaguardas relacionadas.

De los asuntos informados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos asuntos que tuvieron mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que la ley o las regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe porque se esperaría en forma razonable que las consecuencias adversas de hacerlo sopesarían los beneficios del interés público de dicha comunicación.

JZU

Lic. Jeannina Zeledón Umaña
CPA No. 4008
26 de febrero de 2020
San José, Costa Rica



Póliza de fidelidad No.0116 FIG 7
Fecha de vencimiento: 30 de setiembre del 2020
Timbre de ₡1.000 de Ley No.6663
Adherido y cancelado en el original

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services es un miembro de RSM International. RSM International es una red de firmas de contabilidad y consultoría independientes, y RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services no es un agente, representante ni socia de ninguna otra firma miembro, ni de RSM International propiamente. RSM es la marca usada por las firmas miembros de la red, cada una de las cuales practica por sí misma y en su propio nombre. La red en sí no es una entidad legal separada por ninguna descripción en ninguna jurisdicción. La red es administrada por RSM International Limited. La marca RSM y otros derechos de propiedad intelectual usados por los miembros de la red son propiedad de RSM International Association, una asociación gobernada por el artículo 60 et seq del Código Civil de Suiza, cuyo asiento es en Zug. CONFIDENCIALIDAD: La información contenida en este documento es para el uso único de la(s) persona(s) a las cuales está dirigido. Si usted no es el beneficiario indicado, queda por este medio notificado de que cualquier divulgación, copia o distribución de esta información queda estrictamente prohibida, y puede ser ilegal. RSM Costa Rica no es responsable por el uso indebido o la transmisión incompleta de esta información.

Oficentro Momentum Lindora, oficina 36 y 37 / San Pedro Montes de Oca, del Outlet Mall 200 mts sur, 200 mts este y 100 mts sur. Tels: 4800-0800 Fax: 4800-0801

JZU


-5-


FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en US dólares sin céntimos)

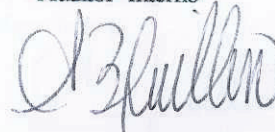
	Nota	2019	2018
Activos:			
Efectivo	4	728.421	218.572
Inversiones en instrumentos financieros	5	-	1.097.500
Cuentas por cobrar, neto	6	3.569.710	2.114.584
Impuesto al Valor Agregado Soportado		62.437	-
Gastos pagados por adelantado	7	113.611	121.540
Inversiones en inmuebles	8 y 22	260.772.974	240.434.955
Otros activos	9	466.428	457.238
Total activos		<u>265.713.581</u>	<u>244.444.389</u>
Pasivos:			
Préstamos por pagar a corto plazo	13 y 22	12.055.760	1.200.000
Intereses de Préstamos Recibidos	13	142.930	2.747
Cuentas por pagar	10	1.661.012	1.870.879
Impuesto sobre la renta diferido	18	1.122.023	996.388
Comisión por pagar por administración	11 y 19	220.963	137.869
Ingresos diferidos	12	339.194	323.861
Préstamo por pagar a largo plazo	13 y 22	10.011.750	-
Depósitos en garantía	14	1.470.441	1.352.917
Total pasivos		<u>27.024.073</u>	<u>5.884.661</u>
Activo neto	1-f	<u>238.689.508</u>	<u>238.559.728</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1-b y 1-f	226.255.000	226.255.000
Desembolsos por colocación de participaciones	1-f	(1.658.281)	(1.658.281)
Capital pagado en exceso	1-f	43.026	359.783
Ganancia no realizada por valuación de bienes	2-j	14.049.763	13.603.226
Total activo neto		<u>238.689.508</u>	<u>238.559.729</u>
Número de certificados de títulos de participación	1-f	<u>45.251</u>	<u>45.251</u>
Valor del activo neto por título de participación		<u>5.275</u>	<u>5.272</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los Estados Financieros.


Diego Soto Solera
Gerente General


Oscar Soto Madrigal
Contador


German Castro Dávila
Auditor Interno




-6-

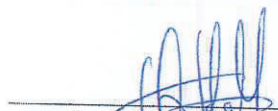
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Resultados Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en US dólares sin céntimos)

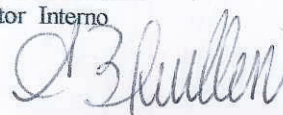
	Nota	2019	2018
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	15	22.645.858	21.535.181
Ganancia por valoración de inmuebles	2-f	3.705.889	4.183.165
Otros ingresos	16	565.137	512.502
Total ingresos		<u>26.916.884</u>	<u>26.230.848</u>
Gastos			
Comisiones por administración	19	3.881.114	4.030.912
Gastos por estimación de incobrables	6	212.181	42.459
Pérdidas por valoración de inmuebles	2-f	3.133.717	3.101.921
Otros gastos operativos	17	3.942.422	4.045.359
Total gastos		<u>11.169.434</u>	<u>11.220.651</u>
Resultado operacional neto		<u>15.747.450</u>	<u>15.010.197</u>
Ingresos financieros			
Ingresos por intereses		14.177	18.021
Ganancia por diferencias de cambio, neto		230.385	117.791
Total de ingresos financieros		<u>244.562</u>	<u>135.812</u>
Gastos financieros			
Pérdidas por diferencias de cambio		179.949	148.103
Gastos por intereses		766.985	2.747
Total de gastos financieros		<u>946.934</u>	<u>150.850</u>
Resultado financiero neto		<u>(702.372)</u>	<u>(15.038)</u>
Resultado neto antes del impuesto sobre la renta		15.045.078	14.995.159
Impuesto sobre la renta - corriente	18	1.976.475	1.080.426
Impuesto sobre la renta - diferido		125.635	99.958
Resultado del año		<u>12.942.968</u>	<u>13.814.775</u>
Utilidades por título de participación básicas y diluidas		<u>286.026.121</u>	<u>305.292.148</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los Estados Financieros.


Diego Soto Solera
Gerente General


Oscar Soto Madrigal
Contador


German Castro Dávila
Auditor Interno




-7-
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
 ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Cambios en el Activo Neto
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
 (Con cifras correspondientes de 2018)
 (en US dólares sin centimos)

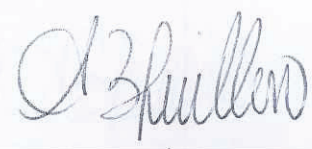
Notas	Certificados de títulos de participación, neto	Capital pagado en exceso	Ganancia no realizada por valuación de bienes	Utilidades por distribuir	Total de activo neto
Saldo al 31 de diciembre de 2017	207,855,275	1,484,073	12,621,940	-	221,961,288
<i>Aumento atribuibles a los tenedores de participaciones</i>					
Resultado del año	-	-	-	13,814,775	13,814,775
Ganancia no realizada por valuación de bienes	-	-	981,286	(981,286)	-
Subtotal	-	-	981,286	12,833,489	13,814,775
<i>Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones</i>					
Distribución del capital pagado en exceso	-	(2,932,080)	-	-	(2,932,080)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	17,120,000	1,807,790	-	-	18,927,790
Costos por colocación de participaciones	(378,556)	-	-	-	(378,556)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(12,833,489)	(12,833,489)
Subtotal	16,741,444	(1,124,290)	-	-	16,598,440
Saldo al 31 de diciembre de 2018	224,596,719	359,783	13,603,226	-	238,559,728
<i>Aumento atribuibles a los tenedores de participaciones</i>					
Resultado del año	-	-	-	12,942,968	12,942,968
Ganancia no realizada por valuación de bienes	-	-	446,537	(446,537)	-
Subtotal	-	-	446,537	12,496,431	12,942,968
<i>Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones</i>					
Distribución del capital pagado en exceso	-	(316,757)	-	-	(316,757)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-
Costos por colocación de participaciones	-	-	-	-	-
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(12,496,431)	(12,496,431)
Subtotal	-	(316,757)	-	(12,496,431)	(12,813,188)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	224,596,719	43,026	14,049,763	-	238,689,508

Las notas que se acompañan son parte integral de los Estados Financieros.


 Diego Soto Solera
 Gerente General


 Oscar Soto Madrigal
 Contador


 German Castro Davila
 Auditor Interno



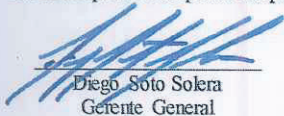
-8-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.


Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en dólares sin céntimos)

	Nota	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del año		12.942.968	13.814.775
Ajustes por:			
Estimación de cuentas por cobrar		-	(42.460)
Disminución de la estimación de cuentas por cobrar		33.466	-
Ingreso por intereses		(14.177)	(17.123)
Gasto por intereses		766.985	2.747
Garancia no realizada por valoración de inmuebles, neto		(446.537)	(981.286)
Impuesto sobre la renta		1.976.475	1.080.426
		15.259.180	13.857.079
Efectivo usado en cambios en:			
Compras de inmuebles		(14.539.126)	(12.241.961)
Mejoras de inmuebles		(5.352.356)	(6.429.516)
Ventas de inmuebles		-	898
Cuentas por cobrar		(1.488.592)	(599.858)
Gastos pagados por anticipado		7.929	(4.778)
Impuesto al Valor Agregado Soportado		(62.437)	-
Otros activos		(9.190)	(25.550)
Cuentas por pagar		(84.232)	(461.770)
Ingresos diferidos		15.333	55.988
Comisión por pagar por administración		83.094	20.260
Otras cuentas por pagar		-	1.202.747
Depósitos en garantía		117.524	240.106
		(6.052.873)	(4.386.355)
Intereses recibidos		14.177	17.123
Intereses pagados		(766.985)	(2.747)
Impuestos pagados		(1.976.475)	(1.080.426)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de operación		(8.782.156)	(5.452.405)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Compra de instrumentos financieros		-	(897.178)
Venta de instrumentos financieros		1.097.500	-
Flujos netos de efectivo provisto por las actividades de inversión		1.097.500	(897.178)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Nuevas obligaciones		21.007.693	-
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año		-	18.549.234
Liquidación de utilidades a los inversionistas		(12.496.431)	(12.833.489)
Cancelación del capital pagado en exceso		(316.757)	(2.932.080)
Flujos netos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		8.194.505	2.783.665
Aumento neto en el efectivo		509.849	(3.565.918)
Efectivo al inicio del año		218.573	3.784.491
Efectivo al final del año	4	728.422	218.573

Las notas que se acompañan son parte integral de los Estados


Diego Soto Sokera
Gerente General


Oscar Soto Madrigal
Contador


German Castro Dávila
Auditor Interno



-9-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(En dólares sin céntimos)

(1) Naturaleza del fondo y políticas contables

a) *Naturaleza del fondo*

El Fondo de Inversión Inmobiliario Vista. Diversificado (“el Fondo”) es administrado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión. S.A. (La Compañía), entidad domiciliada en Costa Rica. El Fondo invierte en edificios que se destinen en forma exclusiva o conjunta a viviendas, oficinas, estacionamientos, usos comerciales o industriales y que se ubiquen en el territorio costarricense para generar ingresos por alquileres principalmente. Las propiedades de inversión se mantienen bajo un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dichas propiedades de inversión a lo largo del tiempo, en lugar de mediante su venta. El Fondo podrá también invertir complementariamente, en títulos de deuda u otros instrumentos de inversión en forma transitoria.

Es un fondo de ingreso, cerrado, no seriado, no financiero, de cartera mixta, expresado en US dólares y del mercado nacional. Es un fondo dirigido a inversionistas que no requieren liquidez. Por ser un fondo cerrado, éste no recompra las participaciones de los inversionistas. Todos aquellos inversionistas que deseen ser reembolsados deberán recurrir al mercado secundario para vender su participación y son conscientes de que el mercado de participaciones de fondos cerrados en el país todavía no goza de suficiente liquidez.

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por aportes de personas naturales o jurídicas para su inversión en valores, u otros activos autorizados por la Superintendencia General de Valores, que administra una Sociedad de Fondos de Inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el Fondo. Tales aportes en el Fondo están documentados mediante certificados de títulos de participación. El objetivo de los Fondos es maximizar la plusvalía sobre el monto invertido, a través de la administración de bienes inmuebles o de títulos valores, cuyo rendimiento está relacionado con las rentas provenientes de los arriendos de bienes inmuebles, así como dividendos e intereses provenientes de los activos del Fondo.

El Fondo no mantiene empleados, las actividades de operación e inversión son administradas por Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad), la cual fue constituida el 22 de enero de 1996, bajo las leyes de la República de Costa Rica, con la finalidad de ejercer la administración de fondos de inversión. Tiene domicilio en la ciudad de San José, Barrio González Lahman. Es una subsidiaria de Corporación Acobo, S.A. Como sociedad de fondos de inversión está supeditada a las disposiciones de la Ley Reguladora del Mercado de Valores No.7732, en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y a la supervisión de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). La SUGEVAL facultó a

9/3/2019

-10-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

la Sociedad para actuar como sociedad administradora de fondos de inversión en agosto de 1995 e inició operaciones en enero de 1996 de acuerdo con el prospecto aprobado por SUGEVAL que se encuentra disponible en el sitio web del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista.

Los bienes no deben adquirirse ni venderse a la Compañía, sus socios, directivos y empleados, ni a personas que formen parte del grupo de interés económico. Los bienes inmuebles que ingresen a los activos de los fondos no deben enajenarse hasta transcurridos tres años contados desde su inscripción en el Registro Público a nombre del Fondo.

Los partícipes en los fondos y las personas que formen parte del grupo de interés económico, así como la sociedad administradora, sus socios, directivos, empleados y las personas y entidades que formen parte de su grupo de interés económico, no deben ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los bienes de los fondos.

b) Características de los títulos de participación

La participación del inversionista está representada por títulos de participación, con una emisión autorizada de US\$300,000,000 (US\$300,000,000 en el 2018).

Las participaciones del Fondo se emiten a la orden, sin vencimiento. No hay emisión física, sino que, Interclear Central de Valores S.A, lleva un registro electrónico de las participaciones de cada inversionista. El inversionista tiene a su disposición la documentación que sirve de respaldo a sus transacciones con el Fondo.

Cada inversionista dispone de un prospecto del Fondo. El prospecto contiene información relacionada con el objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la Administración.

c) Suscripción de las participaciones

Para participar en el Fondo debe realizarse una inversión inicial mínima de 1 título de participación o su equivalente valor de mercado. El valor facial de cada título de participación es de US\$5,000.

d) Comisión de administración

Por concepto de administración de la cartera del Fondo, Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. cobra una comisión fija del 1.25% anualizada, neta de cualquier impuesto o retención, sobre el valor neto de los activos.



-11-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

e) *Distribución de rendimientos*

El Fondo tiene como política repartir el 100% del beneficio neto percibido, sumando las partidas generadas de rentas por concepto de alquiler, de dividendos e intereses, así como cualquier otro ingreso; restándole a lo anterior el total de gastos y costos incurridos, incluyendo los impuestos que correspondan. La Compañía procederá a girar el beneficio mensualmente. Se pagará los primeros diez días hábiles de cada mes y se hará el corte el último día de cada mes. Las ganancias o pérdidas de capital por concepto de los nuevos avalúos de los activos se reflejarán en el valor de los títulos de participación en el momento en que se materialicen.

a) *Valor del activo neto y rendimiento del Fondo*

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo tiene en circulación 45.251 participaciones (45.251 participaciones en el 2018) con valor nominal de US\$5,000 cada una. Asimismo, tiene un capital pagado en exceso de US\$ 43.026 (US\$359.783 en el 2018) que se origina en las

diferencias entre el valor de mercado de las participaciones vendidas y su valor nominal. Por su parte, asume US\$1.658.281 (US\$1.658.281 en el 2018), los cuales corresponden a costos por comisión por colocación de participaciones pagadas al Puesto de Bolsa representante.


Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo ha emitido el 75,42% de los títulos autorizados (75,42% en el 2018). Al 31 de diciembre de 2019, el rendimiento total del fondo fue de 5.42% anual (6,17% anual en 2018).

(2) Bases para la preparación de los estados financieros

a) *Declaración de conformidad*

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las disposiciones de carácter contable, emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Los estados financieros fueron autorizados para ser emitidos por la Junta Directiva de Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. el 30 de enero del 2020.



-12-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

b) *Bases de medición*

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico, con excepción de las inversiones en inmuebles y en instrumentos financieros, los cuales son reconocidos al valor razonable.

Los métodos usados para medir los valores razonables son discutidos en la nota c (vii) y d.

c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros y sus notas se expresan en dólares estadounidenses (US\$), la moneda funcional del Fondo. La moneda de curso legal de Costa Rica es el colón costarricense.

d) Moneda extranjera

i. *Transacciones en moneda extranjera*

Los activos y pasivos mantenidos en moneda nacional (colones) son convertidos a US dólares a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del estado de activos netos, con excepción de aquellas transacciones con tasas de cambio contractualmente acordadas. Las transacciones en moneda extranjera ocurridas durante el año son convertidas a las tasas de cambio que prevalecieron en

las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas por conversión de moneda extranjera son reflejadas en los resultados del año.

ii. *Unidad monetaria y regulaciones cambiarias*

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica, mediante la utilización de un sistema de Flotación Administrada vigente a partir del 2 de febrero de 2015, anterior a esta fecha el Banco Central de Costa Rica utilizaba el sistema de bandas cambiarias. Al 31 de diciembre de 2019, ese tipo de cambio se estableció en ₡570,09 y ₡576,24 por US\$1.00 para la compra y venta de divisas, respectivamente (₡604,39 y ₡611,75 al 31 de diciembre de 2018).

