

Emisión: VALORES DE PARTICIPACIÓN FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA
Emisor: FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA

SEÑOR REGISTRADOR DEL MERCADO DE VALORES Y MERCANCIAS DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA:
PABLO GABRIEL PALLARÉS CRUZ GOMAR, de datos de identificación personal conocidos y personería acreditada ante ese Registro, atenta y respetuosamente comparezco ante usted y

EXPONGO:

I. **RAZÓN DE MI GESTIÓN:** Comparezco con el objeto de enviar la información **TRIMESTRAL** correspondiente al **PRIMER TRIMESTRE** comprendido por los meses de **enero a marzo del 2024**, para mantener vigente la inscripción de oferta pública de valores de mi Mandante, en cumplimiento a la dispuesto a la literal a) del artículo 40 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías; artículo 8 y artículo 17 del Reglamento del Registro de Mercado de Valores y Mercancías.

Para efecto de lo anterior, adjunto al presente memorial, los siguientes documentos:

- a. Estados Financieros de **FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA -FIIV-** correspondientes al **PRIMER TRIMESTRE** comprendido por los meses de **enero a marzo del 2024** suscritos por el Representante Legal, **Diego Soto Solera**, de **SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN VISTA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, entidad gestora del FIIV el 31 de marzo de 2024, debidamente apostillado.
- b. Comprobante del pago de arancel correspondiente por la presentación de los documentos identificado en las literales anteriores.

FUNDAMENTO DE DERECHO:

I. **Constitución Política de la República de Guatemala:**

Artículo 28. Derecho de petición. Los habitantes de la República de Guatemala tienen derecho a dirigir, individual o colectivamente, peticiones a la autoridad, la que está obligada a tramitarlas y deberá resolverlas conforme a la ley. En materia administrativa el término para resolver las peticiones y notificar las resoluciones no podrá exceder de treinta días.

II. **Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Decreto número 34-96 del Congreso de la República de Guatemala:**

ARTICULO 8.- Naturaleza. Se crea el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, en adelante denominado el Registro, como un órgano del Ministerio de Economía, con carácter estrictamente técnico, cuyo objeto es el control de la juridicidad y registro de los actos que realicen y contratos que celebren las personas que intervienen en los mercados a que se refiere esta ley. (...)

Artículo 40.- Vigencia De La Inscripción de Oferta Pública. Para mantener vigente una inscripción de oferta pública de valores, además de cumplir con la actualización de la información que establezcan las disposiciones reglamentarias y normativas de carácter general que para el efecto emita el registro y aquellas que dicten las bolsas de comercio, los emisores deberán remitir a dicho registro la documentación siguiente: a) Balance general y estado de pérdidas y ganancias correspondientes a cada uno de los primeros tres trimestres de su ejercicio fiscal, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la terminación de cada trimestre (...).

III. **Ley de lo Contencioso Administrativo, Decreto 119-96 del Congreso de la República.**

Artículo 2.- Principios. Los expedientes administrativos deberán impulsarse de oficio, se formalizarán por escrito, observándose el derecho de defensa y asegurando la celeridad, sencillez y eficacia del trámite. (...)

IV. **Reglamento del Registro del Mercado de Valores y Mercancías, Acuerdo Gubernativo 557-97 del Ministerio de Economía:**

ARTICULO 8.- Presentación de Documentos. Notificaciones e Informes, Los documentos, notificaciones e informes que deben ser inscritos o presentados al Registro podrán remitirse o efectuarse por medio del Sistema de Automatización Registral, expidiéndose a los interesados, en la forma que se establezca en los manuales de operación, las constancias pertinentes que acrediten su presentación, Cuando sea obligatorio presentar copias o fotocopias legalizadas al Registro, las mismas podrán remitirse mediante mecanismos automatizados electrónicos o digitalizados, insertándose la auténtica en el propio documento, sin perjuicio que el Registro pueda requerir en cualquier momento el original para confrontarlas. (...)

Artículo 17.- Arancel. El arancel que aplicará el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, en todas sus actuaciones, será el siguiente: (...) 13. Por la recepción de cada documento necesario para mantener vigente la inscripción de valores Q200.00.

V. Circular Informativa número RMVM-10-2020:

(...) II. El Decreto 1-2016 aprueba el Convenio Suprimiendo la Exigencia de Legalización de los Documentos Públicos Extranjeros, hecho en La Haya el 5 de octubre de 1961, es decir que reconoce la apostilla como medio para legalización de los documentos provenientes del extranjero (...) V. En este contexto, aquellos documentos provenientes del extranjero, para surtir efectos legales en Guatemala, deben cumplir en lo aplicable con lo establecido en el artículo 37 de la Ley del Organismo Judicial, así como con lo dispuesto en el Decreto 1-2016 relativo a la apostilla. (...)

En virtud de lo expuesto, formulo respetuosamente las siguientes

PETICIONES:

- I. Que se tengan por presentados de forma electrónica NO AUTOMATIZADA -NA- el presente memorial y documentos adjuntos que contiene la información TRIMESTRAL correspondiente al PRIMER TRIMESTRE comprendido por los meses de enero 2024 a marzo 2024, agregándose al expediente respectivo que constituye sus antecedentes.
- II. Que se remita la constancia de acuse de recepción del presente memorial y documentos adjuntos presentados de forma electrónica NA que contiene la información TRIMESTRAL correspondiente al PRIMER TRIMESTRE comprendido por los meses de enero 2024 a marzo 2024.
- III. Que la información información TRIMESTRAL correspondiente al PRIMER TRIMESTRE comprendido por los meses de enero 2024 a marzo 2024 sea trasladada al Area Vigilancia y Fiscalización de ese Registro para su revisión y verificación.
- IV. Que la información información TRIMESTRAL correspondiente al PRIMER TRIMESTRE comprendido por los meses de enero 2024 a marzo 2024 se tenga por correcta, ajustada a ley y en consecuencia por bien recibida.
- V. Que se tenga por cumplida la obligación de presentación de información mensual establecida en la literal a) del artículo 40 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, específicamente en lo referente al PRIMER TRIMESTRE comprendido por los meses de enero 2024 a marzo 2024, y en consecuencia se mantenga vigente la emisión de los valores en oferta pública bursatil de mi mandante.
- VI. Que el Registro del Mercado de Valores y Mercancías realice el asiento registral sobre el debido cumplimiento de presentación de la información TRIMESTRAL correspondiente al PRIMER TRIMESTRE comprendido por los meses de enero 2024 a marzo 2024 y para efectos de juridicidad se le extienda a mi mandante la TOMA DE RAZON REGISTRAL con las formalidades de ley, donde se acredite este asiento.
- VII. Se acceda a lo solicitado.

Ciudad de Guatemala, 24 de mayo de 2024.

f.)



ESTADOS FINANCIEROS
FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO VISTA
Administrado por
VISTA SOCIEDAD FONDOS DE INVERSION SA

Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)



+506 2295 0300    



7 0 1 9 9 0 4 8 3

MADELEINE GARRON TORRES

2732945027

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A.
Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

Contenido	Número de página
Estados Financieros:	
-Estado de Activos Netos	3-4
-Estados de Resultados Integral	5
-Estados de Cambios en el Activo Neto	6 - 7
-Estados de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-52



17

**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO VISTA
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A.**

Estado de Activos Netos
Al 31 de marzo de 2024 y 2023, 31 de diciembre de 2023
(En dólares sin céntimos)

	Nota	Marzo 2024	Diciembre 2023	Marzo 2023
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo	4	686,201	1,838,805	701,545
Depósitos por Inversiones		10,904	10,904	10,904
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	5	1,670,211	2,137,145	752,899
Cuentas por cobrar	6	177,563	171,501	212,553
Impuesto al Valor Agregado Soportado		66,106	70,497	116,466
Alquileres por cobrar	6	4,395,371	3,523,947	4,195,666
Gastos Pagados por Anticipado	7	6	574	13,825
Total Activo circulante		<u>7,006,362</u>	<u>7,753,373</u>	<u>6,003,858</u>
Inversiones en propiedad	8 y 22	290,848,586	292,342,063	279,384,237
Otros Activos a Largo Plazo	9	506,894	644,837	476,679
Total Activo a largo plazo		<u>291,355,480</u>	<u>292,986,900</u>	<u>279,860,916</u>
Total Activos		<u>298,361,842</u>	<u>300,740,273</u>	<u>285,864,774</u>
PASIVOS				
Pasivo circulante				
Cuentas por Pagar	10	758,551	1,391,589	834,610
Impuestos por pagar - Impuesto sobre la Renta		258,926	235,886	244,452
Impuestos Diferidos	18	2,013,669	2,237,691	3,152,241
Impuestos retenidos por pagar - Impuesto al valor agregado		226,755	219,056	217,223
Neto por Pagar		152,502	107,818	68,019
Intereses por Pagar		250,953	252,171	540,992
Comisiones por pagar	11 y 19	305,388	307,208	234,378
Otros pasivos circulantes	12	3,966,744	4,751,419	5,341,915
Total Pasivo circulante		<u>56,765,217</u>	<u>57,116,270</u>	<u>42,259,375</u>
Préstamos por Pagar a Largo Plazo	13 y 22	1,579,344	1,552,591	1,617,735
Depósitos en Garantía recibidos de los inquilinos	14	58,344,561	58,668,861	43,877,110
Total Pasivo a largo plazo		<u>62,311,305</u>	<u>63,420,280</u>	<u>49,219,025</u>
Total Pasivos		<u>236,050,537</u>	<u>237,319,993</u>	<u>236,645,749</u>
Activo neto:	1-f	<u>236,050,537</u>	<u>237,319,993</u>	<u>236,645,749</u>
Composición del valor del activo neto:				
Valor nominal participaciones	1-b y 1-f	226,255,000	226,255,000	226,255,000
Desembolso por colocación de participaciones	1-f	(1,658,281)	(1,658,281)	(1,658,281)
Capital pagado en exceso	1-f	43,026	43,026	43,026
Ganancia no realizada por valuación de bienes	2-j	11,410,792	12,680,248	12,006,004
		<u>236,050,537</u>	<u>237,319,993</u>	<u>236,645,749</u>
Número de certificados de títulos de participación	1-f	<u>45,251</u>	<u>45,251</u>	<u>45,251</u>
Valor del activo neto por título de participación		<u>5216</u>	<u>5245</u>	<u>5230</u>

