

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

30 de setiembre de 2020
(Con cifras correspondientes de 2019)

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

Estado de Activos Netos
Al 30 de Setiembre de 2020 - 2019 y Diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2019)
(en US dólares sin céntimos)

	Nota	Setiembre 2020	Diciembre 2019	Setiembre 2019
Activos:				
Efectivo	4	2,055,863	728,421	635,590
Inversiones en instrumentos financieros	5	-	-	682,672
Cuentas por cobrar, neto	6	3,427,867	3,569,710	2,872,166
Impuesto al Valor Agregado Soportado		129,216	62,437	74,952
Gastos pagados por adelantado	7	33,819	113,611	227,466
Inversiones en inmuebles	8 y 22	264,934,623	260,772,974	255,060,567
Otros activos	9	194,845	466,428	415,869
Total activos		<u>270,776,233</u>	<u>265,713,581</u>	<u>259,969,282</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar a corto plazo	13 y 22	-	12,055,760	12,080,760
Intereses de Préstamos Recibidos		170,893	142,930	47,118
Cuentas por pagar	10	1,692,894	1,661,012	1,826,420
Impuesto sobre la renta diferido	18	2,685,450	1,122,023	1,100,498
Comisión por pagar por administración	11 y 19	244,792	220,963	344,036
Ingresos diferidos	12	267,354	339,194	352,507
Préstamo por pagar a largo plazo	13 y 22	26,417,610	10,011,750	4,235,000
Depósitos en garantía	14	1,208,981	1,470,441	1,355,605
Total pasivos		<u>32,687,974</u>	<u>27,024,073</u>	<u>21,341,944</u>
Activo neto	1-f	<u>238,088,259</u>	<u>238,689,508</u>	<u>238,627,338</u>
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	13,448,514	14,049,763	13,987,593
Total activo neto		<u>238,088,259</u>	<u>238,689,508</u>	<u>238,627,338</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>5,262</u>	<u>5,275</u>	<u>5,273</u>

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

Diego Soto Solera
Gerente General

Oscar Soto Madrigal
Contador

German Castro Dávila
Auditor Interno

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

Estado de Resultados Integral
Por el año terminado el 30 de setiembre de 2020
(Con cifras correspondientes de 2019)
(en US dólares sin céntimos)

	Nota	Setiembre 2020	Setiembre 2019
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	15	15,386,771	16,885,061
Ganancia por valoración de inmuebles	2-f	13,813,895	3,562,390
Otros ingresos	16	480,891	388,974
Total ingresos		<u>29,681,557</u>	<u>20,836,425</u>
Gastos			
Comisiones por administración	19	2,247,131	3,127,788
Gastos por estimación de incobrables	6	306,082	152,147
Pérdidas por valoración de inmuebles	2-f	14,415,145	3,178,022
Otros gastos operativos	17	3,160,799	2,903,554
Total gastos		<u>20,129,157</u>	<u>9,361,511</u>
Resultado operacional neto		<u>9,552,400</u>	<u>11,474,914</u>
Ingresos financieros			
Ingresos por intereses		6,708	10,007
Ganancia por diferencias de cambio, neto		145,612	117,838
Total de ingresos financieros		<u>152,320</u>	<u>127,845</u>
Gastos financieros			
Pérdidas por diferencias de cambio		194,040	90,001
Gastos por intereses		1,349,915	398,981
Total de gastos financieros		<u>1,543,955</u>	<u>488,982</u>
Resultado financiero neto		<u>(1,391,635)</u>	<u>(361,137)</u>
Resultado neto antes del impuesto sobre la renta		<u>8,160,765</u>	<u>11,113,777</u>
Impuesto sobre la renta	18	1,889,861	1,279,518
Resultado del año		<u><u>6,270,904</u></u>	<u><u>9,834,259</u></u>
Utilidades por título de participación básicas y diluidas		<u>138.580</u>	<u>217.327</u>