-13-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

e) Activos y pasivos financieros

i. *Reconocimiento*

El Fondo reconoce los activos y pasivos financieros en la fecha que se compromete a comprar o vender el instrumento financiero. A partir de esta fecha, se reconoce cualquier ganancia o pérdida proveniente de cambios en el valor de mercado.

ii. *Clasificación*

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo corresponde a depósitos mantenidos con bancos; son sujetos a insignificantes riesgos de cambios en el valor razonable y son mantenidos para solventar compromisos de efectivo de corto plazo más que para planes de inversión y otros propósitos. El efectivo y equivalente de efectivo se reconocen en el estado de activos netos al costo amortizado.

Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros son valoradas inicialmente al costo, más los costos de transacción directamente incrementales, y posteriormente su valoración es revisada de acuerdo con los cambios en su valor son reconocidos dependiendo de su clasificación, ya sea como mantenidas para negociar o disponibles para la venta. Según la regulación vigente, los instrumentos mantenidos para negociar son inversiones en fondos de inversión abiertos que el Fondo mantiene con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.

Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar, no han sido originados por el Fondo ni se van a mantener hasta su vencimiento. Los instrumentos disponibles para la venta incluyen algunos títulos de deuda.

iii. *Desreconocimiento*

Un activo financiero se da de baja cuando el Fondo pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, estos se desreconocen cuando se liquidan.

A3 Muller

-14-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

iv. *Compensación*

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto se reporta neto en los estados financieros, cuando el Fondo tiene el derecho legal de compensar estos saldos y cuando se tiene la intención de liquidarlos en una base neta.

v. *Valorización del costo amortizado*

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

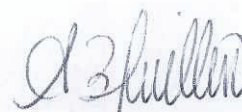
Todos los activos y pasivos financieros no negociables, tales como y cuentas por cobrar originados, se miden al costo (amortizado), menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso o gasto financiero

vi. *Medición del valor razonable*

El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.

La determinación de valor razonable para activos y pasivos financieros para los cuales no se dispone de precios de mercado, requiere el uso de técnicas de valuación. Para los instrumentos financieros que se transan con poca regularidad y los precios son poco transparentes, el valor razonable es menos objetivo, ya que requiere juicios de valor sobre la liquidez, concentración de factores inciertos de mercado, supuestos de precios y otros factores que pueden afectar el instrumento específicamente.

Las técnicas de valuación incluyen modelos de valor presente de flujos de efectivo descontados, comparación con instrumentos similares, para los cuales si existen precios observables de mercado y otros modelos de valuación. Para cada tipo de instrumento y dependiendo de la complejidad de cada tipo, el Fondo determina el modelo apropiado para que refleje el valor razonable para cada tipo de instrumento. Estos valores no pueden ser observados como precios de mercado por la valoración de juicio implícito. Los modelos utilizados son revisados periódicamente a fin de actualizar los factores y poder obtener un valor que permita su valoración.



-15-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

La Compañía considera que estas valoraciones son necesarias y apropiadas para presentar los instrumentos adecuadamente en los estados financieros.

vii. *Ganancias o pérdidas en mediciones posteriores*

Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta, se reconocen directamente en el activo neto hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en el activo neto se transfiere al estado de resultados. La ganancia o pérdida por cambios en el valor de las inversiones mantenidas para negociar, se reconocen directamente en el estado de resultados, como parte del rendimiento neto del instrumento.

f) Inversión en inmuebles (propiedades de inversión)

Las propiedades de inversión son aquellas que van a ser utilizadas para recibir rentas o para generar una apreciación de capital, o ambas. Las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Es necesario que una compañía de peritos independientes que tenga una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración, lleve a cabo la valoración de la cartera de propiedades de inversión del Fondo.

El efecto de la valoración de inmuebles es llevado a resultados como ganancias o pérdidas y posteriormente el mismo monto es llevado a la reserva patrimonial como una recalificación de utilidades por distribuir.

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua, posterior a un adecuado mercadeo en el que ambas partes han actuado con conocimiento y voluntariamente.

-16-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

De acuerdo con la regulación vigente, el Fondo debe mantener sus inmuebles valorados al menor entre el avalúo pericial y el avalúo financiero efectuados anualmente por profesionales independientes.

Las mejoras son capitalizadas cuando extienden la vida útil del inmueble o cuando mejoran la productividad del mismo, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores son cargados directamente a gastos en el momento en que se incurren. Las sociedades administradoras pueden efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a las propiedades de inversión que adquieran siempre y cuando su costo anual no supere el 15% del valor del inmueble y que la obra sea hecha por terceros.

Los costos asociados a la compra de los inmuebles como honorarios de abogados por los costos de traspaso, avalúos y la compra de timbres se reconocen como parte del costo del inmueble.

Deterioro de los activos no financieros

El monto en libros de un activo no financiero se revisa en la fecha de cada estado de activo neto, con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haber tal indicación, se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el monto en libros de tal activo excede su monto recuperable; tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo, y se reconoce como una disminución en la revaluación para los activos registrados a montos revaluados.

El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio neto de venta equivale al valor que se obtiene en transacción libre y transparente. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final.

Si en un período posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, el castigo se ajusta a través del estado de resultados o de patrimonio según sea el caso.

g) Depósitos en garantía

El Fondo tiene la política de cobrar por anticipado a los arrendatarios, una suma que se establece en cada contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes, con el propósito de cubrir pérdidas eventuales que se puedan causar a las instalaciones.

913fuller

-17-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

En cada contrato de arrendamiento se estipula que el Fondo debe reintegrar esos depósitos a los arrendatarios en la fecha de expiración de su plazo. El depósito no se devuelve si el arrendatario termina anticipadamente la relación contractual o si el Fondo requiere ese depósito para cubrirse de daños causados a las instalaciones o para el pago de servicios por cuenta del arrendatario.

h) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se registran al costo amortizado.

i) Estimación por alquileres de dudoso cobro

Al final de cada mes se revisa el reporte de facturas pendientes de cobro y se analiza cada una de las facturas pendientes para determinar cuáles de estas es probable que no sean canceladas por los inquilinos.

Una vez determinadas y estimado el monto, se registra la estimación en la cuenta contable de estimación de alquileres de cobro dudoso, de manera que los inquilinos que tienen alta probabilidad de no pago no acumulen más de dos facturas pendientes; no obstante, si el inquilino cancela la factura dicha estimación se reversa.

j) Ganancia no realizada por valuación de inmuebles

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

k) Ingreso por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en el estado de operaciones conforme se devengan, utilizando la base de 365 días, tal y como lo establece la Superintendencia General de Valores.

l) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de operaciones sobre la base de devengado dependiendo de la proporción del tiempo transcurrido, usando el rendimiento efectivo del activo. El ingreso por interés incluye la amortización de la prima o el descuento, costos de transacción o cualquier otra diferencia entre el valor inicial de registro del instrumento y su valor en la fecha de vencimiento.

-18-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

m) Gastos

Todos los gastos se reconocen en el estado de operaciones sobre la base de devengado excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de una inversión, los cuales son incluidos como parte del costo de esa inversión. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.

n) Gasto por intereses

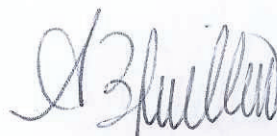
El gasto por intereses, principalmente generado por las obligaciones por pagar, se reconoce sobre la base de devengado.

o) Impuesto único

Hasta el 30 de junio de 2019, de acuerdo con el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, los rendimientos que reciban los Fondos de Inversión proveniente de la adquisición de títulos valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses, o estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible. Los rendimientos provenientes de títulos valores y otros activos que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo del 5% (cinco por ciento).

A partir del 01 de julio de 2019 y en apego a lo publicado en el Alcance No.202 del diario Oficial La Gaceta del pasado 4 de diciembre de 2018 se publicó la Ley No.9635 Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas. La emisión de dicha ley tiene varios efectos en la materia fiscal que afecta a los fondos de inversión, mismos que se mencionan seguidamente:

1. Con respecto a las rentas de capital y a las ganancias de capital, el artículo 31-ter, establece un impuesto del quince por ciento (15%) para los fondos de inversión.
2. El artículo 29 de la Ley 9635, establece que los fondos de inversión no financieros regulados por la Ley No.7732, Ley Reguladora del Mercado de Valores, podrán aplicar una reducción del veinte por ciento (20%) del ingreso bruto, como gasto deducible, sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción. Es decir, para la aplicación del 15% mencionado en el artículo 31 ter (ver punto anterior), los fondos de inversión inmobiliarios podrán utilizar un 20% de los ingresos como gasto deducible de impuestos, aplicando dicha tarifa (15%) a la renta imponible o lo que es igual, al 80% de los ingresos brutos.



