

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

Información Requerida por la
Superintendencia General de Valores

Estados Financieros

31 de marzo de 2021

(Con cifras correspondientes de 2020)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Q3 Guillen



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

Estado de Activos Netos
Al 31 de Marzo de 2021 - 2020 y Diciembre de 2020
(Con cifras correspondientes de 2020)
(en US dólares sin céntimos)

	Nota	Marzo 2021	Diciembre 2020	Marzo 2020
Activos:				
Efectivo	4	1,215,652	586,444	1,609,571
Cuentas por cobrar, neto	6	3,251,109	3,751,314	2,547,593
Impuesto al Valor Agregado Soportado		147,393	78,800	60,111
Gastos pagados por adelantado	7	-	40	3,636
Inversiones en inmuebles	8 y 22	267,400,059	266,183,882	262,161,076
Otros activos	9	271,802	270,241	393,447
Total activos		272,286,015	270,870,721	266,775,434
Pasivos:				
Préstamos por pagar a corto plazo	13 y 22	-	-	12,015,760
Intereses de Préstamos Recibidos		255,020	268,221	105,061
Cuentas por pagar	10	1,740,126	1,570,447	1,330,133
Impuesto sobre la renta diferido	18	3,043,037	2,728,038	1,259,028
Comisión por pagar por administración	11 y 19	445,210	286,161	254,703
Ingresos diferidos	12	211,393	259,871	275,228
Préstamo por pagar a largo plazo	13 y 22	26,520,649	26,313,981	10,697,250
Depósitos en garantía	14	1,405,205	1,303,634	1,302,481
Total pasivos		33,620,640	32,730,353	27,239,644
Activo neto	1-f	238,665,375	238,140,368	239,535,790
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	1-b y 1-f	226,255,000	226,255,000	226,255,000
Desembolsos por colocación de participaciones	1-f	(1,658,281)	(1,658,281)	(1,658,281)
Certificados de títulos de participación, neto		224,596,719	224,596,719	224,596,719
Capital pagado en exceso	1-f	43,026	43,026	43,026
Ganancia no realizada por valuación de bienes	2-j	14,025,630	13,500,623	14,896,045
Total activo neto		238,665,375	238,140,368	239,535,790
Número de certificados de títulos de participación	1-f	45,251	45,251	45,251
Valor del activo neto por título de participación		5.274	5.263	5.293

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


Diego Soto Solera
Gerente General


Oscar Soto Madrugal
Contador


German Castro Dávila
Auditor Interno





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

Estado de Resultados Integral
Por el año terminado el 31 de marzo de 2021
(Con cifras correspondientes de 2020)
(en US dólares sin céntimos)

	Nota	<u>Marzo 2021</u>	<u>Marzo 2020</u>
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	15	4,746,074	5,585,188
Ganancia por valoración de inmuebles	2-f	2,237,830	1,141,934
Otros ingresos	16	129,781	248,264
Total ingresos		<u>7,113,685</u>	<u>6,975,386</u>
Gastos			
Comisiones por administración	19	735,721	746,197
Gastos por estimación de incobrables	6	-	190,000
Pérdidas por valoración de inmuebles	2-f	1,712,823	295,652
Otros gastos operativos	17	1,164,946	1,056,762
Total gastos		<u>3,613,490</u>	<u>2,288,611</u>
Resultado operacional neto		<u>3,500,195</u>	<u>4,686,775</u>
Ingresos financieros			
Ingresos por intereses		771	1,536
Ganancia por diferencias de cambio, neto		29,469	29,161
Total de ingresos financieros		<u>30,240</u>	<u>30,697</u>
Gastos financieros			
Pérdidas por diferencias de cambio		26,180	68,733
Gastos por intereses		470,992	424,145
Total de gastos financieros		<u>497,172</u>	<u>492,878</u>
Resultado financiero neto		<u>(466,932)</u>	<u>(462,181)</u>
Resultado neto antes del impuesto sobre la renta		<u>3,033,263</u>	<u>4,224,594</u>
Impuesto sobre la renta	18	586,813	689,668
Resultado del año		<u>2,446,450</u>	<u>3,534,926</u>
Utilidades por título de participación básicas y diluidas		<u>54.064</u>	<u>78.118</u>

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

A. Zúñiga



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

Estado de Cambios en el Activo Neto
Por el año terminado el 31 de marzo de 2021
(Con cifras correspondientes de 2020)
(en US dólares sin céntimos)

Notas	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia no realizada por valuación de	Utilidades por distribuir	Total de activo neto
Saldo al 31 de marzo de 2020	224,596,719	43,026	14,896,045	-	239,535,790
<i>Aumento atribuibles a los tenedores de participaciones</i>					
Resultado del año	-	-	-	4,604,780	4,604,780
Ganancia no realizada por valuación de bienes	-	-	(1,395,422)	1,395,422	-
Subtotal	-	-	(1,395,422)	6,000,202	4,604,780
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(6,000,202)	(6,000,202)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	224,596,719	43,026	13,500,623	-	238,140,368
<i>Aumento atribuibles a los tenedores de participaciones</i>					
Resultado del año	-	-	-	2,446,450	2,446,450
Ganancia no realizada por valuación de bienes	-	-	525,007	(525,007)	-
Subtotal	-	-	525,007	1,921,443	2,446,450
<i>Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones</i>	-	-	-	(1,921,443)	(1,921,443)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(1,921,443)	(1,921,443)
Subtotal	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2021	224,596,719	43,026	14,025,630	-	238,665,375