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

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 30 de setiembre de 2020
(Con cifras correspondientes de 2019)
(en US dólares sin céntimos)

Notas	<u>Certificados de títulos de participación, neto</u>	<u>Capital pagado en exceso</u>	<u>Ganancia no realizada por valuación de bienes</u>	<u>Utilidades por distribuir</u>	<u>Total de activo neto</u>
Saldo al 30 de setiembre de 2019	224,596,719	43,026	13,987,593	-	238,627,338
<i>Aumento atribuibles a los tenedores de participaciones</i>					
Resultado del año	-	-	-	3,108,709	3,108,709
Ganancia no realizada por valuación de bienes	-	-	62,170	(62,170)	-
Subtotal	-	-	62,170	3,046,539	3,108,709
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(3,046,539)	(3,046,539)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	224,596,719	43,026	14,049,763	-	238,689,508
<i>Aumento atribuibles a los tenedores de participaciones</i>					
Resultado del año	-	-	-	6,270,904	6,270,904
Ganancia no realizada por valuación de bienes	-	-	(601,249)	601,249	-
Subtotal	-	-	(601,249)	6,872,153	6,270,904
<i>Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones</i>					
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(6,872,153)	(6,872,153)
Subtotal	-	-	-	(6,872,153)	(6,872,153)
Saldo al 30 de setiembre de 2020	224,596,719	43,026	13,448,514	-	238,088,259

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

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 30 de setiembre de 2020
(Con cifras correspondientes de 2019)
(en dólares sin céntimos)

	Nota	Setiembre 2020	Setiembre 2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del año		6,270,904	9,834,259
Ajustes por:			
Disminución de la estimación de cuentas por cobrar		303,123	152,147
Ingreso por intereses		(6,708)	(10,007)
Gasto por intereses		1,349,915	398,981
Ganancia no realizada por valoración de inmuebles, neto		(962,178)	(488,477)
Impuesto sobre la renta		1,889,861	1,279,518
		<u>8,844,917</u>	<u>11,166,421</u>
Efectivo usado en cambios en:			
Compras de inmuebles		-	(9,817,214)
Mejoras de inmuebles		(3,199,471)	(4,319,921)
Cuentas por cobrar		(161,280)	(909,729)
Gastos pagados por anticipado		79,792	(105,926)
Impuesto al Valor Agregado Soportado		(66,779)	(74,952)
Otros activos		271,583	41,369
Cuentas por pagar		1,595,309	59,651
Ingresos diferidos		(71,840)	28,646
Comisión por pagar por administración		23,829	206,167
Depósitos en garantía		(261,460)	2,688
		<u>7,054,600</u>	<u>(3,722,800)</u>
Intereses recibidos		6,708	10,007
Intereses pagados		(1,349,915)	(398,981)
Impuestos pagados		(1,889,861)	(1,279,518)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de operación		<u>3,821,532</u>	<u>(5,391,292)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Venta de instrumentos financieros		-	414,828
Flujos netos de efectivo provisto por las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>414,828</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Nuevas obligaciones		4,378,063	15,160,131
Liquidación de utilidades a los inversionistas		(6,872,153)	(9,449,892)
Cancelación del capital pagado en exceso		-	(316,757)
Flujos netos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>(2,494,090)</u>	<u>5,393,482</u>
Aumento neto en el efectivo		1,327,442	417,018
Efectivo al inicio del año		728,421	218,572
Efectivo al final del año	4	<u>2,055,863</u>	<u>635,590</u>

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

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

Notas a los estados financieros

30 de setiembre de 2020
(Con cifras correspondientes de 2019)

(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)

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.

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 30 de setiembre de 2020, el Fondo tiene en circulación 45,251 participaciones (45,251 participaciones en el 2019) 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 2019) 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 2019), los cuales corresponden a costos por comisión por colocación de participaciones pagadas al Puesto de Bolsa representante.