-19-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

3. En el caso del capital pagado en exceso que capte el fondo en las emisiones que realiza en el mercado primario, una vez que este sea devuelto a los inversionistas, se deberá realizar una retención del 15% según lo establecido en el artículo 27 ter Materia imponible, inciso 2 Rentas de capital mobiliario, punto cuarto, que establece: *“las distribuciones de renta disponible, en la forma de dividendos, participaciones sociales, así como la distribución de excedentes de cooperativas y asociaciones solidaritas, y toda clase de beneficios asimilables a dividendos...”*
4. En cuanto a la modificación que reforma integralmente la Ley de Impuesto General sobre las Ventas, del 8 de noviembre de 1982 para convertirla en Ley de Impuesto sobre el Valor Agregado, a partir de la entrada en vigor de la Ley No.9635, el Fondo se convertirá en obligado tributario y deberá pagar al fisco la diferencia existente entre el débito fiscal (por el arrendamiento de inmuebles) y el crédito fiscal (por la compra de bienes y servicios afectados por este tributo). En caso de que el crédito fiscal sea mayor al débito fiscal en un periodo fiscal, la diferencia constituye un saldo de impuesto a favor del contribuyente que podrá compensarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 9635 Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas.

p) Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo con método pasivo del balance. Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros del activo y pasivo para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultaran en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando exista una probabilidad razonable de su realización.

Al cierre del periodo 2019, y en vista de la aprobación del Reglamento de Información Financiera por parte del CONSEJO NACIONAL DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO (CONASSIF) que dispone que las entidades deben aplicar en el periodo 2019 el artículo 10 de la NIC 12 “Impuestos a las Ganancias” y la CINIIF 23 “La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias” para los registros y presentación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes, la Administración ha aprobado como política

-20-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

contable la excepción establecida en dicha norma para los pasivos por impuestos diferidos que pueden surgir de propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo del valor razonable, y donde la entidad opera bajo un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dichas propiedades de inversión a lo largo del tiempo, en lugar de mediante su venta, como se explica seguidamente.

La NIC 12 que establece que existe una presunción refutable de que el importe en libros de la propiedad de inversión se recuperará mediante la venta. Por consiguiente, a menos de que la presunción sea refutada, la medición del pasivo por impuesto diferidos o activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales de la recuperación del importe en libros de la propiedad de inversión en su totalidad mediante la venta. Esta presunción es refutada si la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dicha propiedad de inversión a lo largo del tiempo, en lugar de mediante su venta. Si la presunción es refutada, no es necesario registrar el pasivo por impuesto diferido.

La Administración ha considerado que la presunción indicada es refutable en el caso del Fondo, dado que a lo largo de veinte años de operación, solo una propiedad se ha vendido, y su actividad operativa está concentrada en generar alquileres y no promociona la venta de sus propiedades.

Debido a lo anterior, la Administración no ha considerado necesario actualizar el pasivo por impuesto de renta diferido aplicando la nueva tasa de impuesto del 15% a las ganancias por valoración no realizadas antes de la entrada en vigencia de la Ley No.9635 Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (nota 2-o), pero si ha considerado prudente mantener contabilizado el pasivo por impuesto sobre la renta diferido ya registrado, por el criterio prudencial que prevalece en el sistema financiero.

(3) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el año en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

A. Zúñiga

-21-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la determinación de la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar, la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros y de las inversiones en inmuebles.

(4) Efectivo

Al 31 de diciembre, los saldos de las cuentas bancarias que se mantienen en cuenta corriente individual del Fondo se detallan a continuación:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en banco en colones	US\$	206.341	136.844
Efectivo en banco en US dólares		522.080	81.728
	US\$	<u>728.421</u>	<u>218.572</u>

(5) Instrumentos Financieros

Al 31 de diciembre 2019 no existen inversiones de instrumentos financieros, mientras que al 31 de diciembre del 2018 hay inversiones por \$1,097,500.00 en un fondo de inversión líquido.

(6) Cuentas por cobrar, neto

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar en colones	US\$	76.567	39.492
Otras cuentas por cobrar		206.435	137.110
Alquileres por cobrar (nota 21-k)		3.398.779	2.027.698
		3.681.781	2.204.300
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar		(110.128)	(76.662)
Depósitos de alquileres por cobrar en procesos judiciales		(1.943)	(13.054)
	US\$	<u>3.569.710</u>	<u>2.114.584</u>

A. B. Guillen

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

Estimación por alquileres de dudoso cobro

El movimiento del año, de la estimación para cuentas incobrables, se detalla como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	US\$	76.662	34.202
Menos:			
Cuentas por cobrar por alquileres liquidados contra la estimación		(178.715)	-
Mas:			
Estimación cargada a los resultados del año		-	-
Estimación Cargada a los resultados		212.181	42.460
Saldo al final del año	US\$	<u>110.128</u>	<u>76.662</u>

(7) Gastos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre de 2019, los gastos pagados por adelantado corresponden a seguros de inmuebles por US\$113.611 (US\$121.540 en el 2018).

(8) Inversiones en inmuebles

El movimiento de las inversiones en inmuebles se detalla cómo sigue:

		<u>31 de diciembre de 2019</u>				
		<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones y Mejoras</u>	<u>Venta de Inmuebles</u>	<u>Actualización del valor de mercado</u>	<u>Saldo Final</u>
Inversiones en Inmuebles	US\$	240.434.955	19.765.847	-	572.172	260.772.974
		<u>240.434.955</u>	<u>19.765.847</u>	<u>-</u>	<u>572.172</u>	<u>260.772.974</u>
		<u>31 de diciembre de 2018</u>				
		<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones y Mejoras</u>	<u>Venta de Inmuebles</u>	<u>Actualización de valor de mercado</u>	<u>Saldo Final</u>
Inversiones en Inmuebles	US\$	220.783.090	18.588.876	-	1.062.989	240.434.955
		<u>220.783.090</u>	<u>18.588.876</u>	<u>-</u>	<u>1.062.989</u>	<u>240.434.955</u>

A. Z. Guillen

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

Al 31 de diciembre de 2019, la inversión en inmuebles del Fondo se detalla como sigue:

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Bodega de Tirrases	1.102.585	164.470	763.563	2.030.618
Bodega La Pitahaya de Cartago	946.053	337.638	205.611	1.489.302
Bodegas Cormar Uruca	2.392.845	337.130	653.521	3.383.496
Bodegas de Pavas	1.154.876	99.284	134.794	1.388.954
Bodegas del Sol	10.494.570	465.657	930.939	11.891.166
Bodegas en el Coyoil de Alajuela	9.183.520	1.106.792	2.295.954	12.586.266
Bodegas Flexipark	20.496.246	86.706	1.086.856	21.669.808
Bodegas La Luz Caribefña	3.338.959	332.144	953.438	4.624.541
Centro Ejecutivo La Sabana	1.054.252	49.298	877.992	1.981.542
Centro Educativo Saint Joseph	3.739.459	-	-	3.739.459
Centro Ejecutivo La Virgen	4.832.079	3.184.319	(553.972)	7.462.426
Centro Ejecutivo Tournon	2.342.258	806.599	699.110	3.847.967
Colegio Saint Margaret	3.486.731	-	(26.431)	3.460.300
Colegio Saint Peters	3.290.888	-	7.025	3.297.913
Complejo de Bodegas Pavas	1.921.957	359.854	495.421	2.777.232
Condominio Plaza Murano	354.821	750	(38.981)	316.590
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	299.705	47.126	113.654	460.485
Condominio Vertical Comercial Resid Avalon	109.666	5.542	(10.296)	104.912
Edificio 2x1	7.482.960	7.356.956	1.921.148	16.761.064
Edificio Alfa y Omega	2.053.369	33.790	(327.573)	1.759.586
Edificio Cartagena	3.275.107	856.493	1.869.448	6.001.048
Edificio Da Vinci	1.771.838	33.883	563.504	2.369.225
Edificio Don Bosco	1.368.083	448.076	452.809	2.268.968
Edificio Elefteria	2.831.397	279.510	(397.515)	2.713.392
Edificio Equus	6.922.612	1.482.481	2.134.570	10.539.663
Edificio Facio y Cañas	2.676.458	589.573	235.614	3.501.645
Edificio Ferreteria El Mar Escazú	2.110.886	148.273	(295.300)	1.963.859
Edificio Fischel Curridabat	1.105.388	21.814	445.802	1.573.004
Edificio Gibraltar	1.727.890	28.692	(150.450)	1.606.132
Pasan USD \$	103.867.458	18.662.850	15.040.255	137.570.563