GERARDO
ENRIQUE PORRAS
SANABRIA (FIRMA)

Gerardo Porras Sanabria
Gerente Corporativo

YORLENI
BARRERA
BURGOS (FIRMA)

Yorleni Barrera Burgos
Contadora General

GERMAN ARIEL
CASTRO
DAVILA (FIRMA)

German Castro Dávila
Auditor Interno

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



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO VISTA
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A.**

Estado de Resultados Integral
Periodo de tres meses, terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>Marzo 2024</u>	<u>Marzo 2023</u>
INGRESOS			
Ingreso por intereses netos		21,257	11,477
Ingresos por Arrendamiento	15	5,954,814	5,477,759
Ganancias por diferencial cambiario		67,372	95,262
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable propiedades de inversion	2-f	360,643	306,339
Otros ingresos	16	96,944	213,831
Total ingresos		<u>6,501,030</u>	<u>6,104,668</u>
GASTOS			
Comisión por administración del fondo	19	739,183	730,279
Estimación de deterioro		70,000	10,000
Gastos operativos	17	990,858	780,684
Gastos Financieros		1,275,000	1,092,377
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	2-f	1,630,098	183,725
Gasto por impuesto sobre la renta	18	714,578	750,904
Otros gastos		536,744	478,385
Total gastos		<u>5,956,461</u>	<u>4,026,354</u>
Resultado del período		<u>544,569</u>	<u>2,078,314</u>
Otros resultados integrales neto de impuestos			
Resultados integrales totales del año		<u>544,569</u>	<u>2,078,314</u>
Utilidades por título de participación básicas y diluidas		<u>12.03</u>	<u>45.93</u>

GERARDO
ENRIQUE
PORRAS
SANABRIA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por GERARDO ENRIQUE PORRAS SANABRIA, S.A. C.R. en nombre de VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A. Fecha: 2024.04.18 17:37:55 -06'00'

Gerardo Porras Sanabria
Gerente Corporativo

YORLENI
BARRERA
BURGOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por YORLENI BARRERA BURGOS (FIRMA) Fecha: 2024.04.18 15:45:54 -06'00'

Yorleni Barrera Burgos
Contadora General

GERMAN
ARIEL CASTRO
DAVILA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por GERMAN ARIEL CASTRO DAVILA (FIRMA) Fecha: 2024.04.18 15:57:55 -06'00'

German Castro Dávila
Auditor Interno

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO VISTA
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A.
 Estado de Cambios en el Activo Neto
 Al 31 de marzo de 2024 y 2023, 31 de diciembre de 2023
 (En dólares su cédimas)

Nota	Certificados de titulos de participación	Capital pagado en esmo	Ganancia no realizada por valuación de bienes	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total de Activo Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2022	224,596,719	43,826	(1,283,391)	-	226,523,136
<i>Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones</i>					
Resultado del año				2,978,314	2,978,314
Ganancia no realizada por valuación de bienes	2-f		122,613	(122,613)	-
Sub total			122,613	1,855,701	2,978,314
<i>Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones</i>					
Aumento de certificados de participación por el resultado del año				(1,911,701)	(1,911,701)
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones				(1,911,701)	(1,911,701)
Saldo al 31 de marzo de 2023	224,596,719	43,826	12,806,094	-	236,545,749
<i>Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones</i>					
Resultado del año				5,760,993	5,760,993
Ganancia no realizada por valuación de bienes			674,344	(674,344)	-
Sub total			674,344	5,086,749	5,760,993
Aumento de certificados de participación por el resultado del año	1-a (ii)			(5,086,749)	(5,086,749)
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones				(5,086,749)	(5,086,749)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	224,596,719	43,826	12,680,248	-	237,319,993
<i>Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones</i>					
Resultado del año				544,569	544,569
Ganancia no realizada por valuación de bienes	2-f		(1,269,450)	1,269,456	-
Sub total				1,814,025	544,569
<i>Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones</i>					
Aumento de certificados de participación por el resultado del año				(1,814,025)	(1,814,025)
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones				(1,814,025)	(1,814,025)
Saldo al 31 de marzo de 2024	224,596,719	43,826	11,410,798	-	236,050,577

GERARDO ENRIQUE PORRAS SANABRIA (FIRMA)

Firma digitalizada con el sistema de firma electrónica de la Cámara de Comercio de Bogotá, S.A. (CCB) el 11 de marzo de 2024 a las 10:45:15 AM.

Gerardo Porras Sanabria
Gerente Corporativo

YORLENI BARRERA BURGOS (FIRMA)

Firma digitalizada con el sistema de firma electrónica de la Cámara de Comercio de Bogotá, S.A. (CCB) el 11 de marzo de 2024 a las 10:45:15 AM.

Yorleni Barrera Burgos
Creadora General

GERMAN ARIEL CASTRO DAVILA (FIRMA)

Firma digitalizada con el sistema de firma electrónica de la Cámara de Comercio de Bogotá, S.A. (CCB) el 11 de marzo de 2024 a las 11:38:34 AM.

German Castro Davila
Auditor Interno

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



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO VISTA
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A.**
Estado de Flujo de Efectivo
Periodo de tres meses, terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

	Nota	Marzo 2024	Marzo 2023
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta del año		544,569	2,078,314
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Efectivo de las actividades de operación:			
Ingreso por intereses netos		(21,257)	(11,477)
Estimación de cuentas por cobrar		91,088	10,000
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable propiedades de inversión		1,493,477	(125,931)
Gasto por intereses		1,275,000	1,092,377
Impuesto sobre la renta corriente		714,578	750,904
		<u>4,097,455</u>	<u>3,794,187</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Compra de inversiones al valor razonable con cambios en Resultados		466,934	165,560
Cuentas por cobrar		(968,574)	(627,862)
Impuesto al Valor Agregado Soportada		4,391	77,204
Gastos Pagados por Anticipado		568	(10,487)
Otros Activos		137,943	101,113
Comisiones por pagar		(1,218)	256,823
Depósitos en Garantía recibidos de los inquilinos		26,753	16,523
Cuentas por Pagar		(1,085,247)	(208,030)
Ingresos diferidos		(1,820)	24
		<u>2,677,185</u>	<u>3,565,055</u>
Intereses cobrados		21,257	11,477
Intereses pagados		(1,275,000)	(1,092,377)
Impuestos pagados		(455,652)	(506,452)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>967,790</u>	<u>1,977,703</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión			
Venta de propiedades		-	(63,405)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		-	(63,405)
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de obligaciones financieras		(306,369)	(130,167)
Utilidades distribuidas a los inversionistas		(1,814,025)	(1,955,700)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		<u>(2,120,394)</u>	<u>(2,085,867)</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo		<u>(1,152,604)</u>	<u>(171,569)</u>
Efectivo al inicio del año		<u>1,838,805</u>	<u>873,114</u>
Efectivo al final del año	4	<u>686,201</u>	<u>701,545</u>

Firmado digitalmente por GERARDO ENRIQUE PORRAS SANABRIA
Fecha: 2024.04.18 15:45:16 -06'00'

Gerardo Porras Sanabria
Gerente Corporativo

YORLENI BARRERA BURGOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por YORLENI BARRERA BURGOS (FIRMA)
Fecha: 2024.04.18 15:45:16 -06'00'

Yorleni Barrera Burgos
Contadora General

Firmado digitalmente por GERMAN ARIEL CASTRO DAVILA (FIRMA)
Fecha: 2024.04.18 15:58:35 -06'00'

German Castro Dávila
Auditor Interno

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



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(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. 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 y a la supervisión de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

La SUGEVAL facultó a la Sociedad para actuar como sociedad administradora de fondos de inversión en agosto de 1995 e inició operaciones en enero de 1996.



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

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 2024), al 31 de marzo de 2024 y 2024 se ha colocado el 75.42% equivalente a US\$226,255,000 en cada periodo.

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.

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.

f) Valor del activo neto y rendimiento del Fondo

Al 31 de marzo de 2024, el Fondo tiene en circulación 45,251 participaciones (45,251 participaciones en el 2024) con valor nominal de US\$5,000 cada una



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

Para un valor total de US\$226,255,000 en ambos periodos. Asimismo, tiene un capital pagado en exceso de US\$ 43,026 (US\$43,026 en el 2023) 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 2023), los cuales corresponden a costos por comisión por colocación de participaciones pagadas al Puesto de Bolsa representante. El activo neto del Fondo al 31 de marzo de 2024 es de US\$236,050,537 (US\$237,319,993 en diciembre y US\$236,645,749 en marzo de 2023).

Al 31 de marzo de 2024, el Fondo ha emitido el 75.42% de los títulos autorizados (75.42% en el 2023).

Al 31 de marzo de 2024, el rendimiento total del fondo fue de 3.02% anual (2.68% anual en 2023).

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).

Estas disposiciones están contenidas en el Acuerdo SUGEF 30-18 "Reglamento de Información Financiera" (RIF), que entró en vigencia el 01 de enero de 2021, el cual tiene como objetivo regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y sus interpretaciones; estableciendo que las mismas deben ser aplicadas en su totalidad, excepto por los tratamientos prudenciales o regulatorios indicados dentro del Reglamento. P previo a la entrada en vigencia de este acuerdo, la aplicación de las normas se basaba en los textos vigentes al primero de enero del 2011 de las NIIF 2011.

De acuerdo con el transitorio I del acuerdo SUGEF 30-18, la presentación de los estados financieros auditados del 2021 no se requiere, de forma comparativa; asimismo establece que los efectos de la implementación del Reglamento de Información Financiera deben realizarse mediante ajustes a los resultados acumulados (ver nota 24).

Los estados financieros fueron autorizados para ser emitidos por la Junta Directiva de Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. el 25^o de abril del 2024.



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(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.

d) Moneda extranjera

i) *Transacciones en moneda extranjera*

Los activos y pasivos mantenidos en moneda nacional 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

Al 31 de marzo de 2024, ese tipo de cambio se estableció en ₡499.39 y ₡506.60 por US\$1,00 para la compra y venta de divisas, respectivamente (₡540.39 y ₡545.95 al 31 de marzo de 2023).

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.



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

ii) Clasificación

(1) 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.