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

Al Guillón



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

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de marzo de 2021
(Con cifras correspondientes de 2020)
(en dólares sin céntimos)

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del año		2,446,450	3,534,926
Ajustes por:			
Disminución de la estimación de cuentas por cobrar		-	187,041
Ingreso por intereses		(771)	(1,536)
Gasto por intereses		470,992	424,145
Ganancia no realizada por valoración de inmuebles, neto		(840,007)	(983,289)
Impuesto sobre la renta		586,813	689,668
		<u>2,663,477</u>	<u>3,850,955</u>
Efectivo usado en cambios en:			
Mejoras de inmuebles		(376,170)	(404,813)
Cuentas por cobrar		500,205	835,076
Gastos pagados por anticipado		40	109,975
Impuesto al Valor Agregado Soportado		(68,593)	2,326
Otros activos		(1,561)	72,981
Cuentas por pagar		484,678	(193,874)
Ingresos diferidos		(48,478)	(63,966)
Comisión por pagar por administración		159,049	33,740
Depósitos en garantía		101,571	(167,960)
		<u>3,414,218</u>	<u>4,074,440</u>
Intereses recibidos		771	1,536
Intereses pagados		(470,992)	(424,145)
Impuestos pagados		(586,813)	(689,668)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de operación		<u>2,357,184</u>	<u>2,962,163</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Nuevas obligaciones		193,467	607,631
Liquidación de utilidades a los inversionistas		(1,921,443)	(2,688,644)
Flujos netos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>(1,727,976)</u>	<u>(2,081,013)</u>
Aumento neto en el efectivo		629,208	881,150
Efectivo al inicio del año		586,444	728,421
Efectivo al final del año	4	<u>1,215,652</u>	<u>1,609,571</u>

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



A. Zhullen

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

Notas a los estados financieros

31 de marzo de 2021
(Con cifras correspondientes de 2020)

(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.

(Continúa)

Al Zumbado



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

Notas a los estados financieros

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.

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 2019),

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.

[Firma manuscrita]



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

Notas a los Estados Financieros

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 2021, el Fondo tiene en circulación 45,251 participaciones (45,251 participaciones en el 2021) con valor nominal de US\$5,000 cada una. Asimismo, tiene un capital pagado en exceso de US\$ 43,026 (US\$43,026 en el 2020) 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 2020), los cuales corresponden a costos por comisión por colocación de participaciones pagadas al Puesto de Bolsa representante.

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo ha emitido el 75,42% de los títulos autorizados (75,42% en el 2020).

Al 31 de marzo de 2021, el rendimiento total del fondo fue de 2,94% anual (5,52% anual en 2020).

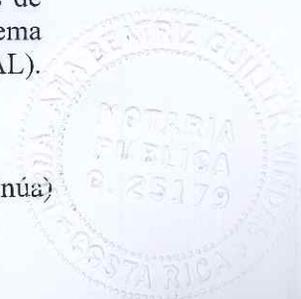
(2) Bases para la preparación de los estados financieros

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).

(Continúa)

Al Guillen



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

Notas a los Estados Financieros

Los estados financieros fueron autorizados para ser emitidos por la Junta Directiva de Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. el 29 de abril del 2021,

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*

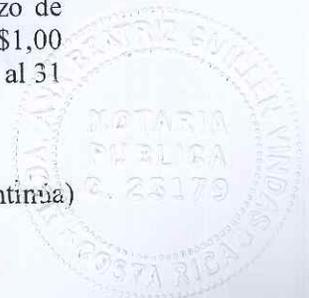
Los activos y pasivos mantenidos en moneda nacional son convertidos a US dólares a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del estado de activos netos, con excepción de aquellas transacciones con tasas de cambio contractualmente acordadas. Las transacciones en moneda extranjera ocurridas durante el 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 vigente a partir del 2 de febrero de 2015, anterior a esta fecha el Banco Central de Costa Rica utilizaba el sistema de bandas cambiarias, Al 31 de marzo de 2021, ese tipo de cambio se estableció en ¢610.29 y ¢615.81 por US\$1,00 para la compra y venta de divisas, respectivamente (¢579.50 y ¢587.37 al 31 de marzo de 2020).

(Continúa)

A. Guillen



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

Notas a los Estados Financieros

e) Activos y pasivos financieros

i. *Reconocimiento*

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

ii. *Clasificación*

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo corresponde a depósitos mantenidos con bancos; son sujetos a insignificantes riesgos de cambios en el valor razonable y son mantenidos para solventar compromisos de efectivo de corto plazo más que para planes de inversión y otros propósitos.

El efectivo y equivalente de efectivo se reconocen en el estado de activos netos al costo amortizado.

Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros son valoradas inicialmente al costo, más los costos de transacción directamente incrementales, y posteriormente su valoración es revisada de acuerdo con los cambios en su valor son reconocidos dependiendo de su clasificación, ya sea como mantenidas para negociar o disponibles para la venta.