A. Z. Sullivan

-24-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Vienen USD \$	103.867.458	18.662.850	15.040.255	137.570.563
Edificio Importadora Monge	1.637.419	10.851	(434.956)	1.213.314
Edificio La Joya	1.597.418	433	(14.682)	1.583.169
Edificio María Auxiliadora	784.651	-	(17.743)	766.908
Edificio Megasuper Desamparados	3.039.964	-	915.753	3.955.717
Edificio Megasuper Tejar del Guarco	317.267	12.664	136.371	466.302
Edificio Murray	1.231.498	414.243	226.730	1.872.471
Edificio Odessa	18.369.939	50.300	(59.421)	18.360.818
Edificio Paris	8.119.891	133.196	(903.458)	7.349.629
Edificio Pekin	20.020.704	299.591	(795.260)	19.525.035
Edificio Poder Judicial Alajuela	2.568.965	31.756	(187.213)	2.413.508
Edificio Praga	4.523.926	117.909	(1.198.520)	3.443.315
Edificio Prisma y Spazio	3.015.609	84.393	(141.362)	2.958.640
Edificio Real Sabana	1.940.978	1.352.864	(186.497)	3.107.345
Edificio Sabana Sur	1.184.580	24.210	5.975	1.214.765
Edificio Thor	4.530.860	64.351	(2.249)	4.592.962
Edificio Torre del Este	7.555.392	15.974.023	651.417	24.180.832
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI	7.973.349	573.104	673.877	9.220.330
Edificio Torre Zeta	4.420.124	1.868.297	975.645	7.264.066
Laboratorio Paez – San pedro	112.689	-	36.293	148.982
Laboratorio Paez Escazú	82.449	-	(415)	82.034
Mall Plaza Occidente	2.710.875	583.027	183.295	3.477.197
Oficina Periférica Banco Popular San José	589.394	5.837	(4.563)	590.668
Palza Limonal	1.674.900	48.683	138.895	1.862.478
Universidad San Judas Tadeo	3.418.306	-	133.620	3.551.926
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	205.288.605	40.312.582	15.171.787	260.772.974

Q3 2019

-25-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

Al 31 de diciembre de 2018, la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Bodega La Pitahaya Cartago	946.053	332.857	144.865	1.423.775
Bodegas Cormar Uruca	2.392.845	319.973	605.053	3.317.871
Bodegas De Pavas	1.154.876	65.299	176.192	1.396.366
Bodegas Del Sol	10.494.570	423.334	905.660	11.856.973
Bodegas En El Coyol De Alajuela	9.183.520	889.019	1.157.955	11.316.727
Bodegas Flexipark	10.700.253	49.164	746.384	11.505.393
Bodegas La Luz Caribeña	3.338.959	275.876	891.823	4.555.861
Centro Ejecutivo La Sabana	1.054.252	47.614	866.765	1.968.631
Centro Ejecutivo La Virgen	4.832.079	3.008.256	(627.543)	7.336.231
Centro Ejecutivo Tournon	2.342.258	806.599	549.512	3.698.369
Complejo De Bodegas Pavas	1.921.957	355.378	599.682	2.880.509
Condominio Plaza Murano	333.600	750	(28.029)	306.322
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	299.705	42.827	110.372	452.904
Condominio Vertical Comercial Resid Avalon	109.666	5.542	(8.839)	106.370
Edificio 2x1	7.482.960	7.351.828	2.228.528	17.067.332
Edificio Alfa Y Omega	2.053.369	27.023	(380.409)	1.699.983
Edificio Bodega De Tirrases	1.102.585	157.227	767.448	2.027.260
Edificio Cartagena	3.275.107	839.165	2.012.264	6.131.476
Edificio Da Vinci	1.771.838	30.782	477.975	2.283.696
Edificio Don Bosco	1.368.083	406.922	495.926	2.272.414
Edificio Elefteria	2.831.397	172.654	(191.454)	2.919.453
Edificio Equus	6.922.612	1.466.599	2.028.185	10.428.505
Edificio Facio Y Cañas	2.676.458	523.774	346.873	3.596.321
Edificio Ferreteria El Mar Escazu	2.110.886	142.185	(313.185)	1.939.887
Edificio Fischel Curridabat	1.105.388	13.601	518.616	1.637.605
Edificio Gibraltar	1.727.890	28.693	(166.853)	1.589.730
Edificio Importadora Monge	1.637.419	10.851	(267.930)	1.380.340
Pasan USD \$	85.170.586	17.793.791	13.645.837	117.096.303

Al 31 de diciembre

-26-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Vienen USD \$	85.170.586	17.793.791	13.645.837	117.096.303
Edificio Megasuper Desamparados	3.039.964	-	813.443	3.853.407
Edificio Megasuper Tejar Del Guarco	317.267	12.664	140.589	470.521
Edificio Murray	1.231.498	142.557	301.429	1.675.936
Edificio Odessa	18.369.939	50.300	(861.416)	17.558.823
Edificio Paris	8.119.891	127.405	(745.930)	7.503.152
Edificio Pekin	20.020.704	272.554	18.993	20.319.718
Edificio Praga	4.523.926	42.711	(1.072.480)	3.494.157
Edificio Prisma Y Spazio	3.015.609	77.907	(177.661)	2.915.854
Edificio Real Sabana	1.940.978	1.271.534	125.272	3.419.113
Edificio Sabana Sur	1.184.580	24.210	17.383	1.226.172
Edificio Thor	4.530.860	49.980	(348.055)	4.238.205
Edificio Torre Del Este	7.555.392	9.065.177	837.117	19.907.762
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI	7.973.349	396.835	683.062	9.159.055
Edificio Torre Zeta	4.420.124	1.835.036	1.067.121	7.349.025
Laboratorio Paez-Escazu	82.449	-	78	82.527
Laboratorio Paez-San Pedro	112.689	-	37.396	150.085
Mall Plaza Occidente	2.710.875	474.776	113.236	3.407.138
Oficina Periferica Banco Popular San Jose	589.394	5.837	13.545	608.777
Plaza Limonal	1.674.900	20.499	129.016	1.824.415
Edificio Poder Judicial Alajuela	2.568.965	22.597	(138.360)	2.453.201
Edificio La Joya	1.597.418	-	-	1.597.851
Edificio María Auxiliadora	784.651	-	-	784.651
Colegio Saint Peters	2.629.914	-	-	2.629.914
Colegio Saint Margaret	3.290.888	-	-	3.290.888
Universidad San Judas Tadeo	3.418.306	-	-	3.418.306
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	190.875.115	31.686.369	14.599.614	240.434.955

A. Zúñiga

-27-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre de 2019, la cobertura de los seguros de los inmuebles es por US\$295.817.836 (US\$287.991.787 en el 2018). Los inmuebles propiedad del Fondo están asegurados a través de una póliza del Instituto Nacional de Seguros. El monto sobre el cual se asegura cada edificación es al costo que tendría para el Fondo volver a construir completamente el inmueble en caso de la ocurrencia de un siniestro; esto es lo que se denomina Valor de Reposición Nuevo. Este monto se estima en el avalúo pericial de cada uno de los inmuebles, por lo que cada vez que se hace una valuación de estas, que es al menos cada año, se ajusta el monto asegurado del inmueble.

La póliza de seguro que posee el Fondo es denominada "Todo Riesgo Daño Físico", la cual cubre absolutamente cualquier eventualidad que pudiera presentarse. Además, fue decisión de la Administración incluir una cobertura adicional llamada "Pérdida de Renta", la cual le permite al Fondo cubrir hasta seis meses los alquileres de los locales que sufrieran algún daño, con el objetivo de mantener los ingresos por ese período de tiempo, durante las reparaciones.

(9) Otros activos

Al 31 de diciembre, los otros activos corresponden a gastos diferidos los cuales se detallan a continuación:

	2019	2018
Avalúos de edificios	140.635	134.179
Calificadora de riesgo	4.745	10.786
Mantenimiento	56.973	57.865
Alquiler Comisiones	100.276	54.719
Gastos bancarios	141.799	154.531
Servicios públicos	20.015	4.770
Seguridad	-	2.618
Otros	1.985	37.770
Total	466.428	457.238

US\$

ABuller

-28-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

(10) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, el saldo de las cuentas por pagar se detalla como sigue:

	2019	2018
Rendimiento por pagar a inversionistas	US\$ 1.023.507	1.017.906
Otras cuentas por pagar	637.505	852.973
	<u>US\$ 1.661.012</u>	<u>1.870.879</u>

(11) Comisiones por pagar

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo mantiene US\$220,963 comisiones por pagar a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (US\$137,869 en 2018).