(2) 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) Reconocimiento de baja y medición

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 reconoce la baja cuando se liquidan.

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.



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

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.

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



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

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.

viii) Deterioro de los activos financieros

De acuerdo con la norma internacional de información financiera NIIF 9, se requiere la medición para aplicar un cargo por posible deterioro crediticio al valor inicialmente obtenido. Se asocia con la pérdida crediticia esperada para el instrumento, que se basa en la probabilidad de impago, exposición en impago y la pérdida dado impago.

El Fondo evalúa el deterioro de activos financieros mediante un modelo pérdidas crediticias esperadas (en adelante "PCE"). Este modelo requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la PCE

El Fondo reconoce una estimación para pérdidas crediticias de activos financieros que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La estimación para pérdidas se reconoce en un monto igual a la PCE durante el tiempo de vida esperada del activo, excepto por las inversiones en instrumentos de deuda en las que se determina que tienen riesgo de crédito bajo, en los cuales el monto reconocido equivale a la PCE de doce meses subsiguientes a la fecha de medición.

(1) Requerimientos de deterioro

Los requerimientos de deterioro son complejos y requieren juicios, estimados y suposiciones significativas de la gerencia particularmente en las siguientes áreas:

- (a) Evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

- (b) Incorporar información prospectiva en la medición de las pérdidas crediticias esperadas.

(2) Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

La PCE es la probabilidad ponderada estimada y es medida de la siguiente manera:

- (a) Activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todas las insuficiencias de efectivo (por ejemplo, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a el fondo de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir); y
- (b) Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

(3) Definición de deterioro

El Fondo considera un activo financiero deteriorado cuando:

- (a) Es poco probable que el deudor pague completamente sus obligaciones de crédito a el Fondo.
- (b) Para las inversiones en instrumentos financieros se incluyen los siguientes conceptos, entre otros:
- Baja de calificación externa del emisor;
 - Los pagos contractuales no se realizan en la fecha que vencen o en el plazo período de gracia estipulado;
 - Existe una certeza virtual de suspensión de pagos;
 - Es probable que entre en bancarrota o se efectúa una petición de bancarrota acción similar;
 - El activo financiero deja de negociarse en un mercado activo dadas sus dificultades financieras.

Al evaluar si un deudor se encuentra deteriorado, el Fondo considera indicadores que son:

- (a) Cualitativos y cuantitativos.
- (b) Basado en datos desarrollados internamente y obtenido de fuentes externas.
- (c) Los insumos utilizados en la evaluación de si los activos financieros se encuentran deteriorados y su importancia puede variar a través del tiempo para reflejar cambios en circunstancias.



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

(4) Incremento significativo en el riesgo

Cuando se determina si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Fondo considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, incluyendo tanto información y análisis cuantitativo y cualitativo, con base en la experiencia histórica y en conjunto con colaboradores del Fondo, incluyendo información con proyección a futuro.

El Fondo identifica si ha ocurrido un incremento significativo en el riesgo de crédito para cada exposición comparando entre:

- (a) La probabilidad de incumplimiento (en adelante "PI") durante la vida remanente del instrumento financiero a la fecha de reporte;
- (b) La PI durante la vida remanente a un punto en el tiempo, que fue estimada en el momento de reconocimiento inicial de la exposición.
- (c) La evaluación de si el riesgo de crédito se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial de un activo financiero requiere identificar la fecha inicial de reconocimiento del instrumento.

(5) Calificación por categorías de riesgo

El Fondo asigna a cada exposición una calificación de riesgo de crédito basada en una variedad de datos que se determine sea predictiva de la PI y aplicando juicio de crédito experto, el Fondo utiliza estas calificaciones para propósitos de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito.

Las calificaciones de riesgos de crédito son definidas utilizando factores cualitativos y cuantitativos que son indicativos de riesgo de pérdida. Estos factores varían dependiendo de la naturaleza de la exposición y el tipo de emisor.

Cada exposición es distribuida en una calificación de riesgo de crédito al momento de reconocimiento inicial basado en información disponible. Las exposiciones están sujetas a un seguimiento continuo, que puede resultar en el desplazamiento de una exposición a una calificación de riesgo de crédito distinta.

La estructura incorpora el valor del dinero en el tiempo para la pérdida crediticia esperada de un activo financiero, tal y como lo requiere NIIF 9.



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

Este análisis incluye la identificación y calibración de relaciones entre cambios en las tasas de deterioro y en los factores macroeconómicos claves, así como un análisis profundo de ciertos factores en el riesgo de crédito.

(6) Insumos en la medición de PCE

Los insumos clave en la medición del PCE son usualmente las estructuras de términos de las siguientes variables:

- (a) Probabilidad de incumplimiento (PI).
- (b) Pérdida dado el incumplimiento (PDI).
- (c) Exposición ante el incumplimiento (EI).

Los anteriores parámetros son derivados de modelos estadísticos internos y otra información histórica. Estos modelos son ajustados para reflejar información prospectiva como se describe a continuación:

Las PI son estimadas en ciertas fechas, las cuales son calculadas con base en modelos estadísticos de clasificación y evaluadas usando herramientas de calificación ajustadas a las diferentes categorías de contraparte y exposiciones. Estos modelos estadísticos son basados en datos compilados internamente comprendiendo tanto factores cualitativos como cuantitativos. Si una contraparte o exposición migra entre las diferentes calificaciones entonces esto originará un cambio de la PI estimada. Las PI son estimadas considerando términos contractuales de vencimiento de las exposiciones y las tasas estimadas de prepagos.

La PDI es la magnitud de la pérdida probable si hay un incumplimiento. El Fondo estima los parámetros del PDI con base en la historia de las tasas de recuperación de pérdidas contra las partes incumplidas.

La EI representa la exposición esperada en el evento de incumplimiento. El Fondo deriva la EI de la exposición actual de la contraparte y los potenciales cambios en el monto actual permitido bajo los términos del contrato incluyendo amortización y prepagos. La EI de un activo financiero es el valor en libros al momento del incumplimiento.

(7) Proyección de condiciones futuras

El Fondo incorpora información con proyección de condiciones futuras tanto en su evaluación de si el riesgo de crédito de un instrumento se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial y en su medición de PCE, basado en las recomendaciones de La Unidad de Riesgo y Análisis, en conjunto con otros colaboradores economistas del Fondo y consideraciones de una variedad de información externa actual y proyectada.



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

El Fondo formula un caso base de la proyección de las variables económicas relevantes al igual que un rango representativo de otros posibles escenarios proyectados. Este proceso involucra el desarrollo de dos o más escenarios económicos adicionales y considera las probabilidades relativas de cada resultado.

La información externa puede incluir datos económicos y publicación de proyecciones por comités gubernamentales, autoridades monetarias, organizaciones supranacionales (tales como la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, el Fondo Monetario Internacional, entre otras), proyecciones académicas, sector privado, y agencias calificadoras de riesgo.

El caso base representa el resultado más probable y alineado con la información utilizada por el Fondo para otros propósitos, como la planificación estratégica y presupuestos. Los otros escenarios representan un resultado más optimista y pesimista. El Fondo también realiza periódicamente pruebas de estrés para calibrar la determinación de estos otros escenarios representativos.

(8) Presentación de estimación por PCE en el estado de situación financiera

La estimación por PCE se presenta en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

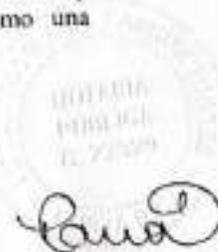
- (d) Activos financieros medidos a costo amortizado: como una deducción del valor bruto en libros de los activos;
- (e) Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado

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.



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

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.

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 de este, 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 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.

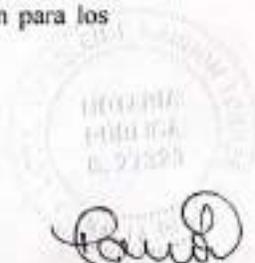
Los participes en los fondos y las personas que formen parte del grupo de interés económico, así como la sociedad administradora, sus socios, directivos, empleados y las personas y entidades que formen parte de su grupo de interés económico, no deben ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren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

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.

g) 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.



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

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.

h) 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.

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.

i) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

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

j) 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.



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

l) 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.

m) Ingreso por arrendamiento

Cuando la Compañía actúa como un arrendador, registra los arrendamientos como operativos.

La Compañía realiza no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Por tanto, los arrendamientos del Fondo son registrados como arrendamientos operativos.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, la Compañía aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento recibidos en virtud de arrendamientos operativos como ingresos en el estado de operaciones sobre una base lineal, utilizando la base de 365 días, tal y como lo establece la Superintendencia General de Valores.

n) 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.

o) 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.

p) Gasto por intereses

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

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

q) Impuesto sobre la renta

Hasta el 31 de marzo 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 junio 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:

- i) 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.
- ii) 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.

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...”

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

A circular stamp is located in the bottom right corner of the page. The text within the stamp is partially legible and appears to include the company name and a date. Below the stamp, there is a handwritten signature in black ink.

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

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.

r) Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo con el 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 resultarían en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarían 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 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

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

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.

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.



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

4) Efectivo

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, diciembre de 2023, los saldos de las cuentas bancarias que se mantienen en cuenta corriente individual del Fondo se detallan a continuación:

	<u>Marzo 2024</u>	<u>Diciembre 2023</u>	<u>Marzo 2023</u>
Efectivo			
Entidades financieras del país en colones (dolarizadas)	US\$ 230,978	901,264	317,173
Entidades financieras del país en dólares	<u>455,223</u>	<u>937,541</u>	<u>384,372</u>
	<u>US\$ 686,201</u>	<u>1,838,805</u>	<u>701,545</u>

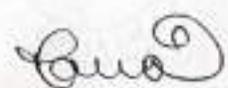
5) Instrumentos Financieros

Al 31 de marzo del 2024, mantiene inversiones en el Fondo de Liquidez Dólares administrado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión por la suma de US\$1,670,211, en diciembre de 2023 US\$2,137,145, en marzo 2023 mantiene un Fondo de Inversión de US\$752,899.