Al 30 de setiembre de 2020, el Fondo ha emitido el 75,42% de los títulos autorizados (75,42% en el 2019).

Al 30 de setiembre de 2020, el rendimiento total del fondo fue de 3,91% anual (5,40% anual en 2019).

(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)

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 octubre del 2020.

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 30 de setiembre de 2020, ese tipo de cambio se estableció en ¢600,45 y ¢606,68 por US\$1,00 para la compra y venta de divisas, respectivamente (¢577,93 y ¢583,88 al 30 de setiembre de 2019).

(Continúa)

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 de mercado, supuestos de precios y otros factores que pueden afectar el instrumento específicamente.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

Los 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 único del 5%

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).

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)

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.

(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 30 de setiembre, los saldos de las cuentas bancarias que se mantienen en cuenta corriente individual del Fondo se detallan a continuación:

		2020	2019
Efectivo en banco en colones	US\$	631,718	89,963
Efectivo en banco en US dólares		1,424,145	545,627
	US\$	<u>2,055,863</u>	<u>635,590</u>

(5) Instrumentos Financieros

Al 30 de setiembre 2020, no existen inversiones en instrumentos financieros, mientras que al 30 de setiembre 2019 hay inversiones por \$682,672.

(Continúa)

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 30 de setiembre, las cuentas por cobrar netas se detallan como sigue:

	2020	2019
Cuentas por cobrar en colones	US\$ 76,940	59,944
Otras cuentas por cobrar	246,280	242,637
Alquileres por cobrar	<u>3,519,841</u>	<u>2,810,010</u>
	3,843,061	3,112,591
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar	(413,251)	(228,809)
Depósitos de alquileres por cobrar en procesos judiciales	<u>(1,943)</u>	<u>(11,616)</u>
	US\$ <u><u>3,427,867</u></u>	<u><u>2,872,166</u></u>

Estimación por alquileres de dudoso cobro

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	<u>228,809</u>	<u>70,662</u>
Menos:		
Cuentas por cobrar por alquileres liquidados contra la estimación	121,639	-
Mas:		
Estimación cargada a los resultados del año	-	-
Estimación Cargada a los resultados	<u>306,082</u>	<u>158,147</u>
Saldo al final del año	US\$ <u><u>413,251</u></u>	<u><u>228,809</u></u>

(7) Gastos pagados por adelantado

Al 30 de setiembre de 2020, los gastos pagados por adelantado corresponden a seguros de inmuebles por US\$33,819 (US\$227,466 en el 2019).

(Continúa)

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:

		30 de setiembre 2020				
		Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles	US\$	255,060,567	8,828,184.46	-	1,045,872	264,934,624
		<u>255,060,567</u>	<u>8,828,184.46</u>	<u>-</u>	<u>1,045,872</u>	<u>264,934,624</u>
		30 de setiembre 2019				
		Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización de valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles	US\$	236,055,245	18,511,655	-	493,667	255,060,567
		<u>236,055,245</u>	<u>18,511,655</u>	<u>-</u>	<u>493,667</u>	<u>255,060,567</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre 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	730,353	1,997,408
BODEGA LA PITAHAYA CARTAGO	946,053	338,471	315,964	1,600,488
BODEGAS CORMAR URUCA	2,392,845	337,130	61,182	2,791,157
BODEGAS DE PAVAS	1,154,876	133,845	-59,895	1,228,826
BODEGAS DEL SOL	10,494,570	465,657	1,489,724	12,449,951
BODEGAS EN EL COYOL DE ALAJUELA	9,183,520	1,481,848	-237,036	10,428,333
BODEGAS FLEXIPARK	20,496,246	93,665	1,933,674	22,523,584
BODEGAS LA LUZ CARIBEÑA	3,338,959	339,257	1,309,904	4,988,120
CENTRO EJECUTIVO LA SABANA	1,054,252	49,298	527,580	1,631,130
CENTRO EDUCATIVO SAINT JOSEPH	3,739,459	-	-	3,739,459
CENTRO EJECUTIVO LA VIRGEN	4,832,079	4,912,127	965,200	10,709,406
CENTRO EJECUTIVO TOURNON	2,342,258	807,616	700,115	3,849,989
COLEGIO SAINT MARGARET	3,486,731	858,000	181,185	4,525,916
COLEGIO SAINT PETERS	3,290,888	-	41,972	3,332,860
COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS	1,921,957	363,463	388,775	2,674,196
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	-14,012	101,197
EDIFICIO 2X1	7,482,960	7,367,245	1,602,566	16,452,771
EDIFICIO ALFA Y OMEGA	2,053,369	33,790	-318,574	1,768,586
EDIFICIO CARTAGENA	3,275,107	863,976	3,081,418	7,220,501
EDIFICIO DA VINCI	1,771,838	33,883	708,548	2,514,269
EDIFICIO DON BOSCO	1,368,083	459,625	346,292	2,174,000
EDIFICIO ELEFTERIA	2,831,397	283,172	-495,514	2,619,054
EDIFICIO EQUUS	6,922,612	1,487,907	5,247,502	13,658,021
EDIFICIO FACIO Y CAÑAS	2,676,458	610,418	229,826	3,516,702
EDIFICIO FERRETERIA EL MAR ESCAZU	2,110,886	148,273	1,916	2,261,075
Pasan USD \$	101,034,180	21,686,554	18,667,359	141,388,096