(12) Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos corresponden a la facturación de arrendamiento del mes por adelantado, los cuales se amortizan por método de línea recta, en el transcurso del mes. Los saldos al 31 de diciembre se muestran a continuación:

	2019	2018
Alquileres	US\$ 335.821	320.488
Mantenimiento	3.373	3.373
	<u>US\$ 339.194</u>	<u>323.861</u>

(13) Préstamos por pagar

El Fondo cuenta con líneas de crédito por un total de US\$29.000.000, estas líneas poseen vencimiento variable. Al 31 de diciembre de 2019 el préstamo por pagar es de US\$22.067.510 de los cuales US\$ 12.055.760 corresponden a préstamos a corto plazo y US\$ 10.011.750 préstamos a largo plazo y el monto de intereses sobre préstamos por pagar es de US\$142.930. Las garantías de los préstamos por pagar son hipotecarias sobre fincas que son propiedad del Fondo por un monto de \$41.938.513. Al 31 de diciembre de 2018 el préstamo por pagar es de US\$1.200.000 y US\$ 2.747 correspondientes a intereses.

(14) Depósitos en garantía

El Fondo cobra como mínimo un depósito correspondiente a un mes de alquiler por adelantado a cada uno de los arrendatarios de los inmuebles de su propiedad, a excepción de algunos alquileres del sector público. El objetivo de esto es poder cubrir cualquier deterioro causado en el inmueble, pagos pendientes de servicios públicos o pasivos con el arrendatario (facturas de alquiler o mantenimiento). Al 31 de diciembre de 2019, los depósitos en garantía ascienden a US\$1.470.441 (US\$1.352.917 en el 2018).

-29-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

(15) Ingresos por arrendamientos

Al 31 de diciembre, los ingresos por arrendamiento se desglosan así:

	2019	2018
Bodega La Pitahaya Cartago	166.179	169.085
Bodegas Cormar Uruca	418.889	392.850
Bodegas Del Sol	1.206.110	1.154.832
Bodegas En El Coyoil De Alajuela	1.259.640	1.508.698
Bodegas Flexipark	1.370.896	1.038.117
Bodegas La Luz Caribeña	467.233	459.264
Centro Ejecutivo La Sabana	150.963	194.603
Centro Ejecutivo La Virgen	158.734	128.853
Centro Ejecutivo Tournon	417.951	399.998
Complejo De Bodegas Pavas	309.657	358.631
Condominio Plaza Murano	32.641	25.788
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	7.003	4.460
Condominio Vertical Comercial Resid Avalon	12.638	12.270
Edificio 2x1	2.009.730	1.982.966
Edificio Alfa Y Omega	147.068	148.072
Edificio Bodega De Tirrases	210.159	202.488
Edificio Cartagena	582.282	657.968
Edificio Da Vinci	262.848	263.481
Edificio Don Bosco	295.488	275.577
Edificio Elefteria	453.965	459.961
Edificio Equus	1.157.723	1.308.822
Edificio Facio Y Cañas	490.976	490.975
Edificio Ferretería El Mar Escazú	243.227	230.514
Edificio Fischel Curridabat	166.861	218.139
Edificio Importadora Monge	116.718	147.810
Pasan US\$	12.115.579	12.234.222

A. Z. Guillen

-30-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vienen US\$	12.115.579	12.234.222
Edificio Megasuper Desamparados	467.991	475.784
Edificio Megasuper Tejar Del Guarco	55.397	45.304
Edificio Murray	172.755	129.415
Edificio Paris	823.210	836.826
Edificio Pekin	1.663.230	1.818.466
Edificio Prisma Y Spazio	177.050	188.255
Edificio Real Sabana	229.616	-
Edificio Sabana Sur	138.600	151.674
Edificio Thor	509.800	447.504
Edificio Torre Del Este	1.522.436	1.148.404
Edificio Torre Mercedes Siglo Xxi	973.940	863.054
Edificio Torre Zeta	928.542	863.760
Laboratorio Paez - San Pedro	17.165	15.120
Laboratorio Paez Escazú	3.437	11.595
Mall Plaza Occidente	321.596	240.514
Oficina Periferica Banco Popular San Jose	79.272	83.918
Edificio Odessa	480.000	1.013.886
Plaza Limonal	157.538	157.225
Edificio Gibraltar	166.985	162.120
Edificio Poder Judicial Alajuela	237.546	223.154
Edificio La Joya	183.001	103.832
Edificio Maria Auxiliadora	87.841	61.189
Colegio Saint Peter	365.454	163.000
Colegio Saint Margaret	312.895	83.331
Universidad San Judas Tadeo	389.582	13.629
Centro Educativo Saint Joseph	65.400	-
Total	US\$ 22.645.858	21.535.181

Alzhuellen

-31-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

(16) Otros ingresos

Al 31 de diciembre, los otros ingresos se detallan de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicios públicos	US\$ 164.806	225.216
Parqueos	354.906	216.010
Mantenimiento de edificios	9.000	37.866
Otros ingresos	36.278	31.373
Intereses	147	2.037
	<u>US\$ 565.137</u>	<u>512.502</u>

(17) Otros gastos operativos

Al 31 de diciembre, los otros gastos operativos se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancarios	US\$ 95.212	42.520
Impuestos municipales	600.017	626.366
Seguros	499.064	488.568
Mantenimiento	740.685	749.844
Peritazgo	231.155	284.115
Mano de obra	672.903	469.990
Servicios públicos	322.593	470.875
Seguridad	520.551	539.930
Gastos por calificadora	12.156	18.255
Otros gastos	248.086	354.895
	<u>US\$ 3.942.422</u>	<u>4.045.358</u>

(18) Impuesto sobre la renta

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Fondo debe presentar sus declaraciones mensuales de impuesto sobre la renta sobre los rendimientos provenientes de títulos valores u otros activos que no estén sujetos al impuesto único. La base imponible será el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del fondo de inversión. Conforme la nota 1-o al 31 de diciembre 2019 el gasto de impuesto de renta corriente es de US\$ 1.976.475 (US\$1.080.426 al 31 de diciembre de 2018). Dicho impuesto se determinó de acuerdo con los ingresos por arrendamiento del periodo que muestra el Estado del Resultado Integral por \$22.645.858 de la siguiente forma:

-32-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

	2019	2018
Ingresos por Arrendamientos 5%	10.781.078	21.535.181.07
Otros Ingresos	-	73.339.00
Base imponible 5%	10.781.078.	21.608.520
Tasa de impuesto sobre la renta	5%	5%
Total del impuesto al 5%	US\$ 539.054	1.080.426.

	2019	2018
Ingresos por Arrendamientos 15%	11.864.779	-
Otros Ingresos	113.730	-
Base imponible 15%	11.978.509	-
Deducción 20%	2.395.702	-
Base imponible	9.582.807	-
Tasa de impuesto sobre la renta	15%	-
Total del impuesto al 15%	1.437.421	-
Saldo al final del año	US\$ 1.976.475	1.080.426

Los pasivos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal gravable y los activos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal deducible.

El saldo del impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre es de US\$ 1.122.022. Al 31 de diciembre de 2018 el impuesto sobre la renta diferido es de US\$996.388.

	2019	2018
Reserva por Valuación de Inversiones en Propiedad	20.178.055	19.927.757
Tarifa del impuesto	5%	5%
Total Impuesto del 5%	1.008.903	996.388
Reserva por Valuación de Inversiones en Propiedad	754.131	-
Tarifa del impuesto	15%	-
Total Impuesto del 15%	113.120	-
Impuesto sobre la renta diferido	US\$ 1.122.022	996.388

A. Z. Kuller

-33-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

Al 31 de diciembre, un detalle del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	US\$ 996.388	914.684
Reconocimiento del periodo	125.635	81.704
Saldo final	US\$ <u>1.122.022</u>	<u>996.388</u>

9) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Saldos</u>		
Comisiones por pagar a Vista. S.F.I S.A.	US\$ <u>220.963</u>	<u>137.869</u>
<u>Transacciones</u>		
Comisiones por administración a Vista. S.F.I S.A.	US\$ <u>3.881.114</u>	<u>4.030.912</u>

10) Arrendamientos como arrendador

El Fondo ha arrendado bienes inmuebles destinados a uso para oficinas, comercio e industria bajo contratos de arrendamiento operativo. La determinación de las cuotas mínimas está basada en el supuesto de que el arrendatario ejerza la cláusula de renovación automática de los contratos. Las cuotas de arrendamientos proyectadas, derivadas de los contratos de arrendamientos operativos, a recibir anualmente, se detallan como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Menos de un año	US\$ 22.694.485	21.601.661
De uno a cinco años	98.684.191	116.472.581
Más de cinco años	135.982.527	107.104.609
	US\$ <u>257.361.203</u>	<u>245.178.851</u>