6) Cuentas por cobrar, neto

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

	<u>Marzo 2024</u>	<u>Diciembre 2023</u>	<u>Marzo 2023</u>
Alquileres por cobrar	US\$ 4,581,934	3,619,422	4,605,400
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar	<u>(186,563)</u>	<u>(95,475)</u>	<u>(409,734)</u>
Alquileres por cobrar neto	4,395,371	3,523,947	4,195,666
Cuentas por cobrar inquilinos	<u>177,563</u>	<u>171,501</u>	<u>212,554</u>
	<u>US\$ 4,572,934</u>	<u>3,695,448</u>	<u>4,408,220</u>



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(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>Marzo 2024</u>	<u>Diciembre 2023</u>	<u>Marzo 2023</u>
Saldo al inicio del año	US\$	(95,475)	(409,734)	(399,734)
Menos:				
Recuperaciones estimadas		-	314,259	-
Mas:				
Estimación Cargada a los resultados del periodo		<u>(91,088)</u>	<u>-</u>	<u>(10,000)</u>
Saldo al final del periodo	US\$	<u>(186,563)</u>	<u>(95,475)</u>	<u>(409,734)</u>

7) Gastos pagados por adelantado

Al 31 de marzo del 2024, los gastos pagados por adelantado corresponden a seguros de inmuebles por US\$6 (US\$574 en diciembre y US\$13,825 en marzo de 2023).

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A.
 Notas a los estados financieros
 Al 31 de marzo de 2024 y 2023
 (En dólares sin céntimos)

8) Inversiones en inmuebles

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

		31 de marzo de 2024			
	Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles US\$	292,342,063	-	-	(1,493,477)	290,848,586

		31 de diciembre del 2023			
	Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles US\$	279,384,236	13,197,812	-	(239,985)	292,342,063

		31 de marzo de 2023			
	Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización de valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles US\$	279,194,900	63,405	-	125,912	279,384,237



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

Notas a los estados financieros
 Al 31 de marzo de 2024 y 2023
 (En dólares sin céntimos)

Al 31 de marzo del 2024, la inversión en inmuebles del Fondo se detalla como sigue:

<u>Inmuebles</u>	<u>Costo</u>	<u>Plusvalía Acumulada</u>	<u>Mejoras Capitalizadas</u>	<u>Total</u>
BODEGA DE TIRRASES	1,102,585	1,293,531	255,094	2,651,210
BODEGA LA PITAHAYA CARTAGO	946,053	81,966	354,184	1,382,203
BODEGAS CORMAR URUCA	2,392,845	575,701	543,148	3,511,694
BODEGAS DE PAVAS	1,154,876	270,483	133,845	1,559,204
BODEGAS DEL SOL	10,494,570	1,229,445	518,829	12,242,844
BODEGAS EN EL COYOL DE ALAJUELA	9,183,520	(234,324)	1,547,696	10,496,892
BODEGAS FLEXIPARK	20,914,317	211,045	370,452	21,495,814
BODEGAS LA LUZ CARIBEÑA	3,338,959	2,207,410	388,469	5,934,838
CENTRO EJECUTIVO LA SABANA	1,054,252	393,962	49,298	1,497,512
CENTRO EDUCATIVO PASOS DE JUVENTUD	5,598,664	-	-	5,598,664
CENTRO EDUCATIVO SAINT JOSEPH	3,739,459	571,775	405,621	4,716,855
CENTRO EJECUTIVO LA VIRGEN	4,832,079	(223,398)	6,338,255	10,946,936
CENTRO EJECUTIVO TOURNON	2,342,258	781,538	807,616	3,931,412
COLEGIO SAINT MARGARET	8,583,253	2,415,584	1,220,507	12,219,344
COLEGIO SAINT PETERS	3,290,888	315,661	79,726	3,686,275
COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS	1,921,957	801,344	363,463	3,086,764
CONDominio PLAZA MURANO	354,821	11,767	830	367,418
CONDominio SUNSET HIGHTS PLAYA FLAMINGO	299,705	295,169	47,126	642,000
EDIFICIO 2X1	7,482,960	(278,097)	7,459,277	14,664,140
EDIFICIO ALFA Y OMEGA	2,053,369	(661,302)	34,476	1,426,543
EDIFICIO CARTAGENA	3,275,107	3,183,159	863,976	7,322,242
EDIFICIO DA VINCI	1,771,838	850,449	33,883	2,656,170
EDIFICIO ELEFTERIA	2,831,397	160,051	460,000	3,451,448
EDIFICIO EQUUS	6,922,612	6,334,231	1,490,747	14,747,590
EDIFICIO FACIO Y CAÑAS	2,676,458	1,245,121	661,420	4,582,999
EDIFICIO FERRETERIA EL MAR ESCAZU	2,110,886	94,221	164,072	2,369,179
EDIFICIO FISCHER CURRIDABAT	1,105,388	937,709	38,525	2,081,622
EDIFICIO IMPORTADORA MONGE	1,637,419	(385,298)	19,400	1,271,521
EDIFICIO LA JOYA	1,597,418	361,766	433	1,959,617
EDIFICIO MARIA AUXILIADORA	784,651	153,746	130,321	1,068,718
EDIFICIO MEGASUPER DESAMPARADOS	3,039,964	2,233,370	-	5,273,334

Continúa

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

<u>Inmuebles</u>	Costo	Plusvalía Acumulada	Mejoras Capitalizadas	Total
EDIFICIO MEGASUPER TEJAR DEL GUARCO	317,267	262,644	12,664	592,575
EDIFICIO MURRAY	1,231,498	7,630	414,638	1,653,766
EDIFICIO ODESSA	18,369,939	(4,210,714)	50,300	14,209,525
EDIFICIO PARIS	8,119,891	49,365	143,336	8,312,592
EDIFICIO PEKIN	20,020,704	(4,191,493)	3,044,011	18,873,222
EDIFICIO PODER JUDICIAL ALAJUELA	2,568,965	(758,573)	37,011	1,847,403
EDIFICIO PRAGA	4,523,926	(1,613,464)	147,378	3,057,840
EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO	3,015,609	476,450	88,081	3,580,140
EDIFICIO REAL SABANA	1,940,978	(1,143,841)	1,352,864	2,150,001
EDIFICIO SABANA SUR	1,184,580	28,157	27,810	1,240,547
EDIFICIO THOR	4,530,860	(546,526)	66,350	4,050,684
EDIFICIO TORRE DEL ESTE	7,555,392	(1,025,302)	16,209,953	22,740,043
EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI	7,973,349	256,062	602,455	8,831,866
EDIFICIO TORRE ZETA	4,420,124	615,198	1,888,672	6,923,994
LABORATORIO PAEZ - SAN PEDRO	112,689	72,311	-	185,000
LABORATORIO PAEZ ESCAZÚ	82,449	(7,257)	-	75,192
MALL PLAZA OCCIDENTE	2,710,875	239,766	598,623	3,549,264
OFICINA PERIFERICA BANCO POPULAR SAN JOSE	589,394	(15,180)	5,837	580,051
PARQUE INDUSTRIAL HEMU	12,347,395	(460,533)	4,084,733	15,971,595
UNIVERSIDAD SAN JUDAS TADEO	3,418,306	161,978	-	3,580,284
Saldo neto al 31 marzo del 2024 US\$	223,868,718	13,424,463	53,555,405	290,848,586

Al 31 de diciembre del 2023, la inversión en inmuebles del Fondo se detalla cómo sigue:

<u>Inmuebles</u>	Costo	Plusvalía Acumulada	Mejoras Capitalizadas	Total
BODEGA DE TIRRASES	1,102,585	1,293,531	255,094	2,651,210
BODEGA LA PITAHAYA CARTAGO	946,053	81,966	354,184	1,382,203
BODEGAS CORMAR URUCA	2,392,845	575,701	543,148	3,511,694
BODEGAS DE PAVAS	1,154,876	270,483	133,845	1,559,204
BODEGAS DEL SOL	10,494,570	1,405,947	518,829	12,419,346
BODEGAS EN EL COYOL DE ALAJUELA	9,183,520	(234,324)	1,547,696	10,496,892
BODEGAS FLEXIPARK	20,914,317	211,045	370,452	21,495,814

Continúa

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

<u>Inmuebles</u>	<u>Costo</u>	<u>Plusvalía Acumulada</u>	<u>Mejoras Capitalizadas</u>	<u>Total</u>
BODEGAS LA LUZ CARIBEÑA	3,338,959	2,207,410	388,469	5,934,838
CENTRO EJECUTIVO LA SABANA	1,054,252	393,962	49,298	1,497,512
CENTRO EDUCATIVO PASOS DE JUVENTUD	5,598,664	-	-	5,598,664
CENTRO EDUCATIVO SAINT JOSEPH	3,739,459	571,775	405,621	4,716,855
CENTRO EJECUTIVO LA VIRGEN	4,832,079	(223,398)	6,338,255	10,946,936
CENTRO EJECUTIVO TOURNON	2,342,258	781,538	807,616	3,931,412
COLEGIO SAINT MARGARET	8,583,253	2,415,584	1,220,507	12,219,344
COLEGIO SAINT PETERS	3,290,888	315,661	79,726	3,686,275
COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS	1,921,957	801,344	363,463	3,086,764
CONDOMINIO PLAZA MURANO	354,821	11,767	830	367,418
CONDOMINIO SUNSET HIGHTS PLAYA FLAMINGO	299,705	601,774	47,126	948,605
EDIFICIO 2X1	7,482,960	(278,097)	7,459,277	14,664,140
EDIFICIO ALFA Y OMEGA	2,053,369	(661,302)	34,476	1,426,543
EDIFICIO CARTAGENA	3,275,107	3,183,159	863,976	7,322,242
EDIFICIO DA VINCI	1,771,838	735,185	33,883	2,540,906
EDIFICIO ELEFTERIA	2,831,397	160,051	460,000	3,451,448
EDIFICIO EQUUS	6,922,612	6,334,231	1,490,747	14,747,590
EDIFICIO FACIO Y CAÑAS	2,676,458	1,289,684	661,420	4,627,562
EDIFICIO FERRETERIA EL MAR ESCAZU	2,110,886	94,221	164,072	2,369,179
EDIFICIO FISCHER CURRIDABAT	1,105,388	937,709	38,525	2,081,622
EDIFICIO IMPORTADORA MONGE	1,637,419	(385,298)	19,400	1,271,521
EDIFICIO LA JOYA	1,597,418	361,766	433	1,959,617
EDIFICIO MARIA AUXILIADORA	784,651	153,746	130,321	1,068,718
EDIFICIO MEGASUPER DESAMPARADOS	3,039,964	2,233,370	-	5,273,334
EDIFICIO MEGASUPER TEJAR DEL GUARCO	317,267	262,644	12,664	592,575
EDIFICIO MURRAY	1,231,498	7,630	414,638	1,653,766
EDIFICIO ODESSA	18,369,939	(4,210,714)	50,300	14,209,525
EDIFICIO PARIS	8,119,891	49,365	143,336	8,312,592
EDIFICIO PEKIN	20,020,704	(4,191,493)	3,044,011	18,873,222
EDIFICIO PODER JUDICIAL ALAJUELA	2,568,965	(758,573)	37,011	1,847,403
EDIFICIO PRAGA	4,523,926	(1,613,464)	147,378	3,057,840
EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO	3,015,609	476,450	88,081	3,580,140
EDIFICIO REAL SABANA	1,940,978	(780,814)	1,352,864	2,513,028
EDIFICIO SABANA SUR	1,184,580	28,157	27,810	1,240,547

