Despacho Lara Eduarte, s.c.

Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Estados financieros y opinión de los auditores

al 31 de diciembre del 2007 y 2006

Despacho Lara Eduarte, s.c.

Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Estados financieros y opinión de los auditores

31 de diciembre del 2007 y 2006

Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Indice de contenido

	Cuadro	Página
Opinión de los auditores		1
Estado de activo neto	A	3
Estado de operaciones	В	4
Estado de cambios en el activo neto	C	5
Estado de flujos de efectivo	D	6
Notas a los estados financieros		7
Informe sobre el control interno		29
Informe sobre el cumplimiento con leyes, reglamentos y normativa		32
Cédula resumen de asientos de ajuste y reclasificación		34



Opinión del contador público independiente

Señores Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. Superintendencia General de Valores Despacho Lara Eduarte, S.C

Contadores Públicos y Consultores Miembros de Horwath International 2442 Avenida 2 , San José, Costa Rica Teléfono (506) 221-4657 Fax (506) 233-8072 Apdo. 7108-1000 E maii: Jaudit@rassa co cr

E-mail: laudit@racsa.co.cr www.horwath.com

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A, que comprenden el estado del activo neto al 31 de diciembre de 2007 y 2006 y el estado de operaciones, el estado de cambios en el activo neto y el estado de flujo de efectivo por los periodos de un año terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias. Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fondo que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debidas a fraude o a error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Nuestra responsabilidad es expresar opinión sobre estos estados financieros con base en la auditoría. Realizamos la auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría implica ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, debida a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo el auditor considera el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fondo por la compañía para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

El Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. ha preparado sus estados financieros de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera del Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. al 31 de diciembre de 2007 y 2006 y sus resultados y su flujo de efectivo por los periodos de un año terminados en esas fechas, de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores, como se

describe en la nota 1 y 3.

San José, Costa Rica 19 de febrero del 2008

Dictamen firmado pro Juan C. Lara P. No.2052 Pol. R-1153 V.30-9-2008 Timbre Ley 6663 ¢1.000 Adherido al original

Cuadro A

Fondo de Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Estado de activo neto

31 de diciembre (en US dólares)

	Notas		2007	2006
Activo				
Caja y bancos	4	US\$	30,700	322,746
Inversión en valores negociables	5		657,355	325,066
Cuentas por cobrar	6		280,524	194,906
Gastos pagados por adelantado	7		52,513	29,932
Inversión en inmuebles	8		41,628,955	28,951,620
Otros activos	9		90,934	819,740
Total activo			42,740,981	30,644,010
Pasivo				
Cuentas por pagar	10		310,700	230,169
Impuesto diferido	11		145,136	123,676
Comisión por pagar por administración, Vista SAFI	12		21	915
Ingresos diferidos	13		90,441	76,912
Depósitos en garantía	14		268,492	317,975
Total pasivo		_	814,790	749,647
Activo neto	3		41,926,191	29,894,363
Títulos de participación	15		37,275,000	26,875,000
Capital pagado en exceso	13		1,956,306	749,752
Ganancia no realizada por valuación de bienes inmuebles	11		2,694,885	2,349,841
Pérdida acumulada	11		2,074,003	(80,230)
Total activo neto		US\$	41,926,191	29,894,363
		•		, , ,
Cuentas de orden	19	US\$	5,340,000	0

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Lic, Vladimir Sequeira C, Gerente General Lic. Alberto González C. Contador General

Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Estado de operaciones

Períodos de un año terminados el 31 de diciembre (en US dólares)

	Notas	S	2007	2006
Ingresos				
Ingreso por arrendamientos	16	US\$	4,555,685	3,105,562
Ingreso por intereses			4,792	18,122
Ganancia por diferencial cambiario			11,190	4,399
Otros ingresos			65,168	58,166
Total ingresos			4,636,835	3,186,249
		_		
Gastos				
Comisiones por administración del Fondo	12		461,002	308,666
Pérdida por diferencial cambiario			0	7,408
Otros gastos operativos	17		588,797	440,490
Otros gastos	18		511,647	306,121
Gasto por intereses		_	11,313	51,046
Total gastos			1,572,759	1,113,731
		_		
Utilidad del periodo		US\$	3,064,076	2,072,518

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Lic. Vladimir Sequeira C. Gerente General Lic. Alberto González C. Contador General

Cuadro C

Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión , S.A. Estados de cambios en los activos netos

Períodos de un año terminados el 31 de diciembre (en US dólares)