11) Administración de riesgos

A continuación, se detallan algunos riesgos que se podrían presentar en el Fondo y la manera en cómo éste los administra:

A. Z. Fullen

-34-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

Riesgos propios de las carteras de inversión inmobiliaria

a) Riesgo por la concentración de inmuebles

Existe el riesgo de concentración en un mismo tipo de inmueble o en un mismo inmueble. En el primer caso la inversión está sujeta a cambios que se den en el sector económico en que se encuentren los inmuebles (oficinas, comercio, bodegas, entre otros) y una concentración en una misma clase de inmueble afectaría la totalidad de la cartera; en el segundo caso, una concentración en un mismo inmueble podría verse afectado por siniestros y/o desastres naturales, los cuales son prevenidos mediante los seguros establecidos en este prospecto. Por tanto, la Administración no tiene los fondos concentrados en un solo inmueble ni en un solo tipo de inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo Inmobiliario Vista cuenta con 53 inmuebles (52 inmuebles en el 2018) dentro de su cartera (véase nota 7), de diversos usos, bodegas, oficinas y locales comerciales.

b) Riesgos por concentración de arrendatarios

Este tipo de riesgo se refiere a la alta concentración de generación de ingresos provenientes de un solo arrendatario. El Fondo podría verse afectado de varias maneras, primero por incumplimiento de contrato, segundo por la necesidad de recurrir a un proceso legal de desahucio y tercero por una posible desocupación; todo lo cual haría reducir en una parte importante los ingresos del Fondo. Los fondos inmobiliarios administrados por la Compañía tienen diversidad de arrendatarios.

El Fondo tiene dentro de sus inquilinos diversidad de arrendatarios. Los más importantes al 31 de diciembre de 2019, son el Ministerio de Hacienda con 17%, Lindora Medical Center con 7% y Banco Popular y de Desarrollo Comunal 6% (Ministerio de Hacienda con 11.28%, Corporación de Supermercados Unidos S.R.L con 7.13% y Lindora Medical Center con 6.85%, en el 2018), del total de ingresos generados.

c) Riesgo por inmuebles que no generen ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles

Este riesgo está asociado a la compra de bienes inmuebles desocupados y a la posibilidad de desocupación, lo cual incidiría sobre la capacidad del Fondo para producir ingresos periódicos, afectando los rendimientos para los inversionistas, sin embargo, es política del Fondo invertir solo en inmuebles que estén generando rentas, sin embargo, el Fondo inmobiliario administrado por la Compañía no adquiere inmuebles que no generen flujo de caja. Además los inmuebles que se compran son de alta calidad y buena ubicación, por lo que en caso de desocupación son fácilmente arrendables. ,

Alzullon

-35-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

d) Riesgo por la posible liquidación del fondo en caso de que no alcance los porcentajes de diversificación exigidos

El Fondo dispone de tres años a partir de la puesta en funcionamiento para cumplir con los criterios de diversificación que exige el Reglamento sobre Sociedad Administradoras y Fondos de Inversión. En el caso de que no se alcancen los porcentajes o de que en cualquier otro momento se dejen de cumplir estos por más de un mes calendario, la Compañía está obligada a comunicarlo a los inversionistas, sin perjuicio de las sanciones administrativas de que pueda ser objeto. Ya el Fondo administrado por la Compañía alcanzó los criterios de diversificación exigidos, por lo que este no es un riesgo que esté afectando al Fondo.

e) Riesgo por la discrecionalidad de la Sociedad para la compra de los bienes inmuebles

La compra de bienes inmuebles se efectúa con base en las decisiones que toma el Comité de Inversión, de acuerdo con las políticas indicadas en los prospectos, lo cual podría variar los rendimientos del Fondo. Para el caso de la Compañía, los precios pagados por los inmuebles se calculan con base en el rendimiento esperado del Fondo, por lo que, si no se ajusta a ese rendimiento, la compra no se lleva a cabo.

f) Riesgo por cambio en el valor de los activos inmobiliarios

El valor de los activos inmobiliarios que componen la cartera del Fondo puede verse afectado por un comportamiento negativo del mercado inmobiliario en Costa Rica, lo cual afectaría el valor en libros de los títulos de participación y el valor de liquidación de las participaciones en los inmuebles.

g) Riesgo de siniestros

Este es un factor de riesgo ya que incendios, huracanes o cualquier otro siniestro pueden dañar los inmuebles y hacerlos perder su valor. Se cuenta con los seguros que poseen todas las coberturas a través del Instituto Nacional de Seguros.

h) Riesgo por sobre valoración de los inmuebles

Dado que los inmuebles se valoran una vez al año mediante un avalúo pericial, y dadas las características de la metodología de valoración utilizada, el valor en libros de los inmuebles podría estar sobreestimando su valor real, por lo que en caso de venta de un inmueble el Fondo podría no obtener el valor registrado sino un valor menor, causando una pérdida en el valor de las participaciones. Para eliminar este riesgo, las valoraciones financieras se llevan a cabo tomando

-36-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

en cuenta supuestos sumamente conservadores, de manera que no sea posible sobreestimar el valor de los inmuebles.

i) Riesgo por atraso en la inscripción de bienes inmuebles

Pueden existir atrasos en la inscripción de bienes inmuebles del Fondo en el Registro Público, una vez llevada a cabo la compra, lo que constituye un riesgo legal sobre la propiedad. Las inscripciones de inmuebles tienen un atraso normal por asuntos de registro; sin embargo, la Compañía efectúa la debida diligencia para que las anotaciones sobre la propiedad se hagan apenas se lleva a cabo la compra.

j) Riesgo por fraude

Existe el riesgo de que el Fondo compre una propiedad a un tercero que la adquirió de manera fraudulenta. Para evitar esto se hace un adecuado estudio registral por parte de los asesores legales para cada uno de los inmuebles que se van a adquirir. Adicionalmente, cada seis meses, según lo establece la regulación aplicable, se lleva a cabo una revisión de las propiedades.

k) Riesgo por morosidad

Se refiere al riesgo relacionado con la probabilidad de que un arrendatario o inquilino no se encuentre en capacidad de atender los pagos del alquiler establecidos en el contrato de arrendamiento.

El no pago de los alquileres por parte de los arrendatarios de los inmuebles podría generar una caída en los rendimientos. Esto siempre es un riesgo; sin embargo, la Compañía efectúa una gestión de cobros agresiva para evitar atrasos o detectar de manera efectiva arrendatarios que podrían caer en morosidad.

La antigüedad de los alquileres por cobrar se presenta como sigue:

	2019	2018
Al día	US\$ 680.638	341.288
De 1 a 30 días	909.295	701.028
De 31 a 60 días	562.533	93.891
De 61 a 90 días	1.066.439	98.013
En proceso judicial	179.874	172.092
Subtotal	3.998.779	1.406.312
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar	(110.128)	(76.662)
Depósitos de alquileres por cobrar en procesos judiciales	(1.943)	(13.054)
	US\$ <u>3.286.708</u>	<u>1.316.596</u>

A. Zullien

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

l) Otros

Existen otros riesgos asociados a la inversión en bienes inmuebles, como variaciones en las tasas impositivas, cambios en la Ley General de Arrendamientos Urbanos o procesos legales judiciales o administrativos que generarían gastos al Fondo y por ende una caída en los rendimientos. Esto es un riesgo que dependerá de la legislación vigente en materia inmobiliaria en el país.

m) Riesgos de liquidez de los Títulos de Participación

La iliquidez de los Títulos de Participación del Fondo en los mercados de valores organizados es un riesgo para los inversionistas, por cuanto les impedirá hacer efectivas sus participaciones en caso de querer venderlas o les provocaría una pérdida el tener que ofrecerles con un descuento. La Administración es consciente de este riesgo por lo que mantiene inscritas las participaciones para ser negociadas no solo en Costa Rica sino en Panamá, Nicaragua y Salvador. Razón por la cual la liquidez de este instrumento ha sido muy alta.