Continúa

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

Inmuebles	Costo	Plusvalía Acumulada	Mejoras Capitalizadas	Total
EDIFICIO THOR	4,530,860	(321,132)	66,350	4,276,078
EDIFICIO TORRE DEL ESTE	7,555,392	(1,025,302)	16,209,953	22,740,043
EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI	7,973,349	256,062	602,455	8,831,866
EDIFICIO TORRE ZETA	4,420,124	615,198	1,888,672	6,923,994
LABORATORIO PAEZ - SAN PEDRO	112,689	98,040	-	210,729
LABORATORIO PAEZ ESCAZÚ	82,449	(16,607)	-	65,842
MALL PLAZA OCCIDENTE	2,710,875	325,510	598,623	3,635,008
OFICINA PERIFERICA BANCO POPULAR SAN JOSE	589,394	(15,180)	5,837	580,051
PARQUE INDUSTRIAL HEMU	12,347,395	(70,009)	4,084,736	16,362,122
UNIVERSIDAD SAN JUDAS TADEO	3,418,306	161,978	-	3,580,284
Saldo neto al 31 de diciembre de 2023 US\$	223,868,718	14,917,937	53,555,408	292,342,063

Al 31 de marzo del 2023, la inversión en inmuebles del Fondo se detalla como sigue:

Inmuebles	Costo	Plusvalía Acumulada	Mejoras Capitalizadas	Total
BODEGA DE TIRRASES	1,102,585	1,231,251	255,094	2,588,930
BODEGA LA PITAHAYA CARTAGO	946,053	(3,340)	354,184	1,296,897
BODEGAS CORMAR URUCA	2,392,845	574,641	543,148	3,510,634
BODEGAS DE PAVAS	1,154,876	197,413	133,845	1,486,134
BODEGAS DEL SOL	10,494,570	1,405,947	518,829	12,419,346
BODEGAS EN EL COYOL DE ALAJUELA	9,183,520	(303,992)	1,547,696	10,427,224
BODEGAS FLEXIPARK	20,496,246	(448,420)	370,452	20,418,278
BODEGAS LA LUZ CARIBEÑA	3,338,959	2,138,223	388,469	5,865,651
CENTRO EJECUTIVO LA SABANA	1,054,252	302,536	49,298	1,406,086
CENTRO EDUCATIVO SAINT JOSEPH	3,739,459	482,491	405,621	4,627,571
CENTRO EJECUTIVO LA VIRGEN	4,832,079	(519,651)	6,338,255	10,650,683
CENTRO EJECUTIVO TOURNON	2,342,258	512,099	807,616	3,661,973
COLEGIO SAINT MARGARET	3,486,731	1,270,598	1,220,507	5,977,836
COLEGIO SAINT PETERS	3,290,888	107,218	79,726	3,477,832
COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS	1,921,957	662,081	363,463	2,947,501
CONDominio PLAZA MURANO	354,821	19,210	750	374,781
CONDominio SUNSET HIGHTS PLAYA FLAMINGO	299,705	601,774	47,126	948,605

(continúa)

Caro

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

Inmuebles	Costo	Plusvalía Acumulada	Mejoras Capitalizadas	Total
EDIFICIO 2X1	7,482,960	(649,382)	7,459,277	14,292,855
EDIFICIO ALFA Y OMEGA	2,053,369	(791,946)	34,476	1,295,899
EDIFICIO CARTAGENA	3,275,107	3,775,350	863,976	7,914,433
EDIFICIO DA VINCI	1,771,838	735,185	33,883	2,540,906
EDIFICIO ELEFTERIA	2,831,397	344,452	460,000	3,635,849
EDIFICIO EQUUS	6,922,612	6,131,383	1,490,747	14,544,742
EDIFICIO FACIO Y CAÑAS	2,676,458	1,289,684	661,420	4,627,562
EDIFICIO FERRETERIA EL MAR ESCAZU	2,110,886	(81,482)	164,072	2,193,476
EDIFICIO FISCHER CURRIDABAT	1,105,388	594,512	38,525	1,738,425
EDIFICIO IMPORTADORA MONGE	1,637,419	(423,769)	19,400	1,233,050
EDIFICIO LA JOYA	1,597,418	271,114	433	1,868,965
EDIFICIO MARIA AUXILIADORA	784,651	97,660	130,321	1,012,632
EDIFICIO MEGASUPER DESAMPARADOS	3,039,964	1,941,006	-	4,980,970
EDIFICIO MEGASUPER TEJAR DEL GUARCO	317,267	241,065	12,664	570,996
EDIFICIO MURRAY	1,231,498	261,388	414,638	1,907,524
EDIFICIO ODESSA	18,369,939	(156,170)	50,300	18,264,069
EDIFICIO PARIS	8,119,891	(474,834)	143,196	7,788,253
EDIFICIO PEKIN	20,020,704	(3,993,435)	3,044,011	19,071,280
EDIFICIO PODER JUDICIAL ALAJUELA	2,568,965	(800,949)	37,011	1,805,027
EDIFICIO PRAGA	4,523,926	(1,789,682)	147,378	2,881,622
EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO	3,015,609	253,765	88,081	3,357,455
EDIFICIO REAL SABANA	1,940,978	(780,814)	1,352,864	2,513,028
EDIFICIO SABANA SUR	1,184,580	24,227	27,810	1,236,617
EDIFICIO THOR	4,530,860	(321,132)	66,350	4,276,078
EDIFICIO TORRE DEL ESTE	7,555,392	(1,063,570)	16,209,703	22,701,525
EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI	7,973,349	887,864	602,455	9,463,668
EDIFICIO TORRE ZETA	4,420,124	1,000,371	1,888,672	7,309,167
LABORATORIO PAEZ - SAN PEDRO	112,689	98,040	-	210,729
LABORATORIO PAEZ ESCAZÚ	82,449	(16,607)	-	65,842
MALL PLAZA OCCIDENTE	2,710,875	325,510	598,623	3,635,008
OFICINA PERIFERICA BANCO POPULAR SAN JOSE	589,394	(51,228)	5,837	544,003
PARQUE INDUSTRIAL HEMU	12,347,395	(70,009)	2,000,651	14,278,037
UNIVERSIDAD SAN JUDAS TADEO	3,418,306	120,277	-	3,538,582
Saldo neto al 31 de marzo de 2023 US\$	212,755,461	15,157,923	51,470,853	279,384,237

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

Notas a los estados financieros
 Al 31 de marzo de 2024 y 2023
 (En dólares sin céntimos)

Cobertura de seguros

Al 31 de marzo 2024, la cobertura de los seguros de los inmuebles es por US\$306,370,749 (US\$295,574,836 en diciembre del 2023 y marzo del 2023 US\$309,531,601).

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 marzo, los otros activos corresponden a gastos diferidos los cuales se detallan a continuación:

	Marzo 2024	Diciembre 2023	Marzo 2023
Avalúos	US\$ -	-	29,120
Calificadora Riesgo	1,275	6,695	8,722
Correduría	2,417	2,417	17,945
Mantenimiento	172,348	209,163	127,139
Servicios financieros	329,550	423,124	270,210
Servicios profesionales	218	2,542	6,504
Servicios públicos	1,086	897	17,038
	<u>US\$ 506,894</u>	<u>644,837</u>	<u>476,678</u>

Laura

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

10) Cuentas por pagar

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

	<u>Marzo 2024</u>	<u>Diciembre 2023</u>	<u>Marzo 2023</u>
Rendimientos por Pagar a Inversionistas	US\$ 603,182	599,265	670,537
Cuentas por pagar por mantenimiento	50,000	-	8,450
Cuentas por pagar Servicios Públicos	20,279	25,493	-
Cuenta por pagar servicios de seguridad	37,662	25,248	44,426
Cuentas por Pagar Correduría	-	-	11,180
Impuesto a pagar a las municipalidades	-	128,322	62,047
Otras cuentas por pagar	47,429	613,261	87,971
	<u>US\$ 758,551</u>	<u>1,391,589</u>	<u>884,610</u>

11) Comisiones por pagar

Al 31 de marzo de 2024, el Fondo mantiene US\$250,953 comisiones por pagar a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (US\$252,171 en diciembre US\$540,992 en marzo de 2023).

12) Ingresos diferidos

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

	<u>Marzo 2024</u>	<u>Diciembre 2023</u>	<u>Marzo 2023</u>
Ingreso por arrendamiento diferido Alquileres	US\$ 303,520	305,340	234,098
Ingreso por mantenimiento diferido Mantenimiento	1,868	1,868	280
	<u>US\$ 305,388</u>	<u>307,208</u>	<u>234,378</u>

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

13) Préstamos por pagar

El Fondo cuenta con líneas de crédito por un total de US\$50,472,281, estas líneas poseen vencimiento variable, Al 31 de marzo el préstamo por pagar es de US\$56,765,217 (US\$57,116,270 en diciembre y US\$42,259,376 en marzo de 2023). Las garantías de los préstamos por pagar son hipotecarias sobre fincas que son propiedad del Fondo. Al 31 de marzo de 2024 el monto de intereses sobre préstamos por pagar es de US\$152,502 (US\$107,818 en diciembre y US\$68,019 en marzo en el 2023).