Según la regulación vigente, los instrumentos mantenidos para negociar son inversiones en fondos de inversión abiertos que el Fondo mantiene con el propósito de generar utilidades en el corto plazo,

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

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

iii, *Desreconocimiento*

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

iv, *Compensación*

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

v, *Valorización del costo amortizado*

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

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

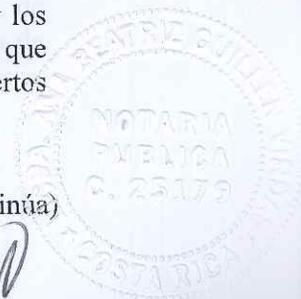
vi, *Medición del valor razonable*

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

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

(Continúa)

D. Z. Sullivan



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

Notas a los Estados Financieros

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.

vii. *Ganancias o pérdidas en mediciones posteriores*

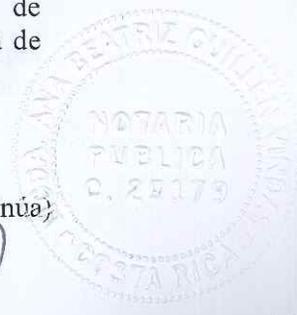
Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta, se reconocen directamente en el activo neto hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados, En el caso de la venta,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

f) Inversión en inmuebles (propiedades de inversión)

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

(Continúa)

ABullon



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

Notas a los Estados Financieros

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

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

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.

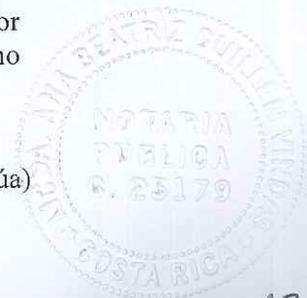
Las mejoras son capitalizadas cuando extienden la vida útil del inmueble o cuando mejoran la productividad de este, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores son cargados directamente a gastos en el momento en que se incurren. Las sociedades administradoras pueden efectuar reparaciones, 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 partícipes en los fondos y las personas que formen parte del grupo de interés económico, así como la sociedad administradora, sus socios, directivos, empleados y las personas y entidades que formen parte de su grupo de interés económico, no deben ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los bienes de los fondos.

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.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

Deterioro de los activos no financieros

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

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

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

g) Depósitos en garantía

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

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.



(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

h) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

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

i) Estimación por alquileres de dudoso cobro

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

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

j) Ganancia no realizada por valuación de inmuebles

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

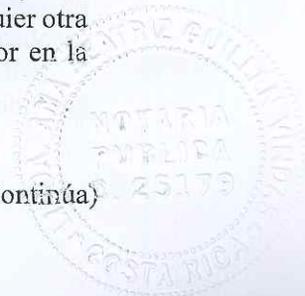
k) Ingreso por arrendamiento

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

l) Ingresos por intereses

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

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

m) Gastos

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

n) Gasto por intereses

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

o) Impuesto sobre la renta

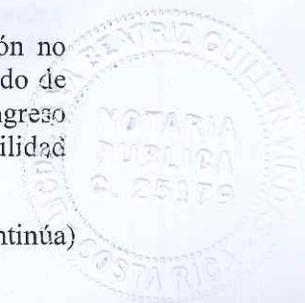
Hasta el 30 de junio de 2019, de acuerdo con el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, los rendimientos que reciban los Fondos de Inversión proveniente de la adquisición de títulos valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses, o estén exentos de dicho impuesto, estarán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

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

1. Con respecto a las rentas de capital y a las ganancias de capital, el artículo 31-ter, establece un impuesto del quince por ciento (15%) para los fondos de inversión.
2. El artículo 29 de la Ley 9635, establece que los fondos de inversión no financieros regulados por la Ley No,7732, Ley Reguladora del Mercado de Valores, podrán aplicar una reducción del veinte por ciento (20%) del ingreso bruto, como gasto deducible, sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad

(Continúa)

A. Zúñiga



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

Notas a los Estados Financieros

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.

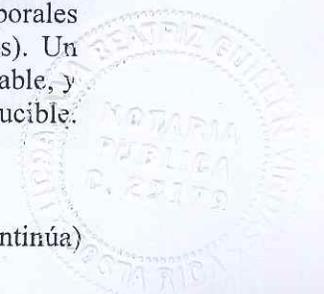
- 3, En el caso del capital pagado en exceso que capte el fondo en las emisiones que realiza en el mercado primario, una vez que este sea devuelto a los inversionistas, se deberá realizar una retención del 15% según lo establecido en el artículo 27 ter Materia imponible, inciso 2 Rentas de capital mobiliario,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

p) Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo con 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 resultaran en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

(Continúa)

A. Zúñiga



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

Notas a los Estados Financieros

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 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 de

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

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.

(4) Efectivo

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

		2021	2020
Efectivo en banco en colones	US\$	395,248	836,363
Efectivo en banco en US dólares		820,404	773,208
	US\$	<u>1,215,652</u>	<u>1,609,571</u>

(5) Instrumentos Financieros

Al 31 de marzo 2021 y marzo 2020, no existen inversiones en instrumentos financieros.

(Continúa)

A. Guillen



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

Notas a los Estados Financieros

(6) Cuentas por cobrar, neto

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

	2021	2020
Cuentas por cobrar en colones	US\$ 17,815	66,266
Otras cuentas por cobrar	226,332	211,043
Alquileres por cobrar	<u>3,381,398</u>	<u>2,569,396</u>
	3,625,545	2,846,705
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar	(372,493)	(297,169)
Depósitos de alquileres por cobrar en procesos judiciales	<u>(1,943)</u>	<u>(1,943)</u>
	US\$ <u>3,251,109</u>	<u>2,547,593</u>

Estimación por alquileres de dudoso cobro

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

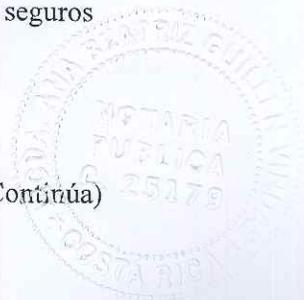
	2021	2020
Saldo al inicio del año	<u>297,169</u>	<u>108,742</u>
Menos:		
Cuentas por cobrar por alquileres liquidados contra la estimación	(75,324)	1,573
Mas:		
Estimación cargada a los resultados del año	-	-
Estimación Cargada a los resultados	-	190,000
Saldo al final del año	US\$ <u>372,493</u>	<u>297,169</u>

(7) Gastos pagados por adelantado

Al 31 de marzo de 2021, los gastos pagados por adelantado corresponden a seguros de inmuebles por US\$0.00 (US\$3,636 en el 2020).