					Ganancia (pérdida) no realizada por		
	Notas		Títulos de participación	Capital pagado en exceso	valuación de bienes inmuebles	Pérdida acumulada	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2005		US\$	20,000,000	0	2,023,603	(41,080) US\$	21,982,523
Venta de participaciones			6,875,000	749,752	0	0	7,624,752
Distribución de utilidades	2.b.12		0	0	0	(2,111,668)	(2,111,668)
Incremento por valuación de bienes inmuebles	2.b.7		0	0	626,491	0	626,491
Disminución por valuación de bienes inmuebles	2.b.7		0	0	(176,577)	0	(176,577)
Utilidad del año			0	0	0	2,072,518	2,072,518
Reconocimiento del impuesto sobre la renta diferido	11		0	0	(123,676)	0	(123,676)
Saldos al 31 de diciembre del 2006		_	26,875,000	749,752	2,349,841	(80,230)	29,894,363
Reversión de ajuste de auditoria 2006			0	0	0	80,230	80,230
Venta de participaciones			10,400,000	1,206,554	0	0	11,606,554
Distribución de utilidades	2.b.12		0	0	0	(3,064,076)	(3,064,076)
Incremento por valuación de bienes inmuebles	2.b.7		0	0	637,416	0	637,416
Disminución por valuación de bienes inmuebles	2.b.7		0	0	(270,912)	0	(270,912)
Utilidad del año			0	0	0	3,064,076	3,064,076
Reconocimiento del impuesto sobre la renta diferido	11	_	0	0	(21,460)	0	(21,460)
Saldos al 31 de diciembre del 2007		US\$	37,275,000	1,956,306	2,694,885	0 US\$	41,926,191

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Lic. Vladimir Sequeira C. Gerente General Lic. Alberto González C. Contador General

Cuadro D

Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión , S.A.

Estados de flujos de efectivo

Períodos de un año terminados el 31 de diciembre (en US dólares)

	Notas	2007	2006
Actividades de operación			
Utilidad neta	US\$	3,064,076	2,072,518
Ajuste a las utilidades		80,230	0
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas e intereses por cobrar		(85,618)	50,970
Gastos pagados por anticipado		(22,581)	97,333
Otros activos		728,806	(694,952)
Cuentas por pagar		80,531	(81,663)
Depósitos de arrendatarios		(49,483)	173,413
Ingresos diferidos		13,529	46,989
Comisiones por administración		(894)	915
Efectivo neto provisto por actividades de operación	_	3,808,596	1,665,523
Actividades de inversión			
Adquisición de bienes inmuebles		(12,310,831)	(6,065,878)
Efectivo neto (usado) en actividades de inversión	_	(12,310,831)	(6,065,878)
Actividades financieras			
(Disminución) en documentos por pagar		0	(643,333)
Participaciones vendidas a valor nominal		10,400,000	6,875,000
Valor en exceso sobre participaciones vendidas		1,206,554	749,752
Distribución de utilidades		(3,064,076)	(2,111,668)
Efectivo neto provisto en actividades financieras	_	8,542,478	4,869,751
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo		40,243	469,396
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	_	647,812	178,416
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4 US\$_	688,055	647,812

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Lic. Vladimir Sequeira C. Gerente General Lic. Alberto González C. Contador General

Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2007 y 2006 (en US dólares)

Nota 1 - Constitución y operaciones

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) autorizó el 10 mayo de 1999 el Fondo Inmobiliario Vista diversificado (el Fondo). Este es un fondo de inversión no financiero, cerrado, inmobiliario, de cartera mixta y de mercado nacional con una emisión autorizada de US\$75,000,000. Inició operaciones en abril del 2001.

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por los aportes de personas físicas y jurídicas para la inversión en valores y otros activos autorizados por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), los cuales son administrados por una sociedad de fondos de inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el fondo. Los 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 por medio de los rendimientos generados por una cartera de títulos valores y bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 el Fondo no tiene empleados. Las actividades de inversión son administradas por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad).

La Sociedad 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. 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 SUGEVAL. La Sociedad tiene domicilio en la ciudad de San José, cita en Barrio González Lahman; su página de internet es www.acobo.com.

Nota 2 - Base contable y principales políticas contables

a) Base contable

Para normar su implementación el CONASSIF emitió la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, la SUGEVAL y la SUPEN, y a los emisores no financieros.

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen un tratamiento alternativo.

Norma Internacional de Contabilidad No.1: Presentación de estados financieros

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de flujos de efectivo

El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de poder elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No.12: Impuesto a las Ganancias

El CONASSIF no ha contemplado la totalidad del concepto de impuesto renta diferido en el plan de cuentas. Las entidades han debido registrar estas partidas en cuentas que no son las apropiadas, según lo establece la NIC 12. El ingreso por impuesto sobre la renta diferido no se incluye en la cuenta de resultados del gasto por impuesto sobre la renta diferido.