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 marzo del 2024, los depósitos en garantía ascienden a US\$1,579,344 (US\$1,552,591 en diciembre y US\$1,617,734 en marzo de 2023).

15) Ingresos por arrendamientos

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

Código Inmuebles	Inmuebles	Marzo 2024	Marzo 2023
437	BODEGA DE TIRRASES	62,219	60,115
439	BODEGA LA PITAHAYA CARTAGO	42,660	42,659
102	BODEGAS CORMAR URUCA	86,947	84,797
434	BODEGAS DE PAVAS	37,142	36,060
455	BODEGAS DEL SOL	284,107	280,943
443	BODEGAS EN EL COYOL DE ALAJUELA	242,632	234,427
450	BODEGAS FLEXIPARK	452,557	412,154
441	BODEGAS LA LUZ CARIBEÑA	126,173	97,653
436	CENTRO EJECUTIVO LA SABANA	21,345	20,626
646	CENTRO EDUCATIVO SAINT JOSEPH	122,864	119,285
448	CENTRO EJECUTIVO LA VIRGEN	234,957	215,291
447	CENTRO EJECUTIVO TOURNON	4,035	5,733

Continúa

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

Código Inmuebles	Inmuebles	Marzo 2024	Marzo 2023
614	COLEGIO SAINT MARGARET	369,956	162,764
611	COLEGIO SAINT PETERS	107,414	104,285
205	COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS	94,374	83,944
496	CONDOMINIO PLAZA MURANO	4,615	4,562
143	CONDOMINIO SUNSET HIGHTS PLAYA FLAMINGO	2,950	2,950
459	EDIFICIO 2X1	607,789	574,095
407	EDIFICIO ALFA Y OMEGA	43,246	39,200
97	EDIFICIO CARTAGENA	61,438	58,661
440	EDIFICIO DA VINCI	64,910	66,000
406	EDIFICIO ELEFTERIA	100,816	117,716
98	EDIFICIO EQUUS	128,779	187,989
446	EDIFICIO FACIO Y CAÑAS	108,623	108,623
188	EDIFICIO FERRETERIA EL MAR ESCAZU	44,879	43,999
442	EDIFICIO FISCHER CURRIDABAT	48,011	44,138
456	EDIFICIO IMPORTADORA MONGE	33,103	32,308
607	EDIFICIO LA JOYA	57,201	55,535
608	EDIFICIO MARIA AUXILIADORA	25,040	24,311
435	EDIFICIO MEGASUPER DESAMPARADOS	132,045	129,456
438	EDIFICIO MEGASUPER TEJAR DEL GUARCO	15,108	14,812
458	EDIFICIO MURRAY	4,598	46,476
535	EDIFICIO ODESSA	123,239	112,035
471	EDIFICIO PEKIN	505,390	489,121
584	EDIFICIO PODER JUDICIAL ALAJUELA	52,599	53,672
403	EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO	26,637	25,745
145	EDIFICIO REAL SABANA	24,374	-
192	EDIFICIO TORRE DEL ESTE	558,259	561,674
100	EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI	93,436	61,053
444	EDIFICIO TORRE ZETA	232,783	234,156
454	LABORATORIO PAEZ ESCAZÚ	1,279	-
453	LABORATORIO PAEZ SAN PEDRO	5,162	4,916

Continúa

**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR**

VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

(En dólares sin céntimos)

Código Inmuebles	Inmuebles	Marzo 2024	Marzo 2023
144	MALL PLAZA OCCIDENTE	104,342	95,011
658	PARQUE INDUSTRIAL HEMU	145,020	234,710
619	UNIVERSIDAD SAN JUDAS TADEO	103,507	94,099
666	CENTRO EDUCATIVO PASOS DE JUVENTUD	206,254	-
		<u>\$ 5,954,814</u>	<u>5,477,759</u>

16) Otros ingresos

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

	Marzo 2024	Diciembre 2023	Marzo 2023
Intereses	US\$ -	2,712	-
Rentas garantizadas	42	198,076	-
Parques	59,122	222,805	57,439
Servicios públicos	37,717	184,768	39,248
Correduría	-	113,665	-
Otros ingresos	US\$ 63	79,910	117,144
	<u>US\$ 96,944</u>	<u>801,936</u>	<u>213,831</u>

17) Otros gastos operativos

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

	Marzo 2024	Marzo 2023
Gastos bancarios y similares	US\$ 59,580	31,790
Impuestos locales	285,025	184,783
Seguros	133,675	121,354
Mantenimiento de los inmuebles	477,741	422,241
Peritazgo de los inmuebles	28,337	25,588
Otros servicios contratados	6,500	(5,072)
	<u>US\$ 990,858</u>	<u>780,684</u>

[Firma manuscrita]

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

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 se determinó de acuerdo con los ingresos por arrendamiento del periodo que muestra el Estado del Resultado Integral por US\$5,954,814 el 2024 y US\$5,477,759 para el 2023.

Al 31 de marzo del 2024, el gasto de impuesto de renta corriente es de US\$714,578 y para el 2023 era de US\$ 750,904. A continuación, se muestra el resumen del cálculo.

Ingresos por Arrendamiento	US\$	5,954,814	5,477,759
Otros ingresos o deducciones		<u>3</u>	<u>779,775</u>
Base imponible		5,954,817	6,257,534
Gasto deducible 20%		<u>1,190,963</u>	<u>1,251,507</u>
Base imponible neta		<u>4,763,853</u>	<u>5,006,027</u>
Impuesto sobre ganancias de capital inmobiliario 15%	US\$	<u>714,578</u>	<u>750,904</u>

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 marzo de 2024 es de US\$2,013,669 (US\$2,237,691 en diciembre y US\$3,152,241 en marzo de 2023).

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

	<u>Marzo 2024</u>	<u>Diciembre 2023</u>	<u>Marzo 2023</u>
Saldo al inicio del año	2,237,691	3,152,241	3,148,924
Reconocimiento en patrimonio	(224,022)	(914,550)	3,317
Saldo final	US\$ <u>2,013,669</u>	<u>2,237,691</u>	<u>3,152,241</u>

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

19) Saldos y transacciones con partes relacionadas

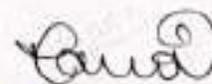
Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan como sigue:

	<u>Marzo 2024</u>	<u>Diciembre 2023</u>	<u>Marzo 2023</u>
<u>Saldos</u>			
<u>Pasivos:</u>			
Comisiones de administración por pagar a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 250,953	252,171	540,992
	<u>US\$ 250,953</u>	<u>252,171</u>	<u>540,992</u>
<u>Transacciones</u>			
<u>Gastos:</u>			
Por otros gastos con partes relacionadas Gastos por comisiones a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.	739,183	2,959,390	730,279
	<u>US\$ 739,183</u>	<u>2,959,390</u>	<u>730,279</u>

20) 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>Marzo 2024</u>	<u>Diciembre 2023</u>	<u>Marzo 2023</u>
Menos de un año	64,156,398	15,737,303	16,633,705
De uno a cinco años	36,991,605	42,552,202	94,515,744
Más de cinco años	33,251,369	54,816,730	218,834,372
	<u>US\$ 134,399,372</u>	<u>113,106,235</u>	<u>329,983,821</u>



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

21) Administración de riesgos

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

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 marzo del 2024, el Fondo Inmobiliario Vista cuenta con 52 inmuebles (50 inmuebles en el 2023) 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 marzo del 2024, son el Ministerio de Hacienda con 21%, Hospital Metropolitano 8%, Escuela Santa Margarita S.A. 6% y Poder Judicial 5% (Ministerio de Hacienda con 21%, Hospital Metropolitano 10% Escuela Santa Margarita S.A. 6% y Poder Judicial 6% el 2023), del total de ingresos generados.

[Firma manuscrita]

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

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.

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

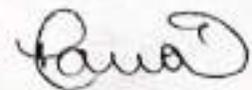
La compra de bienes inmuebles se efectúa con base en las decisiones que toma el Comité de Inversión, de acuerdo con las políticas indicadas en los prospectos, lo cual podría variar los rendimientos del Fondo. Para el caso de la Compañía, los precios pagados por los inmuebles se calculan con base en el 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.



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

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 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.

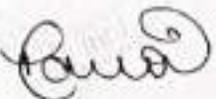
j) Riesgo por fraude

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:


 VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A.
 2024

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(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 al 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.

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Menos de 6 meses</u>	<u>Más de 6 meses</u>
Cuentas por pagar y comisiones	1,009,504	1,009,504	-
Préstamos por pagar	56,917,719	152,502	56,765,217
Depósitos en Garantía	1,579,344	-	1,579,344
	<u>US\$ 59,506,567</u>	<u>1,162,006</u>	<u>58,344,561</u>
	<u>US\$ (54,236,528)</u>	<u>3,528,907</u>	<u>(57,942,998)</u>
<u>Al 31 de diciembre del 2023</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Menos de 6 meses</u>	<u>Más de 6 meses</u>
Efectivo	US\$ 1,838,805	1,838,805	-
Inversiones en instrumentos financieros	10,904	10,904	-
Cuentas por cobrar	171,501	-	-
Alquileres por cobrar	3,523,947	3,122,384	401,563
	<u>US\$ 5,545,157</u>	<u>4,972,093</u>	<u>401,563</u>
Cuentas por pagar y comisiones	1,643,760	1,643,760	-
Préstamos por pagar	57,224,088	57,224,088	-
Depósitos en Garantía	1,552,591	-	1,552,591
	<u>US\$ 60,420,439</u>	<u>58,867,848</u>	<u>1,552,591</u>
	<u>US\$ (54,875,282)</u>	<u>(53,895,755)</u>	<u>(1,151,028)</u>
<u>Al 31 de marzo de 2023</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Menos de 6 meses</u>	<u>Más de 6 meses</u>
Efectivo	US\$ 701,545	701,545	-
Inversiones en instrumentos financieros	10,904	10,904	-
Cuentas por cobrar	212,553	-	-
Alquileres por cobrar	4,195,666	3,725,884	469,782
	<u>US\$ 5,120,668</u>	<u>4,438,333</u>	<u>469,782</u>
Cuentas por pagar y comisiones	1,425,602	1,425,602	-
Préstamos por pagar	42,327,394	68,019	42,259,375
Depósitos en Garantía	1,617,735	-	1,617,735
	<u>US\$ 45,370,731</u>	<u>1,493,621</u>	<u>43,877,110</u>
	<u>US\$ (40,250,063)</u>	<u>2,944,712</u>	<u>(43,407,328)</u>

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

Notas a los estados financieros
 Al 31 de marzo de 2024 y 2023
 (En dólares sin céntimos)

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 marzo del 2024 el Fondo mantiene inversiones en fondos liquidos por la suma de US\$1,670,211 (US\$2,137,145 en diciembre y US\$752,899 en marzo de 2023), sin embargo al ser fondo liquido representa un riesgo de crédito razonable.