(Continúa)

A. Guillen



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

Notas a los Estados Financieros

(8) Inversiones en inmuebles

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

		31 de marzo 2021				
		Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles	US\$	262,161,076	4,325,389.52	-	913,594	267,400,059
		<u>262,161,076</u>	<u>4,325,390</u>	<u>-</u>	<u>913,594</u>	<u>267,400,059</u>
		31 de marzo 2020				
		Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización de valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles	US\$	241,794,656	18,916,291	-	1,450,128	262,161,076
		<u>241,794,656</u>	<u>18,916,291</u>	<u>-</u>	<u>1,450,128</u>	<u>262,161,076</u>

(Continúa)

A. B. Guillen



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021, la inversión en inmuebles del Fondo se detalla como sigue:

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada
BODEGA LA PITAHAYA CARTAGO	946,052.92	338,471.43	315,963.79
BODEGA DE TIRRASES	1,102,585.41	255,093.95	730,352.58
BODEGAS EN EL COYOL DE ALAJUELA	9,183,520.20	1,515,241.41	-
BODEGAS LA LUZ CARIBEÑA	3,338,959.16	339,256.90	1,309,904.03
BODEGAS DE PAVAS	1,154,876.01	133,845.07	-
CENTRO EJECUTIVO LA VIRGEN	4,832,079.18	5,901,663.35	965,199.79
EDIFICIO FISCHER CURRIDABAT	1,105,387.95	36,544.66	422,787.52
EDIFICIO GIBRALTAR	1,727,890.17	28,692.72	6,425.57
EDIFICIO LA JOYA	1,597,418.07	432.50	-
EDIFICIO MARIA AUXILIADORA	784,651.14	-	-
EDIFICIO MEGASUPER TEJAR DEL GUARCO	317,267.47	12,664.18	216,832.71
EDIFICIO MURRAY	1,231,498.00	414,638.33	-
EDIFICIO PEKIN	20,020,703.96	353,766.99	-
EDIFICIO TORRE DEL ESTE	7,555,391.87	16,047,678.54	3,143,358.95
EDIFICIO EQUUS	6,922,611.50	1,459,407.04	5,247,501.98
EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI	7,973,348.85	573,104.08	1,568,361.46
EDIFICIO CARTAGENA	3,275,107.00	863,976.35	3,081,417.92
BODEGAS CORMAR URUCA	2,392,845.44	475,878.54	61,181.68
COLEGIO SAINT PETERS	3,290,888.12	-	41,972.35
EDIFICIO ODESSA	18,369,939.35	50,300.00	-
COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS	1,921,957.23	363,463.46	388,775.42
EDIFICIO 2X1	7,482,959.95	7,372,848.22	1,602,566.23
EDIFICIO IMPORTADORA MONGE	1,637,419.04	10,850.98	-
EDIFICIO SABANA SUR	1,184,579.56	27,810.00	-
EDIFICIO TORRE ZETA	4,420,123.96	1,877,339.35	840,709.16
EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO	3,015,608.82	88,080.58	47,791.71
CENTRO EJECUTIVO LA SABANA	1,054,251.72	49,298.25	527,579.61
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL RESID AVALON	109,666.21	5,542.46	-
EDIFICIO PRAGA	4,523,926	147,378	(1,827,402)
Pasan USD \$	122,473,514	38,743,267	9,750,674

(Continúa)

Blumen



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

Notas a los Estados Financieros

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada
Vienen USD \$	122,473,514	38,743,267	9,750,674
EDIFICIO FERRETERIA EL MAR ESCAZU	2,110,886	148,905	1,916
EDIFICIO DON BOSCO	1,368,083	459,625	346,292
OFICINA PERIFERICA BANCO POPULAR SAN JOSE	589,394	5,837	(32,536)
EDIFICIO MEGASUPER DESAMPARADOS	3,039,964	-	1,528,881
EDIFICIO ELEFTERIA	2,831,397	283,172	(495,514)
EDIFICIO ALFA Y OMEGA	2,053,369	34,476	(318,574)
EDIFICIO PARIS	8,119,891	143,196	(365,899)
CENTRO EJECUTIVO TOURNON	2,342,258	807,616	700,115
COLEGIO SAINT MARGARET	3,486,731	858,000	181,185
BODEGAS FLEXIPARK	20,496,246	293,465	1,933,674
PLAZA LIMONAL	1,674,900	69,333	33,474
CONDOMINIO PLAZA MURANO	354,821	750	(109,646)
EDIFICIO PODER JUDICIAL ALAJUELA	2,568,965	31,756	(235,491)
CENTRO EDUCATIVO SAINT JOSEPH	3,739,459	-	449,105
UNIVERSIDAD SAN JUDAS TADEO	3,418,306	-	3,577
EDIFICIO FACIO Y CAÑAS	2,676,458	610,418	1,677,494
EDIFICIO DA VINCI	1,771,838	33,883	704,252
BODEGAS DEL SOL	10,494,570	465,657	1,468,987
MALL PLAZA OCCIDENTE	2,710,875	587,091	453,143
LABORATORIO PAEZ ESCAZÚ	82,449	-	(13,805)
LABORATORIO PAEZ - SAN PEDRO	112,689	-	84,577
EDIFICIO THOR	4,530,860	66,350	(318,520)
CONDOMINIO SUNSET HIGHTS PLAYA FLAMINGO	299,705	47,126	591,899
EDIFICIO REAL SABANA	1,940,978	1,352,864	(950,592)
<u>Saldo neto al 31 de marzo del 2021</u>	<u>205,288,604</u>	<u>45,042,786</u>	<u>17,068,668</u>