Riesgos propios de la cartera de títulos valores

n) El riesgo no sistemático o riesgo diversificable

Es el riesgo ligado a la situación económica y financiera de un emisor en particular. Depende de las condiciones, funcionamiento, expectativas, resultados, y otros factores particulares del emisor de títulos valores. Este riesgo incluye, por ejemplo, la posibilidad de que un emisor cuyos títulos valores forme parte del Fondo resulte incapaz de pagar los intereses y principal en la fecha y condiciones pactadas. El riesgo no sistemático puede aminorarse mediante una apropiada diversificación de la cartera de valores, lo cual hace permanentemente la Administración.

o) El riesgo sistemático o riesgo no diversificable

Este es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y que depende de factores distintivos en los propios valores del mercado, como son la situación económica general o sectorial, nivel de ahorro, tasas de interés, inflación, aspectos políticos, sociales y electorales, comportamiento psicológico de los inversionistas, y otros. A manera de ejemplo, el valor de los títulos de participación del Fondo podría verse afectado por factores tales como fluctuaciones en el precio de los valores que lo componen por su relación inversa con las tasas de interés de mercado, o por políticas macroeconómicas adoptadas por el Gobierno. Esta modalidad de riesgo no se puede eliminar mediante la diversificación de la cartera, pero si mediante una adecuada administración de ese riesgo.



-38-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

Otro factor de riesgo es el de reportos tripartitos, estos pueden tener un riesgo al no cubrir la contraparte su parte del pacto, pudiendo causar pérdidas al valor de los activos del Fondo.

Otro riesgo es la suspensión de la cotización de algunos de los instrumentos financieros que forman parte de la cartera del Fondo. Cuando se dé una situación de este tipo, esos instrumentos podrían sufrir un deterioro en su valor, y la pérdida o la ganancia neta afectarían los activos del Fondo, afectándose por lo tanto el valor de la participación del Fondo.

Todos los riesgos en general ocasionarían pérdidas en caso de que se dé alguno de los eventos y, por consiguiente, los inversionistas verían reducidos sus rendimientos o su patrimonio.

En el caso del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista, no se invierte en este tipo de valores más que en forma transitoria, dada la operativa del Fondo y el hecho de que pague rendimientos mensualmente hace que no se dispongan recursos para este tipo de inversiones.

p) Riesgo de liquidez

Se refiere al riesgo de que el Fondo no sea capaz de liquidar oportunamente sus inversiones a un monto cercano a su valor razonable con el fin de cumplir sus necesidades de liquidez. Para mitigarlo, el Fondo utiliza instrumentos de corto plazo a fin de calzar adecuadamente sus inversiones y obligaciones.

El detalle de los vencimientos de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Menos de 6 meses</u>	<u>Más de 6 meses</u>
Efectivo	728.421	728.421	-
Cuentas por cobrar	3.569.710	3.569.710	-
	US\$ 4.298.131	4.298.131	-
Cuentas por pagar y comisiones	(1.710.117)	(1.710.117)	-
Préstamos por pagar	(22.067.510)	(22.067.510)	-
Depósitos en Garantía	(1.470.441)	-	(1.470.441)
	<u>(25.248.068)</u>	<u>(23.777.627)</u>	<u>(1.470.441)</u>
	<u>(20.949.937)</u>	<u>(19.479.496)</u>	<u>(1.470.441)</u>

Alzhuellen

-39-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Menos de 6 meses</u>	<u>Más de 6 meses</u>
Efectivo	218.572	218.572	-
Inversiones en instrumentos financieros	1.097.500	1.097.500	-
Cuentas por cobrar	2.114.584	2.114.584	-
	US\$ 3.430.656	3.430.656	-
Cuentas por pagar	(2.008.748)	(2.008.748)	-
Préstamos por pagar	-	-	-
Depósitos en Garantía	(1.352.917)	-	(1.352.917)
	US\$ (3.361.665)	(2.008.748)	(1.352.917)
	US\$ 68.991	1.421.908	(1.352.917)

q) Riesgo de mercado

Para administrarlo, los gestores del Fondo utilizan diferentes indicadores cuantitativos que les permiten determinar el riesgo y el rendimiento del portafolio en forma diaria.

r) Crédito

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no mantiene inversiones en fondos, lo que representa un riesgo de crédito bajo.

22) Valor razonable

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Nivel</u>
<u>Activos</u>			
Inversiones en inmuebles	US\$ 260.772.974	240.434.955	3
<u>Pasivos</u>			
Préstamos por pagar	US\$ 22.067.510	1.202.747	3

A. B. Sullivan

-40-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

La tabla anterior analiza los instrumentos financieros al valor razonable, por método de valuación. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos no-observables importantes para el activo o pasivo.

El detalle de las mediciones de las inversiones en inmuebles medidos al costo, clasificados por su nivel de jerarquía en el Nivel 3, se presenta como sigue:

	<u>Costo</u>	<u>Mejoras Capitalizadas</u>	<u>Plusvalía Acumulada</u>	<u>Total</u>
Inversión en inmuebles 2017	178.715.754	28.530.710	13.536.625	220.783.089
Compras y ventas	12.159.360	-	-	12.159.360
Mejoras	-	6.429.517	-	6.429.517
Valuación	-	-	1.062.989	1.062.989
Saldo Final inmuebles 2018	190.875.114	34.960.227	14.599.614	240.434.955
Compras y ventas	14.413.491	-	-	14.413.491
Mejoras	-	5.352.356	-	5.352.356
Valuación	-	-	572.172	572.172
Saldo Final inmuebles 2019	<u>US\$205.288.605</u>	<u>\$40.312.583</u>	<u>\$15.171.786</u>	<u>\$260.772.974</u>

Metodología de Valoración y datos no observables importantes

La siguiente tabla muestra la metodología de valoración utilizada para medir el valor razonable de los inmuebles, así como los datos no observables importantes utilizados para la valoración del activo.

Q3 2019

-41-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

Metodología de valoración

Descuento de flujos de efectivo: este modelo considera el valor presente de los flujos netos de efectivo que se generan a partir del inmueble, teniendo en cuenta la tasa de crecimiento esperada del alquiler, la inflación, la tasa de desocupación, costos del arrendamiento como periodos libres de alquileres y gastos del inmueble. Los flujos netos de efectivo esperados se descuentan usando la tasa de descuento ajustada al riesgo.

Valoración pericial: se basa en los documentos aportados por el propietario, en la visita de inspección del inmueble y la investigación del sector.

Datos importantes no observables

- Tasa de descuento ajustada al riesgo (entre 5 % y 15%)
 - Proyección de la inflación (no es tomada en cuenta).
 - Incrementos de renta (entre 0.00% y 15%).
 - Tasa de ocupación (entre 90% y 100%).
 - Plazo de la proyección 10 años.
-
- Precio por metro cuadrado.
 - Valor de reposición.
 - Porcentaje de depreciación.
 - Ubicación geográfica

(23) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo) acordó implementar parcialmente a partir del 1 de enero de 2004 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Para normar la implementación, el Consejo emitió los Términos de la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los Emisores no Financieros y el 17 de diciembre de 2007 el Consejo aprobó una reforma integral de la "Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE y a los emisores no financieros".

El 11 de mayo de 2010, mediante oficio C.N.S. 413-10 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero dispuso reformar el reglamento denominado "Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE y a los emisores no financieros" (la Normativa), en el cual las NIIF y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) como de aplicación para los entes supervisados de conformidad con los textos vigentes al primero de enero de 2008; con la excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la Normativa anteriormente señalada.

A. Zúñiga

-42-

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN. S.A.

Notas a los estados financieros
(En dólares sin céntimos)

Posteriormente, en la circular C.N.S. 1034-08 del 4 de abril de 2013, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), publicó algunas modificaciones al Acuerdo SUGEF 31-04 "*Reglamento Relativo a la Información Financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros*" para la presentación de los estados financieros anuales, internos no auditados individuales y consolidados, preparados por la entidad, e individuales y consolidados auditados, así como algunas modificaciones al Acuerdo 34-02 "*Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE*", dentro de las cuales se adoptaron los textos vigentes al 1 de enero de 2011 de las Normas Internacionales de Información Financiera (con excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de ese acuerdo). Estas modificaciones entraron en vigencia para los estados financieros de los periodos que iniciaron el 1 de enero de 2014.

Cuando las disposiciones emitidas por el Consejo difieren de lo dispuesto por las Normas Internacionales de Información Financiera, se debe informar sobre las Normas Internacionales que se han dejado de cumplir y la naturaleza de la divergencia específica que le aplica a la entidad para cada periodo sobre el que se presente información.

Como parte de la Normativa, la emisión de nuevas NIIF o interpretaciones emitidas por el IASB, así como cualquier modificación a las NIIF adoptadas que aplicarán los entes supervisados, requerirá de la autorización previa del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de setiembre de 2018, el "*Reglamento de Información Financiera*", el cual tiene por objeto regular la aplicación de Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación. Asimismo, establecer el contenido, preparación, remisión, presentación y publicación de los estados financieros de las entidades individuales, grupos y conglomerados financieros supervisados por las cuatro Superintendencias.