(Continúa)

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 \$	101,034,180	21,686,554	18,667,359	141,388,096
EDIFICIO FISCHER CURRIDABAT	1,105,388	27,009	422,788	1,555,185
EDIFICIO GIBRALTAR	1,727,890	28,693	6,426	1,763,008
EDIFICIO IMPORTADORA MONGE	1,637,419	10,851	-515,169	1,133,101
EDIFICIO LA JOYA	1,597,418	433	-14,498	1,583,353
EDIFICIO MARIA AUXILIADORA	784,651	-	-24,243	760,408
EDIFICIO MEGASUPER DESAMPARADOS	3,039,964	-	1,528,881	4,568,845
EDIFICIO MEGASUPER TEJAR DEL GUARCO	317,267	12,664	216,833	546,764
EDIFICIO MURRAY	1,231,498	414,638	-60,684	1,585,452
EDIFICIO ODESSA	18,369,939	50,300	-5,059,120	13,361,120
EDIFICIO PARIS	8,119,891	143,196	-365,899	7,897,189
EDIFICIO PEKIN	20,020,704	321,864	-2,946,513	17,396,055
EDIFICIO PODER JUDICIAL ALAJUELA	2,568,965	31,756	-187,213	2,413,508
EDIFICIO PRAGA	4,523,926	147,378	-1,827,402	2,843,902
EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO	3,015,609	88,081	47,792	3,151,481
EDIFICIO REAL SABANA	1,940,978	1,352,864	3,663	3,297,504
EDIFICIO SABANA SUR	1,184,580	27,810	-9,436	1,202,953
EDIFICIO THOR	4,530,860	66,350	93,503	4,690,714
EDIFICIO TORRE DEL ESTE	7,555,392	15,992,974	3,143,359	26,691,724
EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI	7,973,349	573,104	1,568,361	10,114,814
EDIFICIO TORRE ZETA	4,420,124	1,877,339	840,709	7,138,172
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	333,598	3,627,500
OFICINA PERIFERICA BANCO POPULAR SAN JOSE	589,394	5,837	-32,536	562,695
PLAZA LIMONAL	1,674,900	69,333	138,895	1,883,128
UNIVERSIDAD SAN JUDAS TADEO	3,418,306	-	133,620	3,551,926
Saldo neto al 30 de setiembre de 2020	205,288,605	43,512,055	16,133,963	264,934,623

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre de 2019, la inversión en inmuebles del Fondo se detalla como sigue:

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
BODEGA LA PITAHAYA CARTAGO	946,053	337,638	205,611	1,489,303
BODEGAS CORMAR URUCA	2,392,845	325,967	653,521	3,372,334
BODEGAS DE PAVAS	1,154,876	65,299	134,794	1,354,969
BODEGAS DEL SOL	10,494,570	465,657	930,939	11,891,165
BODEGAS EN EL COYOL DE ALAJUELA	9,183,520	980,387	2,295,954	12,459,862
BODEGAS FLEXIPARK	20,496,246	72,082	1,086,856	21,655,183
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 EJECUTIVO LA VIRGEN	4,832,079	3,133,885	-553,972	7,411,993
CENTRO EJECUTIVO TOURNON	2,342,258	806,599	699,11	3,847,967
COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS	1,921,957	358,87	495,421	2,776,249
CONDOMINIO PLAZA MURANO	354,821	750	-28,029	327,543
CONDOMINIO SUNSET HIGHTS PLAYA FLAMINGO	299,705	47,126	113,654	460,485
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL RESID AVALON	109,666	5,542	-10,296	104,912
BODEGA DE TIRRASES	1,102,585	164,47	763,563	2,030,618
COLEGIO SAINT MARGARET	2,629,914	-	-26,431	2,603,482
COLEGIO SAINT PETERS	3,290,888	-	7,025	3,297,913
EDIFICIO 2X1	7,482,960	7,355,844	1,921,148	16,759,952
EDIFICIO ALFA Y OMEGA	2,053,369	33,79	-327,573	1,759,587
EDIFICIO CARTAGENA	3,275,107	853,516	1,869,448	5,998,070
EDIFICIO DA VINCI	1,771,838	33,883	563,504	2,369,225
EDIFICIO DON BOSCO	1,368,083	429,359	452,809	2,250,251
EDIFICIO ELEFTERIA	2,831,397	279,51	-397,515	2,713,391
EDIFICIO EQUUS	6,922,612	1,479,155	2,134,570	10,536,337
EDIFICIO FACIO Y CAÑAS	2,676,458	586,918	235,614	3,498,991
EDIFICIO FERRETERIA EL MAR ESCAZU	2,110,886	148,273	-295,3	1,963,859
EDIFICIO FISCHER CURRIDABAT	1,105,388	21,814	445,802	1,573,004
Pasan USD \$	97,543,292	17,531,136	14,797,847	131,112,728

(Continúa)

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 \$	97,543,292	17,531,136	14,797,847	131,112,728
EDIFICIO GIBRALTAR	1,727,890	28,693	-150,45	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	174,243	226,73	1,632,471
EDIFICIO ODESSA	18,369,939	50,3	-59,421	18,360,818
EDIFICIO PARIS	8,119,891	133,196	-903,458	7,349,630
EDIFICIO PEKIN	20,020,704	297,33	-795,26	19,522,774
EDIFICIO PODER JUDICIAL ALAJUELA	2,568,965	22,597	-138,36	2,453,201
EDIFICIO PRAGA	4,523,926	105,409	-1198520	3,430,815
EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO	3,015,609	84,393	-141,362	2,958,639
EDIFICIO REAL SABANA	1,940,978	1,352,864	-186,497	3,107,344
EDIFICIO SABANA SUR	1,184,580	24,21	5,975	1,214,765
EDIFICIO THOR	4,530,860	60,011	-2,249	4,588,622
EDIFICIO TORRE DEL ESTE	7,555,392	15,505,209	651,417	23,712,018
EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI	7,973,349	573,104	673,877	9,220,330
EDIFICIO TORRE ZETA	4,420,124	1,864,146	975,645	7,259,915
LABORATORIO PAEZ - SAN PEDRO	112,689	-	36,293	148,982
LABORATORIO PAEZ ESCAZÚ	82,449	-	-415	82,035
MALL PLAZA OCCIDENTE	2,710,875	583,027	183,295	3,477,197
OFICINA PERIFERICA BANCO POPULAR SAN JOSE	589,394	5,837	-4,563	590,668
PLAZA LIMONAL	1,674,900	23,853	129,016	1,827,769
UNIVERSIDAD SAN JUDAS TADEO	3,418,306	-	-	3,418,306
Saldo neto al 30 de setiembre de 2019	<u>200,692,328</u>	<u>39,280,147</u>	<u>15,088,091</u>	<u>255,060,567</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Cobertura de seguros