(Continúa)

A. B. Guillen



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

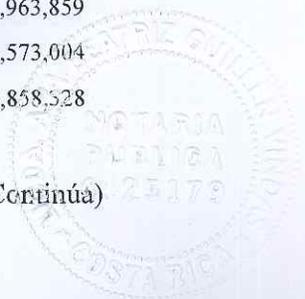
Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020, la inversión en inmuebles del Fondo se detalla como sigue:

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
BODEGA DE TIRRASES	1,102,585	164,470	763,563	2,030,618
BODEGA LA PITAHAYA CARTAGO	946,053	337,638	205,611	1,489,303
BODEGAS CORMAR URUCA	2,392,845	337,130	653,521	3,383,496
BODEGAS DE PAVAS	1,154,876	133,845	134,794	1,423,515
BODEGAS DEL SOL	10,494,570	465,657	1,489,724	12,449,951
BODEGAS EN EL COYOL DE ALAJUELA	9,183,520	1,364,121	2,295,954	12,843,596
BODEGAS FLEXIPARK	20,496,246	86,706	1,086,856	21,669,807
BODEGAS LA LUZ CARIBEÑA	3,338,959	332,144	953,438	4,624,541
CENTRO EJECUTIVO LA SABANA	1,054,252	49,298	877,992	1,981,542
CENTRO EDUCATIVO SAINT JOSEPH	3,739,459	-	-	3,739,459
CENTRO EJECUTIVO LA VIRGEN	4,832,079	3,189,825	-553,972	7,467,932
CENTRO EJECUTIVO TOURNON	2,342,258	807,616	699,110	3,848,985
COLEGIO SAINT MARGARET	3,486,731	-	-26,431	3,460,300
COLEGIO SAINT PETERS	3,290,888	-	7,025	3,297,913
COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS	1,921,957	363,463	495,421	2,780,842
CONDOMINIO PLAZA MURANO	354,821	750	-38,981	316,591
CONDOMINIO SUNSET HIGHTS PLAYA FLAMINGO	299,705	47,126	-32,325	314,506
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL RESID AVALON	109,666	5,542	-10,296	104,912
EDIFICIO 2X1	7,482,960	7,367,245	1,921,148	16,771,353
EDIFICIO ALFA Y OMEGA	2,053,369	33,790	-327,573	1,759,587
EDIFICIO CARTAGENA	3,275,107	861,449	1,869,448	6,006,003
EDIFICIO DA VINCI	1,771,838	33,883	708,548	2,514,269
EDIFICIO DON BOSCO	1,368,083	457,053	452,809	2,277,945
EDIFICIO ELEFTERIA	2,831,397	283,172	-397,515	2,717,053
EDIFICIO EQUUS	6,922,612	1,487,907	2,134,570	10,545,089
EDIFICIO FACIO Y CAÑAS	2,676,458	596,072	229,826	3,502,357
EDIFICIO FERRETERIA EL MAR ESCAZU	2,110,886	148,273	-295,300	1,963,859
EDIFICIO FISCHER CURRIDABAT	1,105,388	21,814	445,802	1,573,004
Pasan USD \$	102,139,568	18,975,989	15,742,767	136,858,328

(Continúa)