Norma Internacional de Contabilidad No.39: Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición

La NIC 39 revisada introdujo cambios en relación con la clasificación de los instrumentos financieros, los cuales no han sido adoptados. Algunos de estos cambios son:

Se establece la opción de clasificar los préstamos y las cuentas por cobrar como disponibles para la venta.

Los valores cotizados en un mercado activo podrán clasificarse como disponibles para la venta, mantenidos para negociar o mantenidos hasta su vencimiento.

La categoría de préstamos y cuentas por cobrar se amplió para incluir a los préstamos y cuentas por cobrar comprados y no cotizados en un mercado activo

El CONASSIF requiere para carteras mancomunadas, fondos de inversión y fondos de pensión, que las inversiones se mantengan como disponibles para la venta. La NIC 39 permite otras clasificaciones de acuerdo con la intención para lo cual se han adquirido.

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

El CONASSIF no permite reconocer como ingreso la actualización del valor de las propiedades mantenidas para inversión. La NIC 40 requiere reconocer en resultados esta valuación.

b) Principales políticas contables

b 1. Moneda y regulaciones cambiarias

Los registros de contabilidad del Fondo son llevados en dólares estadounidenses (US\$) que es diferente a la moneda de curso legal en la República de Costa Rica, debido a que es la moneda de operación del Fondo de acuerdo con lo autorizado en el prospecto de inversión, por lo que los dólares estadounidenses (US\$) son su moneda funcional y de reporte

b 2. Uso de estimaciones

Las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el CONASSIF y la SUGEVAL requieren que la administración del Fondo registre estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, y los montos de los ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

b 3. Equivalentes de efectivo

Se consideran equivalentes de efectivo las inversiones temporales con vencimiento a menos de 60 días.

b 4. Valores negociables

La normativa actual requiere mantener las inversiones en valores como disponibles para la venta y valoradas a precio de mercado utilizando el vector de precios proporcionado por la Bolsa Nacional de Valores, S.A. (BNV). El efecto de la valoración se incluye en una cuenta de patrimonio.

La compra y venta de activos financieros por la vía ordinaria se reconocen por el método de la fecha de liquidación, que es aquella en que se entrega o recibe un activo.

Los instrumentos financieros son medidos inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción. Para los activos financieros el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Los costos de transacción son los que se originan en la compra de las inversiones.

Un activo financiero es dado de baja cuando el Fondo no tenga control sobre los derechos contractuales que lo componen. Esto ocurre cuando los derechos se realizan, expiran o ceden a terceros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el contrato ha sido pagada, cancelada o haya expirado.

Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar se registran al costo amortizado, el cual se aproxima o es igual a su valor de mercado.

b 5. Amortización de primas y descuentos

Las primas y descuentos de las inversiones en valores se amortizan por el método de interés efectivo.

b 6. Custodia de títulos valores

Los títulos valores de las inversiones del Fondo se encuentran custodiados en la Central de Valores, S.A. (CEVAL) a través de la cuenta de custodia a nombre del Fondo en el Banco Nacional de Costa Rica.

b 7. <u>Valuación y regulaciones de propiedades de inversión en fondos inmobiliarios</u>

Las inversiones en propiedades son valuadas por el método del valor justo. Este valor permite obtener el valor de referencia de realización de los valores de participación en los fondos inmobiliarios. Las ganancias no realizadas se reconocen en el patrimonio; no se reconocen en el estado de operaciones hasta el momento de la realización del activo. En los fondos inmobiliarios todas las propiedades son consideradas como propiedades de inversión.

Para la valuación de las propiedades de inversión se deben cumplir la reglamentación establecida por la SUGEVAL, que requiere la valuación hecha por peritos independientes inscritos en sus respectivos colegios profesionales. Debe existir una valoración al menos una vez al año por parte de un perito independiente incorporado al Colegio de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, de reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y otra valoración de un profesional en finanzas que tome en cuenta la capacidad de la propiedad de producir beneficios económicos futuros. El valor final del inmueble será el menor de los consignados en estas valoraciones. Previo a la compra de una propiedad de inversión se deben someter a la Sugeval las valoraciones respectivas.

El estado de operaciones incluye los ingresos por alquileres y los gastos de operación generados por las propiedades de inversión.

Las sociedades administradoras pueden efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a las propiedades que adquieran siempre y cuando su costo anual no supere 25% del valor del inmueble y que la obra sea realizada por terceros.

Los bienes no deben adquirirse ni venderse a la Sociedad, 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 el Fondo 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 del Fondo.

Todos los arrendamientos deben ser operativos.