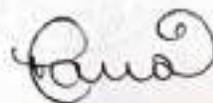
22) Valor razonable

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, los activos medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

	Marzo 2024	Diciembre 2023	Marzo 2023
<u>Activos</u>			
Inversiones en inmuebles	US\$ 290,848,586	292,342,063	279,384,237
<u>Pasivos</u>			
Préstamos por pagar	US\$ 56,765,217	57,116,270	42,259,375

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.



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

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:

		Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Inversión en inmuebles diciembre 2022	US\$	212,755,460	51,407,449	15,031,990	279,194,899
Compras y ventas		-	-	-	-
Mejoras		-	63,406	-	63,406
Valuación		-	-	125,933	125,933
Inversión en inmuebles marzo 2023	US\$	212,755,460	51,470,855	15,157,922	279,384,237
Compras y ventas		11,113,258	-	-	11,113,258
Mejoras		-	2,084,552	-	2,084,552
Valuación		-	-	(239,984)	(239,984)
Inversión en inmuebles diciembre 2023	US\$	223,868,718	53,555,407	14,917,938	292,342,063
Compras y ventas		-	-	-	-
Mejoras		-	-	-	-
Valuación		-	-	(1,493,477)	(1,493,477)
Inversión en inmuebles marzo 2024	US\$	223,868,718	53,555,407	13,424,461	290,848,586

Al 31 de marzo de 2024 el préstamo por pagar es de US\$56,765,217 (US\$57,116,270 en diciembre y US\$42,259,375 en marzo de 2023).

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:

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.

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.



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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

Metodología de valoración	Datos importantes no observables
<i>Valoración pericial:</i> se basa en los documentos aportados por el propietario, en la visita de inspección del inmueble y la investigación del sector.	<ul style="list-style-type: none"> • Precio por metro cuadrado, • Valor de reposición, • Porcentaje de depreciación, • Ubicación geográfica

23) Hechos relevantes

Grupo Financiero ACOBO S.A adoptó una postura proactiva ante la gestión de riesgos emergentes y ante acontecimientos como el coronavirus, por lo cual se tomaron una serie de medidas y estrategias que permitan ayudar a reforzar la gestión de riesgos tras la COVID-19.

Parte de las estrategias es mantener un enfoque en el fortalecimiento de las relaciones a largo plazo con los inversionistas e inquilinos (en el caso del Fondo Inmobiliario Vista), a la espera de que vayan mejorando las condiciones económicas del país y que esto resulte en una mayor en la liquidez, la cual se vio afectada en este último año. De igual manera, se hicieron los ajustes necesarios para que los rendimientos no se vieran tan afectados.

A nivel interno, se implementaron todas las medidas necesarias para que el personal del Grupo pueda realizar sus actividades laborales diarias de forma remota bajo la modalidad del teletrabajo, lo cual ha generado que la atención hacia nuestros clientes no se vea afectada y puedan recibir asesoramiento y atención de cualquier solicitud de forma oportuna.

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

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. Este Reglamento comenzó a regir a partir del 01 de enero de 2020, con algunas excepciones.

A continuación, se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF, así como las NIIF o CINIIF no adoptadas aún:

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

a) Norma Internacional de Contabilidad No. 21: Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la moneda Extranjera

El Consejo requiere que los estados financieros de las entidades supervisadas se presenten en colonos costarricenses como moneda funcional.

Adicionalmente, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial 'colón costarricense'.

Al cierre de cada mes, se utilizará el tipo de cambio de referencia que corresponda según lo indicado en el párrafo anterior, vigente al último día de cada mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario en las partidas monetarias en moneda extranjera.

De acuerdo con la NIC 21, al preparar los estados financieros, cada entidad determinará su moneda funcional. La entidad convertirá las partidas en moneda extranjera a la moneda funcional, e informará de los efectos de esta conversión. Tal como se indicó anteriormente, el CONASSIF determinó que tanto la presentación de la información financiera como el registro contable de las transacciones en moneda extranjera debían convertirse al colón, independientemente de cuál sea su moneda funcional.

b) Norma Internacional de Contabilidad No. 38: Activos Intangibles

Para los bancos comerciales, indicados en el artículo 1° de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, Ley No.1644, los gastos de organización e instalación pueden ser presentados en el balance como un activo, pero deben quedar amortizados totalmente por el método de línea recta dentro de un período máximo de cinco años. Asimismo, la Normativa SUGEF requiere la amortización de los activos intangibles en un período de cinco años. Lo anterior no está de acuerdo con lo establecido en la Norma. La entidad no mantiene activos intangibles por concepto de organización e instalación.

b) Norma Internacional de Información Financiera No. 5: Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas

La NIIF 5, establece que las entidades medirán los activos no corrientes (o grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta, al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta. En este caso la normativa establecida por el Consejo se apegó lo impuesto por dicha NIIF.



[Handwritten signature]

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

El Consejo requiere el registro de una estimación de un cuarentaiiochoavo mensual para aquellos activos no corrientes clasificados como disponibles para la venta, de manera que, si no han sido vendidos en un plazo de dos años, se registre una estimación del 100% sobre los mismos. La NIIF 5 requiere que dichos activos se registren al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta, descontados a su valor presente para aquellos activos que van a ser vendidos en períodos mayores a un año. De esta manera, los activos de las entidades pueden estar subvaluados y con excesos de estimación. La entidad no mantiene activos reposados.

c) Norma Internacional de Información Financiera No. 9: Instrumentos Financieros

- i. Para la aplicación de la NIIF 9, específicamente la medición de las pérdidas crediticias esperadas se continuará con la regulación prudencial emitida por el CONASSIF para la cartera de créditos y créditos contingentes concedidos, hasta que esta norma se modifique.
- ii. Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el monto de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.
- iii. En la categoría de inversiones clasificados al valor razonable con cambios en resultados, se deben registrar las participaciones en fondos de inversión abiertos.

La entidad no mantiene cartera de crédito.

d) Norma Internacional de Información Financiera No. 37: Provisiones, pasivos y activos contingentes:

Artículo 10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias:

- i. Lo dispuesto en el artículo 10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias, entrará en vigencia a partir del 1° de enero de 2019. En el momento de la aplicación inicial de la CINIIF 23, las entidades deben aplicar la transición establecida en el párrafo B2 inciso (b) de dicha Interpretación.
- ii. El monto de la provisión para los tratamientos impositivos en disputa notificados antes del 31 de marzo de 2018, correspondientes a los periodos fiscales 2017 y anteriores, se realizará por el monto que resulte mayor entre la mejor cuantificación de lo que estiman pagar a la Autoridad Fiscal del traslado de cargos (principal, intereses y multas), conforme lo dispuesto en la NIC 12, y el monto del 50% del principal de la corrección de la autoliquidación de su obligación tributaria.

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

A más tardar el 31 de enero de 2019, la entidad con tratamientos impositivos en disputa para los periodos señalados en esta disposición, deberán comunicar a la Superintendencia respectiva el método Acuerdo SUGEF-30-18 que emplearán entre los señalados en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores. Ese método se utilizará hasta la resolución y liquidación de la obligación tributaria.

El registro de la provisión de los tratamientos impositivos en disputa para los periodos señalados en el párrafo anterior puede contabilizarse de alguna de las siguientes maneras:

- i. Contra resultados del periodo en tramos mensuales mediante el método de línea recta, sin que exceda el 31 de marzo de 2021, o
- ii. Como un único ajuste al saldo de apertura de los resultados acumulados de ejercicios anteriores, para alcanzar el monto de la provisión. Los ajustes derivados de evaluaciones posteriores sobre los montos en disputa serán tratados como ajustes a las estimaciones, para lo cual se aplicará la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.
- iii. En el caso de que el monto de la provisión sea superior al saldo de apertura de los Resultados acumulados de ejercicios anteriores, el ajuste se imputará primero a lo que corresponda al saldo Resultados acumulados de ejercicios anteriores, y para el complemento se seguirá según lo dispuesto en el inciso i.

La entidad no realizó provisión producto de la implementación de la CINIF 23.

e) **Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad**

En octubre de 2018, el Consejo de las normas perfeccionó la definición de materialidad de manera que fuese más fácil de entender y de aplicar. Esta definición está alineada con todo el marco NIIF incluyendo el marco conceptual. Los cambios en la definición de la materialidad complementan la Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad, no obligatoria, emitida por el Consejo en el 2017, que señala un procedimiento de cuatro pasos que pueden ser utilizados como ayuda para hacer juicios de materialidad en la preparación de los estados financieros.

En febrero de 2021, el Consejo de las normas emitió las modificaciones a la NIC 1 Presentación de los Estados Financieros y una actualización de la Declaración de Práctica 2.



Caruá

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

Notas a los estados financieros
Al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares sin céntimos)

Las modificaciones incluyen los siguientes:

- Requiere a las compañías la revelación de sus políticas contables materiales en vez de las políticas contables significativas;
- Aclaran que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí inmateriales y por lo tanto no necesitan ser reveladas;
- Aclaran que no todas las políticas contables que están relacionadas con transacciones materiales, otros eventos o condiciones, son en sí materiales para los estados financieros de la compañía.

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero no ha presentado una actualización al Acuerdo CONASSIF-6-18 de Reglamento de Información Financiera, para su actualización en la presentación contable.

f) NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera y NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima

El 25 de junio de 2023 el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB) emitió las primeras Normas de Sostenibilidad. La NIIF S1 establece los requisitos generales de revelación de información sobre temas de sostenibilidad relacionadas con información financiera que sea útil para los usuarios principales en la toma de decisiones.