Al 30 de setiembre de 2020, la cobertura de los seguros de los inmuebles es por US\$295,857,837 (US\$292,944,746 en el 2019).

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 30 de setiembre, los otros activos corresponden a gastos diferidos los cuales se detallan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Avalúos de edificios	59,363	144,907
Calificadora de riesgo	5,704	1,347
Mantenimiento	45,973	106,088
Alquiler Comisiones	15,249	23,744
Gastos bancarios	57,141	119,411
Servicios públicos	10,335	8,149
Otros	1,079	12,222
Total	<u>194,845</u>	<u>415,869</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(10) Cuentas por pagar

Al 30 de setiembre, el saldo de las cuentas por pagar se detalla como sigue:

	2020	2019
Rendimiento por pagar a inversionistas	US\$ 615,901	1,042,069
Otras cuentas por pagar	1,076,993	784,351
	<u>US\$ 1,692,894</u>	<u>1,826,420</u>

(11) Comisiones por pagar

Al 30 de setiembre de 2020, el Fondo mantiene US\$244,792 comisiones por pagar a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (US\$344,036 en 2019).

(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 30 de setiembre se muestran a continuación:

	2020	2019
Alquileres	US\$ 267,074	349,022
Mantenimiento	280	3,485
	<u>US\$ 267,354</u>	<u>352,507</u>

(13) Préstamos por pagar

El Fondo cuenta con líneas de crédito por un total de US\$29,000,000, estas líneas poseen vencimiento variable. Al 30 de setiembre de 2020 el préstamo por pagar es de US\$26,417,610 (US\$16,315,760 en el 2019). Las garantías de los préstamos por pagar son hipotecarias sobre fincas que son propiedad del Fondo. Al 30 de setiembre de 2019 la línea de crédito es de US\$29,000,000.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(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 30 de setiembre de 2020, los depósitos en garantía ascienden a US\$1,208,981 (US\$1,355,605 en el 2019).

(15) Ingresos por arrendamientos

Al 30 de setiembre, los ingresos por arrendamiento se desglosan así:

	2020	2019
Bodega La Pitahaya Cartago	116,677	123,479
Bodegas Cormar Uruca	191,339	315,772
Bodegas De Pavas	99,000	-
Bodegas Del Sol	776,205	903,044
Bodegas En El Coyol De Alajuela	-	1,258,324
Bodegas Flexipark	1,312,651	919,776
Bodegas La Luz Caribeña	349,932	348,498
Centro Ejecutivo La Sabana	92,220	113,958
Centro Ejecutivo La Virgen	129,959	116,895
Centro Ejecutivo Tournon	313,532	313,408
Complejo De Bodegas Pavas	159,476	223,942
Condominio Plaza Murano	24,963	24,832
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	2,324	4,833
Condominio Vertical Comercial Resid Avalon	9,707	9,455
Edificio 2x1	1,534,660	1,486,689
Edificio Alfa Y Omega	114,870	109,562
Edificio Bodega De Tirrases	162,662	157,161
Pasan US \$	5,390,178	6,429,629

(Continúa)