A. Zúñiga

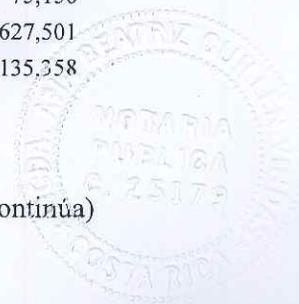


FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Vienen USD\$	102,139,568	18,975,989	15,742,767	136,858,328
EDIFICIO IMPORTADORA MONGE	1,637,419	10,851	-434,956	1,213,314
EDIFICIO LA JOYA	1,597,418	433	-14,682	1,583,168
EDIFICIO MARIA AUXILIADORA	784,651	-	-17,743	766,908
EDIFICIO MEGASUPER DESAMPARADOS	3,039,964	-	915,753	3,955,717
EDIFICIO GIBRALTAR	1,727,890	28,693	-150,450	1,606,133
EDIFICIO IMPORTADORA MONGE	1,637,419	10,851	-434,956	1,213,314
EDIFICIO LA JOYA	1,597,418	433	-14,682	1,583,168
EDIFICIO MARIA AUXILIADORA	784,651	-	-17,743	766,908
EDIFICIO MEGASUPER DESAMPARADOS	3,039,964	-	915,753	3,955,717
EDIFICIO MEGASUPER TEJAR DEL GUARCO	317,267	12,664	136,371	466,302
EDIFICIO MURRAY	1,231,498	414,243	226,730	1,872,471
EDIFICIO ODESSA	18,369,939	50,300	-59,421	18,360,818
EDIFICIO PARIS	8,119,891	133,196	-903,458	7,349,630
EDIFICIO PEKIN	20,020,704	301,580	-795,260	19,527,024
EDIFICIO PODER JUDICIAL ALAJUELA	2,568,965	31,756	-187,213	2,413,508
EDIFICIO PRAGA	4,523,926	138,878	-1,198,520	3,464,284
EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO	3,015,609	84,393	-141,362	2,958,639
EDIFICIO REAL SABANA	1,940,978	1,352,864	3,663	3,297,504
EDIFICIO SABANA SUR	1,184,580	24,210	5,975	1,214,765
EDIFICIO THOR	4,530,860	65,420	93,503	4,689,783
EDIFICIO TORRE DEL ESTE	7,555,392	15,992,328	651,417	24,199,138
EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI	7,973,349	573,104	673,877	9,220,330
EDIFICIO TORRE ZETA	4,420,124	1,868,297	975,645	7,264,066
LABORATORIO PAEZ - SAN PEDRO	112,689	-	38,182	150,871
LABORATORIO PAEZ ESCAZÚ	82,449	-	-7,293	75,156
MALL PLAZA OCCIDENTE	2,710,875	583,027	333,599	3,627,501
Pasan USD \$	199,606,005	40,642,226	15,887,124	256,135,358

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Vienen USD\$	199,606,005	40,642,226	15,887,124	256,135,358
OFICINA PERIFERICA BANCO POPULAR SAN JOSE	589,394	5,837	-4,563	590,668
PLAZA LIMONAL	1,674,900	69,333	138,895	1,883,128
UNIVERSIDAD SAN JUDAS TADEO	3,418,306	-	133,620	3,551,926
<u>Saldo neto al 31 de marzo de 2020</u>	<u>205,288,604</u>	<u>40,717,397</u>	<u>16,155,075</u>	<u>262,161,076</u>

Cobertura de seguros

Al 31 de marzo de 2021, la cobertura de los seguros de los inmuebles es por US\$295,574,836 (US\$295,857,837 en el 2020).

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.

Blizillon

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(9) Otros activos

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Avalúos de edificios	100,441	99,839
Calificadora de riesgo	11,975	3,219
Mantenimiento	55,635	98,103
Alquiler Comisiones	70,826	64,211
Gastos bancarios	23,304	116,580
Servicios públicos	7,633	10,356
Otros	1,987	1,138
Total	<u>271,802</u>	<u>393,447</u>

(10) Cuentas por pagar

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

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rendimiento por pagar a inversionistas	US\$	653,054	695,669
Otras cuentas por pagar		<u>1,087,072</u>	<u>634,463</u>
	US\$	<u>1,740,126</u>	<u>1,330,132</u>

(11) Comisiones por pagar

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo mantiene US\$445,210 comisiones por pagar a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (US\$254,703 en 2020).

A. Zúñiga

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(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:

		2021	2020
Alquileres	US\$	211,122	271,855
Mantenimiento		271	3,373
	US\$	211,393	275,228

(13) Préstamos por pagar

El Fondo cuenta con líneas de crédito por un total de US\$29,000,000, estas líneas poseen vencimiento variable, Al 31 de marzo de 2021 el préstamo por pagar es de US\$26,520,649 (US\$22,713,010 en el 2020). Las garantías de los préstamos por pagar son hipotecarias sobre fincas que son propiedad del Fondo. Al 31 de marzo de 2020 el monto de intereses sobre préstamos por pagar es de US\$105,060.57.

(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 de 2021, los depósitos en garantía ascienden a US\$1,405,205 (US\$1,302,481 en el 2020).

(Continúa)

A. Guillen



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

Notas a los Estados Financieros

(15) Ingresos por arrendamientos

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

<u>Inmuebles</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bodega La Pitahaya Cartago	43,753	43,754
Bodegas Cormar Uruca	-	103,117
Bodegas De Pavas	33,990	33,000
Bodegas Del Sol	194,883	268,766
Bodegas En El Coyol De Alajuela	32,001	-
Bodegas Flexipark	409,520	506,716
Bodegas La Luz Caribeña	117,855	120,021
Centro Ejecutivo La Sabana	27,677	37,005
Centro Ejecutivo La Virgen	192,945	43,000
Centro Ejecutivo Tournon	21,685	104,707
Complejo De Bodegas Pavas	57,189	78,922
Condominio Plaza Murano	196	8,194
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	2,324	-
Condominio Vertical Comercial Resid Avalon	3,278	3,183
Edificio 2x1	486,920	524,808
Edificio Alfa Y Omega	37,075	37,720
Edificio Bodega De Tirrases	56,118	54,221
Edificio Cartagena	62,826	143,593
Edificio Da Vinci	66,000	66,000
Edificio Don Bosco	10,076	73,872
Edificio Elefteria	109,164	118,662
Edificio Equus	169,366	203,870
Edificio Facio Y Cañas	122,744	122,744
Edificio Ferretería El Mar Escazú	49,409	63,320
Edificio Fischel Curridabat	21,899	18,714
Edificio Importadora Monge	30,928	32,680
Pasan USD \$	2,359,822	2,810,587

(Continúa)