Su fecha de aplicación es efectiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, con la aplicación de manera conjunta con la NIIF S2 Información a Revelar Relacionada con el Clima.

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero no ha presentado un acuerdo de adopción o fecha de vigencia para esta normativa.



Handwritten signature: *Qua*



La suscrita **MADELEINE GARRÓN TORRES**, Notaria Pública, carné número veintisiete mil trescientos veintinueve, con oficina abierta en la ciudad de San José, Santa Ana, Brasil, Condominio Lomas de Santa Ana, cuarenta y uno. **CERTIFICA BAJO SU RESPONSABILIDAD** Que las **CINCUENTA Y UN** fotocopias que anteceden las cuales corresponden al Estados Financieros al treinta y uno de marzo de dos mil veinticuatro y dos mil veintitrés, del **FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA ADMINISTRADO POR VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**, mismas en la que han sido debidamente plasmada la firma y sello de la suscrita Notaria para su debida identificación, **son copias fieles y exactas de su original**, la cual tuvo a la vista. La suscrita Notaria hace constar que ha firmado el presente documento y lo ha sellado según corresponde. **ES CONFORME:** Se extiende la presente certificación a solicitud del interesado, para que tenga efectos en la República de Guatemala, en la ciudad de San José a las diez horas veinte minutos del día siete de mayo del año dos mil veinticuatro. Todo de conformidad con los artículos ciento diez del Código Notarial y artículo dieciséis siguientes y concordantes de los **LINEAMIENTOS PARA EL EJERCICIO Y CONTROL DE SERVICIO NOTARIAL** emitidos por la Dirección Nacional de Notariado. Agrego y cancelo los timbres de ley. Razón Notarial. La suscrita Notaria hace constar y da fe que los timbres correspondientes al presente acto fueron cancelados mediante el número de orden bancario **CINCO CINCO SEIS SEIS UNO UNO TRES CUATRO NUEVE** . Es todo.



Handwritten signature of Madeleine Garrón Torres



Detalle de la Tarificación					
Número de entero	Boleta de seguridad	Monto tasado	Registro	Acto	Estado
666810340		€ 670,00	ENTERO DE TIMBRES	ENTERO DE TIMBRES	NO GAOO

Detalle del entero				
Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto a pagar
005	TIMBRE FISCAL	€ 300,00	€ 35,40	€ 264,60
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	€ 5,00	€ 0,30	€ 4,70
003	TIMBRE COLEJO DE ABOGADOS	€ 375,00	€ 16,50	€ 258,50
Total		€ 670,00	€ 52,20	€ 617,80





DIRECCION NACIONAL
DE NOTARIADO

GOBIERNO
DE COSTA RICA

DIRECCION NACIONAL DE
NOTARIADO
REGISTRO NACIONAL DE

AUTENTICACION 345111-2024

TRAMITE: 198659

LICDA. MARÍA PAULA AGÜERO BENAMBURG, FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA; HACE CONSTAR: Que la FIRMA de la Notaria Pública MADELEINE GARRON TORRES, CÉDULA 701990483, CARNÉ NÚMERO 27329, es similar a la que se encuentra registrada en el Registro Nacional de Notarios de esta Dirección. Que a la fecha en que la Notaria expidió el documento adjunto, se encontraba habilitada para el ejercicio del notariado. ADVERTENCIAS DE NULIDAD Y VALIDEZ: Si este folio es desprendido de los folios adjuntos, o los sellos de esta Dirección que sirven de liga o unión con dicho folio se encuentran "rotos" o alterados, la razón de autenticación queda automáticamente anulada. El presente trámite de legalización de firma no implica convalidación, ni prejuzga sobre la legalidad, validez, eficacia, autenticidad o legitimidad del documento adjunto ni de su contenido, así como tampoco de la solvencia tributaria relacionada directa o indirectamente con dicho documento, por consiguiente tampoco implica aval ni responsabilidad alguna de la Dirección Nacional de Notariado ni del funcionario que la expide, todo lo cual es responsabilidad exclusiva de la fedataria; Asimismo, no enerva las acciones administrativas y disciplinarias que contra la Notaria correspondan, derivadas de irregularidades notariales advertidas o que se llegaran a advertir con posterioridad. -ES CONFORME.- San Pedro de Montes de Oca, a las ocho horas tres minutos del catorce de mayo del dos mil veinticuatro. Se agregan y cancelan los timbres de ley. (ÚLTIMA LÍNEA)

Licda. María Paula Agüero Benamburg
Funcionaria Autorizada
Res. No. DNN-DE-051-2020



San Pedro de Montes de Oca, Costado oeste del Mall San Pedro, Oficentro
Sigma, Edificio A, 5º piso. Tel: 2528-5756 / Fax: 2528-5754
DIRECCION NACIONAL DE NOTARIADO





REPÚBLICA DE COSTA RICA
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES Y CULTO

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. País: Costa Rica
(Country - Pays)

Código: MCDNR5XRNWE
(Code - Code)

El presente documento público
(This public document - Le présent acte public)

2. Ha sido firmado por: Maria Paula Agüero Benaburg
(Has been signed by - A été signé par)

3. Actuando en calidad de: Certificador de Registro
(Acting in the capacity of - Agissant en qualité de)

4. Lleva el sello/stampilla de: Dirección Nacional de Notariado
(Bears the stamp/stamp of - Est porte le sceau/stamp de)

Certificado
(Certified - Attesté)

5. En: San José, Costa Rica
(In - A)

6. El: 17/05/2024
(On - Le)

7. Por: Cristian Abarca Álvarez, Oficial de Autenticaciones
(By - Par) Ministry of Foreign Affairs - Ministère des Affaires Étrangères



8. No.: 1063525
(Order number - Sous le numéro)

9. Sello:
(Seal - Sceau)

10. Firma:
(Signature - Signature)



Esta apostilla / legalización sólo certifica la autenticidad de la firma, la capacidad del signatario y el sello o timbre que ostenta. Ésta no certifica el contenido del documento para el cual se expidió.

This apostille / legalization only certifies the signature, the capacity of the signer and the seal or stamp it bears. It does not certify the content of the document for which it was issued.

Cette apostille / legalization ne certifie que la signature, la qualité en laquelle le signataire de l'acte a agi, et le sceau ou timbre dont cet acte est revêtu. Elle ne certifie pas le contenu du document pour lequel elle a été émise.

La autenticidad de esta apostilla / legalización puede ser verificada en: - The authenticity of this apostille / legalization may be verified at: - L'autenticidad de cette apostille / legalization peut être vérifiée sur: <http://www.mree.go.cr>

1097395

A-11 1097395

Oficina: 11
Cajeros: 11
Documentos: 02
Formularios: 02
Folios: 20

CANC

Numero Exterior

Tasación:
Registros:
Actos:
Monto Tasado:
Descripciones:
Boletas:
Folios/Boletas:

TIMBRE FISCAL
TIMBRE FISCAL

Solicitante:

Monedas de Tra

Sub Tot. Tasa
Deportes
Total. Tasa:

Total INTD:

DESEDO

Efectivos:

Valores:

Total:

Monto en Letr

QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS
COLONES CON CINCUENTA CTS.

00264950452

BCR OFICINA - U.E. 917
GONZALEZ LARIMANN
14 MAY 2024

AURICIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ
OFICIAL DE SERVICIO AL CLIENTE

Firma

BCR

EN BLANCO

-SIN TEXTO-

DNN
Dirección Nacional de
Notariado

CERTIFICACIÓN

EXCLUSIVO PARA DEPÓSITOS EN CUENTAS DE LA TESORERÍA NACIONAL

PARA ABONAR A CUENTA No: 11 17 98 - 5

Nombre de la cuenta: Gob. Mz. Fdo. Com. Int. Fin. J. Nac.

Nombre de la persona: Rubi Gabriel Pallares Cruz Espinosa

No. de Cédula: 1926 90696 0101 QEntidad a la que pertenece: Fondo de Inversión Las Villas US\$

Dirección particular o entidad: 17 av. 14-70 Zona 10

Teléfono particular: 5509-0377 Teléfono entidad: 2311-9831

Período a que corresponde el depósito: AÑO: 2024

MES: ENERO FEBRERO MAR ABR MAY JUN JUL AGO SEPT OCT NOV DIC

Motivo del Depósito: MINECO / RMV M. Presentación de

estados financieros al 31 de marzo

(Poner transito)

Nombre del Enterante: José Ignacio Alonso Santos

BANCO DE GUATEMALA
GAJA No. 002

Firma Enterante

Receptor

PAGADOR

FECHA

DIA: 24
MES: 05
AÑO: 2024

DETALLE

No. Doccto.	Efectivo		
	Efectivo	300	-
	Cheques del Banco de Guatemala		
	Cheques de otros Bancos		
	Giro		
	Diferencial Cambiario		
	TOTAL	300	-

TOTAL EN LETRAS: Desechos Contables
+ victos

DETALLE DE CHEQUES O GIROS

BANCO	CHEQUE O GIRO No.	VALOR

NOTA: De ser necesario deberá adjuntarse un listado con el detalle de los depósitos realizados en el depósito. No se podrá girar contra el valor de los depósitos realizados con cheques o giros a cargo de otras instituciones, hasta que se haya confirmado que los documentos fueron pagados por las instituciones giradas. Este comprobante será válido únicamente si está debidamente certificado por el sistema autorizado por el Banco de Guatemala para estas operaciones y firmado y sellado por el receptor/pagador que efectuó la operación.

TRIPPLICADO Depositante

ING: 7,134,380
 CAL: 2
 BOV: 51
 CAL: 2
 FECHA: 24/05/2024 12:05:45
 CUENTA: 1117985
 GT2886GJ01010000000001117985
 DOCUMENTO: 217471
 TOTAL: 200.00
 DM

ITAT 150

DEPARTAMENTO DE ECONOMIA

ALFARO - 2008

EXERCICIO

Handwritten notes on the left side of the page, including a large '150' and some illegible scribbles.

Main body of handwritten text, appearing to be a list or series of notes, possibly related to economic data or analysis.

BANCO DE GUATEMALA
CALLE 100



Vertical text on the right side, including the name 'ALFARO' and other identifying information, possibly a stamp or label.

BAGADOR