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 \$	5,390,178	6,429,629
Edificio Cartagena		425,379	438,296
Edificio Da Vinci		197,480	196,848
Edificio Don Bosco		220,875	221,616
Edificio Elefteria		337,166	336,857
Edificio Equus		602,267	957,728
Edificio Facio Y Cañas		368,229	368,232
Edificio Ferretería El Mar Escazú		189,459	180,913
Edificio Fischel Curridabat		57,124	139,070
Edificio Importadora Monge		82,978	84,622
Edificio Megasuper Desamparados		365,004	346,002
Edificio Megasuper Tejar Del Guarco		42,218	41,440
Edificio Murray		129,931	123,479
Edificio Paris		233,723	618,270
Edificio Pekin		702,624	1,246,340
Edificio Praga		-	-
Edificio Prisma Y Spazio		64,168	144,159
Edificio Real Sabana		24,500	159,277
Edificio Sabana Sur		103,950	103,950
Edificio Thor		348,440	348,440
Edificio Torre Del Este		1,439,035	1,013,089
Edificio Torre Mercedes Siglo Xxi		577,135	733,292
Edificio Torre Zeta		712,602	698,206
Laboratorio Paez - San Pedro		12,815	12,228
Laboratorio Paez Escazú		2,917	3,437
Mall Plaza Occidente		242,395	237,714
Oficina Periferica Banco Popular San Jose		59,255	59,454
Edificio Odessa		643,200	240,000
Plaza Limonal		99,906	122,900
Edificio Gibraltar		128,253	124,517
	Pasan US \$	13,803,206	15,730,005

(Continúa)

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 \$	13,803,206	15,730,005
Edificio Poder Judicial Alajuela		164,303	164,303
Edificio La Joya		141,077	136,651
Edificio Maria Auxiliadora		67,717	65,593
Colegio Saint Peter		280,299	272,755
Colegio Saint Margaret		335,488	224,645
Universidad San Judas Tadeo		300,627	291,109
Centro Educativo Saint Joseph		294,054	-
Total	US\$	<u>15,386,771</u>	<u>16,885,061</u>

(16) Otros ingresos

Al 30 de setiembre, los otros ingresos se detallan de la siguiente manera:

	2020	2019
Servicios públicos	US\$ 84,954	109,503
Parqueos	215,897	241,486
Mantenimiento de edificios	-	8,000
Otros ingresos	180,040	29,838
Intereses	-	147
	<u>US\$ 480,891</u>	<u>388,974</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(17) Otros gastos operativos

Al 30 de setiembre, los otros gastos operativos se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bancarios	72,699	70,679
Impuestos municipales	462,608	450,000
Seguros	335,214	372,330
Mantenimiento	734,576	524,966
Peritazgo	154,026	176,064
Mano de obra	534,143	497,313
Servicios públicos	248,108	245,113
Seguridad	429,019	370,138
Gastos por calificadora	7,619	9,433
Otros gastos	182,787	187,518
US\$	<u><u>3,160,799</u></u>	<u><u>2,903,554</u></u>

(18) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a 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. Al 30 de setiembre 2020, el gasto de impuesto de renta corriente es de \$ 1,889,861 mientras que para el 2019 era de \$ 1,279,518.

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 diferida para setiembre 2020 es de \$ 2,685,450, mientras que para el 2019 era de \$ 1,100,498.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre, un detalle del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo es como sigue:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	US\$ 1,100,498	992,337
Reconocimiento en patrimonio	<u>1,584,952</u>	<u>108,161</u>
Saldo final	<u>US\$ 2,685,450</u>	<u>1,100,498</u>

(19) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	2020	2019
<u>Saldos</u>		
Comisiones por pagar a Vista, S.F.I S.A.	US\$ <u>244,792</u>	<u>344,036</u>
<u>Transacciones</u>		
Comisiones por administración a Vista, S.F.I S.A.	US\$ <u>2,247,131</u>	<u>3,127,788</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:

	2020	2019
Menos de un año	US\$ 21,267,275	22,557,863
De uno a cinco años	96,072,488	98,070,224
Más de cinco años	<u>133,547,908</u>	<u>135,078,101</u>
	<u>US\$ 250,887,671</u>	<u>255,706,188</u>

(Continúa)

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 30 de setiembre de 2020, el Fondo Inmobiliario Vista cuenta con 53 inmuebles (52 inmuebles en el 2019) 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.