A. Guillen



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

Notas a los Estados Financieros

<u>Inmuebles</u>	Vienen US \$		
Edificio Megasuper Desamparados	2,359,822		2,810,587
Edificio Megasuper Tejar Del Guarco	124,428		121,988
Edificio Murray	14,236		13,957
Edificio Paris	48,557		49,466
Edificio Pekin	-		204,939
Edificio Praga	458,451		276,922
Edificio Prisma Y Spazio	-		-
Edificio Real Sabana	18,647		30,672
Edificio Sabana Sur	-		24,500
Edificio Thor	(2,220)		34,650
Edificio Torre Del Este	116,147		116,147
Edificio Torre Mercedes Siglo Xxi	465,212		505,986
Edificio Torre Zeta	162,015		215,002
Laboratorio Paez - San Pedro	237,534		237,534
Laboratorio Paez Escazú	4,459		4,279
Mall Plaza Occidente	1,473		-
Oficina Periferica Banco Popular San Jose	75,006		84,246
Edificio Odessa	2,984		19,818
Plaza Limonal	-		240,000
Edificio Gibraltar	31,333		37,686
Edificio Poder Judicial Alajuela	43,742		42,468
Edificio La Joya	73,024		54,768
Edificio Maria Auxiliadora	47,741		46,350
Colegio Saint Peter	22,916		22,248
Colegio Saint Margaret	95,481		92,700
Universidad San Judas Tadeo	140,608		99,750
Centro Educativo Saint Joseph	103,438		100,425
Total	101,043		98,100
	US\$	4,746,074	5,585,188

(Continúa)




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

Notas a los Estados Financieros

(16) Otros ingresos

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

		2021	2020
Servicios públicos	US\$	13,265	28,781
Parqueos		66,920	89,899
Otros ingresos		49,596	129,584
	US\$	<u>129,781</u>	<u>248,264</u>

(17) Otros gastos operativos

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

	2021	2020
Bancarios	14,046	26,572
Impuestos municipales	210,000	152,379
Seguros	105,503	127,967
Mantenimiento	308,173	208,835
Peritazgo	37,996	58,422
Mano de obra	182,974	175,570
Servicios públicos	69,695	104,926
Seguridad	150,000	143,740
Gastos por calificadora	4,029	1,526
Otros gastos	82,531	56,827
	US\$	
	<u>1,164,946</u>	<u>1,056,764</u>



(Continúa)

A. Guillero

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

Notas a los Estados Financieros

(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 \$4,476,074 y \$5,585,188, Al 31 de marzo 2021 el gasto de impuesto de renta corriente es de \$ 586,813 y para el 2020 era de \$ 689,668. A continuación, se muestra el resumen del cálculo.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos por Arrendamientos		
12%	4,476,074	5,585,188.00
Otros Ingresos		
	<u>414,034</u>	<u>162,045.33</u>
Base imponible 12%		
	<u>4,890,108</u>	<u>5,747,233</u>
Tasa de impuesto sobre la renta	12%	12%
Total del impuesto al 12%		
US\$	<u>586,813</u>	<u>689,668</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 es de US\$ 3,043,037, Al 31 de marzo de 2020 el impuesto sobre la renta diferido es de US\$1,259,028

(Continúa)

A. Z. Guillen



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

Notas a los Estados Financieros

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

	2021	2020
Saldo al inicio del año	US\$ 1,259,028	996,388
Reconocimiento en patrimonio	1,784,009	262,640
Saldo final	<u>US\$ 3,043,037</u>	<u>1,259,028</u>

(19) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

<u>Saldos</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Comisiones por pagar a Vista, S.F.I S.A.	US\$ 445,210	254,703
<u>Transacciones</u>		
Comisiones por administración a Vista, S.F.I S.A.	US\$ 735,721	746,197

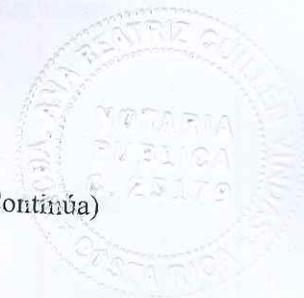
(20) Arrendamientos como arrendador

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:

	2021	2020
Menos de un año	US\$ 21,573,314	21,644,565
De uno a cinco años	99,369,532	91,402,103
Más de cinco años	133,494,132	133,184,250
	<u>US\$ 254,436,978</u>	<u>246,230,919</u>

(Continúa)

23 millones



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

Notas a los Estados Financieros

(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 de 2021, el Fondo Inmobiliario Vista cuenta con 53 inmuebles (53 inmuebles en el 2020) 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.

[Firma manuscrita]

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

El Fondo tiene dentro de sus inquilinos diversidad de arrendatarios, Los más importantes al 31 de marzo de 2021, son el Ministerio de Hacienda con 18%, Hospital Metropolitano 9% y Poder Judicial 7% (Ministerio de Hacienda con 17%, Banco Popular y de Desarrollo Comunal 6% y poder Judicial 6% en el 2020), del total de ingresos generados.

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

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

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

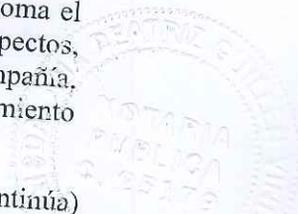
El Fondo dispone de tres años a partir de la puesta en funcionamiento para cumplir con los criterios de diversificación que exige el Reglamento sobre Sociedad Administradoras y Fondos de Inversión. En el caso de que no se alcancen los porcentajes o de que en cualquier otro momento se dejen de cumplir 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

(Continúa)

[Firma manuscrita]



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

Notas a los Estados Financieros

esperado del Fondo, por lo que, si no se ajusta a ese rendimiento, la compra no se lleva a cabo.

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

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

g) Riesgo de siniestros

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

h) Riesgo por sobre valoración de los inmuebles

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

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.