(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 30 de setiembre de 2020, son el Ministerio de Hacienda con 19%, Banco Popular y de Desarrollo Comunal 7% y Poder Judicial 6% (Ministerio de Hacienda con 14,88%, Corporación de Supermercados Unidos S.R.L con 6,90%, y Lindora Medical Center con 6.16% en el 2019), 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,

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

los precios pagados por los inmuebles se calculan con base en el rendimiento esperado del Fondo, por lo que, si no se ajusta a ese rendimiento, la compra no se lleva a cabo.

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

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

g) Riesgo de siniestros

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

h) Riesgo por sobre valoración de los inmuebles

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

(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:

	2020	2019
Al día	US\$ 738,359	729,220
De 1 a 30 días	937,455	1,019,196
De 31 a 60 días	565,370	362,483
De 61 a 90 días	748,574	400,408
En proceso judicial	530,083	298,704
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar	(413,251)	(228,809)
Depósitos de alquileres por cobrar en procesos judiciales	(1,943)	(11,616)
	US\$ 3,104,646	2,569,585

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.

(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.

El detalle de los vencimientos de los activos y pasivos financieros al 30 de setiembre de 2020 y 2019 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

q) Crédito

Al 30 de setiembre de 2020 el Fondo no mantiene inversiones en fondos, lo que representa un riesgo de crédito bajo.

Al 30 de Setiembre de 2020 - 2019 y Diciembre de 2019	Valor en libros	Menos de 6 meses	Más de 6 meses
Efectivo	2,055,863	2,055,863	-
Inversiones en instrumentos financieros	-	-	-
Cuentas por cobrar	3,427,867	3,427,867	-
US\$	<u>5,483,730</u>	<u>5,483,730</u>	-
Cuentas por pagar y comisiones	-1,937,686	-1,937,686	-
Préstamos por pagar	-26,417,610	-	-26,417,610
Depósitos en Garantía	-1,208,981	-	-1,208,981
	<u>-29,564,277</u>	<u>-1,937,686</u>	<u>-27,626,591</u>
	<u>-24,080,547</u>	<u>3,546,044</u>	<u>-27,626,591</u>
Al 30 de setiembre de 2019	Valor en libros	Menos de 6 meses	Más de 6 meses
Efectivo	635,590	635,590	-
Inversiones en instrumentos financieros	682,672	682,672	-
Cuentas por cobrar	2,872,166	2,872,166	-
US\$	<u>4,190,428</u>	<u>4,190,428</u>	-
Cuentas por pagar	-2,170,456	-2,170,456	-
Préstamos por pagar	-16,315,760	-12,080,760	-4,235,000
Depósitos en Garantía	-1,355,605	-	-1,355,605
US\$	<u>-19,841,821</u>	<u>-14,251,216</u>	<u>-5,590,605</u>
US\$	<u>-15,651,393</u>	<u>-10,060,788</u>	<u>-5,590,605</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(22) Valor razonable

Al 30 de setiembre de 2020 y 2019, los activos medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Nivel</u>
<u>Activos</u>				
Inversiones en inmuebles	US\$	<u>264,934,623</u>	<u>255,060,567</u>	<u>3</u>
<u>Pasivos</u>				
Prestamos por pagar	US\$	<u>26,417,610</u>	<u>16,315,760</u>	<u>3</u>

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.

Al 30 de setiembre de 2020 el préstamo por pagar es de US\$26,417,610 y en el 2019 es de US\$16,315,760.

Metodología de Valuación 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

<u>Metodología de valoración</u>	<u>Datos importantes no observables</u>
<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> <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>	<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

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

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

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

El 11 de mayo de 2010, mediante oficio C.N.S. 413-10 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero dispuso reformar el reglamento denominado “*Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE y a los emisores no financieros*” (la Normativa), en el cual las NIIF y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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).