[Handwritten signature]

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

i) 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.

j) 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.

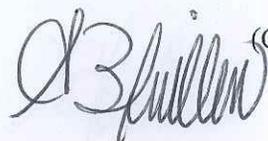
El no pago de los alquileres por parte de los arrendatarios de los inmuebles podría generar una caída en los rendimientos. Esto siempre es un riesgo; sin embargo, la Compañía efectúa una gestión de cobros agresiva para evitar atrasos o detectar de manera efectiva arrendatarios que podrían caer en morosidad.

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

	2021	2020
Al día		
De 1 a 30 días	US\$ 643,490	728,815
De 31 a 60 días	451,184	502,573
De 61 a 90 días	475,390	572,497
En proceso judicial	1,279,969	567,190
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar	531,366	198,321
Depósitos de alquileres por cobrar en procesos judiciales	(372,493)	(297,169)
	(1,943)	(1,943)
	<u>US\$ 3,006,962</u>	<u>2,270,285</u>

k) 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.

 (Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

l) Riesgos de liquidez de los Títulos de Participación

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

Riesgos propios de la cartera de títulos valores

m) 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.

n) El riesgo sistemático o riesgo no diversificable

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

[Handwritten signature]

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

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

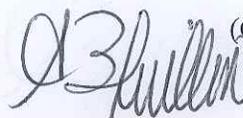
Otro riesgo es la suspensión de la cotización de algunos de los instrumentos financieros que forman parte de la cartera del Fondo. Cuando se dé una situación de este tipo, esos instrumentos podrían sufrir un deterioro en su valor, y la pérdida o la ganancia neta afectarían los activos del Fondo, afectándose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

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

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

o) Riesgo de liquidez

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

 (Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

El detalle de los vencimientos de los activos y pasivos financieros al 31 de marzo de 2021 y 2020 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

<u>Al 31 de Marzo de 2021 - 2020 y Diciembre de 2020</u>			
	Valor en libros	Menos de 6 meses	
Efectivo	1,215,652	1,215,652	
Inversiones en instrumentos financieros	-	-	
Cuentas por cobrar	3,251,109	3,251,109	
	US\$ 4,466,761	4,466,761	
Cuentas por pagar y comisiones	(2,185,336)	(2,185,336)	
Préstamos por pagar	(26,520,649)	-	
Dépositos en Garantía	(1,405,205)	-	
	(30,111,190)	(2,185,336)	
	(25,644,429)	2,281,425	
<u>Al 31 de marzo de 2020</u>			
	Valor en libros	Menos de 6 meses	Más de 6 meses
Efectivo	1,609,571	1,609,571	-
Inversiones en instrumentos financieros	-	-	-
Cuentas por cobrar	2,547,593	2,547,593	-
	US\$ 4,157,164	4,157,164	-
Cuentas por pagar	-1,584,836	-1,584,836	-
Préstamos por pagar	-22,713,010	-12,015,760	-10,697,250
Dépositos en Garantía	-1,302,481	-	-1,302,481
	US\$ -25,600,327	-13,600,596	-11,999,731
	US\$ -21,443,163	-9,443,432	-11,999,731

A. Z. Guillen (Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

p) 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.

q) Crédito

Al 31 de marzo de 2021 el Fondo no mantiene inversiones en fondos, lo que representa un riesgo de crédito bajo.

(22) Valor razonable

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, los activos medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

<u>Activos</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Nivel</u>
Inversiones en inmuebles	US\$	267,400,059	262,161,076	3
<u>Pasivos</u>				
Prestamos por pagar	US\$	26,520,649	22,713,010	3

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.

[Firma]

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

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

	<u>Costo</u>	<u>Mejoras Capitalizadas</u>	<u>Plusvalía Acumulada</u>	<u>Total</u>
Inversión en inmuebles 2019	223,741,768	17,020,064	1,032,824	241,794,656
Compras y ventas	18,052,888	-	-	-
Mejoras	-	1,896,228	-	1,896,228
Valuación	-	-	417,304	417,304
Inversión en inmuebles 2020	<u>241,794,656</u>	<u>18,916,292</u>	<u>1,450,128</u>	<u>262,161,076</u>
Compras y ventas	-	-	-	-
Mejoras	-	4,325,390	-	4,325,390
Valuación	-	-	913,594	913,594
Saldo Final inmuebles 2021	<u>262,161,076</u>	<u>4,325,390</u>	<u>913,594</u>	<u>267,400,060</u>

Al 31 de marzo de 2021 el préstamo por pagar es de US\$26,520,649 y en el 2020 es de US\$22,713,010



(Continúa)

Patricia Guillermo Villalba

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

Notas a los Estados Financieros

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	Datos importantes no observables
<p><i>Descuento de flujos de efectivo:</i> 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,</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tasa de descuento ajustada al riesgo (entre 5 % y 15%) • Proyección de la inflación (no es tomada en cuenta), • Incrementos de renta (entre 0,00% y 15%), • Tasa de ocupación (entre 90% y 100%), • Plazo de la proyección 10 años, • Precio por metro cuadrado, • Valor de reposición, • Porcentaje de depreciación, • Ubicación geográfica
<p><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,</p>	

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

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo), acordó implementar parcialmente a partir del 1 de enero de 2004 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad, para la implementación, el Consejo emitió los Términos de la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los Emisores no Financieros y el 17 de diciembre de 2007 el Consejo aprobó una reforma integral de la "Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE y a los emisores no financieros",

[Firma manuscrita]

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