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

b 8. Deterioro en el valor de los activos

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable. Esta pérdida debe registrarse con cargo a las operaciones si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición. El importe recuperable se define como el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso.

b 9. Comisiones por administración

La Sociedad cobra comisión mensual por la administración del Fondo, que es calculada diariamente sobre el valor neto de los activos del Fondo y se reconoce sobre la base de devengado.

b 10. Reconocimiento de ingresos y gastos

Se aplica en general el principio contable de devengado para el reconocimiento de los ingresos y los gastos.

b 11. <u>Títulos de participación</u>

Los títulos de participación se originan en los aportes de los inversionistas; se conservan en un registro electrónico por lo que no existen títulos físicos representativos. Los clientes reciben órdenes de inversión que indican el valor de adquisición de las participaciones.

b 12. Distribución de rendimientos

La política del Fondo es distribuir 100% del beneficio neto percibido que se acredita en el valor de las participaciones y se determina sumando las partidas efectivamente cobradas de rentas por alquileres, de dividendos e intereses así como las ganancias de capital realizadas y cualquier otro ingreso; a lo anterior se resta el total de gastos y costos incurridos incluyendo los impuestos que correspondan.

La Sociedad gira 100% de los beneficios mensualmente. Se paga la primera semana de cada mes con base en el corte el día 30 del mes anterior.

Las ganancias y pérdidas de capital por los nuevos avalúos de los activos se reflejan en el valor de los títulos de participación en el momento en que se materialicen.

b 13. <u>Utilidad por valuación de inmuebles</u>

Corresponde a la revaluación de los bienes inmuebles determinada mediante avalúo de peritos independientes 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.

b 14. <u>Impuesto único del 5%</u>

En los fondos inmobiliarios el ingreso por arrendamientos se registra bruto de este impuesto. Mensualmente el impuesto único del Fondo inmobiliario se paga en las fechas establecidas.

b 15. Operaciones a plazo

El objetivo es garantizar un rendimiento y plazo adecuados. Ambas partes deben dejar un margen de garantía de cumplimiento y si su precio varía se da una llamada a margen.

b 16. Operaciones de recompra

Su objetivo es proporcionar liquidez temporal sin tener que deshacerse del instrumento financiero. El título se deja en garantía en la CEVAL, se vende a hoy en menos del 100% y se acuerda la recompra.

Las recompras se clasifican como activas y pasivas. Las activas representan una inversión que proporciona liquidez a la contraparte. En las pasivas se busca liquidez por lo que se reciben los fondos correspondientes registrándose un pasivo.

b 17. <u>Impuesto sobre la renta diferido</u>

El impuesto sobre la renta diferido es determinado por el método pasivo sobre todas las diferencias que existen a la fecha de los estados financieros entre la base fiscal de activos y pasivos y los montos para propósitos financieros. El impuesto sobre la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporales gravables y las diferencias temporales deducibles, siempre y cuando exista la posibilidad de que los pasivos y activos se lleguen a realizar. La aplicación de esta política es a partir del período 2006.

b 18. Período fiscal

La Sociedad y el Fondo administrado operan con período fiscal de 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

Nota 3 - Valor del activo neto

El valor de activo neto del Fondo al 31 de diciembre es como sigue:

		Títulos de	Valor de la
	Activo neto	participación	participación
2007	US\$41,926,191	7,455	US\$5,624
2006	US\$29,894,363	5,375	US\$5,562

Nota 4 - Caja y bancos

Al 31 de diciembre corresponde a los saldos disponibles, los cuales se mantienen en cuenta corriente individual del Fondo en el Banco Interfin, S.A, y es como sigue.

		2007	2006
Caja y bancos, colones	US\$	26,762	51,303
Caja y bancos, dólares		3,938	271,443
	US \$	<u>30,700</u>	322,746
A continuación se presenta la efectivo al 31 de diciembre	conciliación de	el efectivo y	equivalentes de
Caja y bancos	US\$	30,700	322,746
Valores negociables		657,355	325,066
Total efectivo y valores negocial en el estado de activo neto Efectivo y equivalentes de efecti		688,055	647,812
en el estado de flujo de efectivo		<u>688,055</u>	<u>647,812</u>

Nota 5 - Inversiones en valores negociables

Al 31 de diciembre las inversiones en valores negociables se detallan como sigue:

		2007	2006
Mercado de liquidez	US\$	465,072	325,066
Operaciones de recompra		192,283	0
	US\$	657,355	325,066

Nota 6 - Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre los saldos de las cuentas a cobrar se incluyen:

		2007	2006
Inmobiliaria Acobo, S.A.	US\$	2,060	0
Fondo Inmobiliario Siglo XXI		19,230	0
Otras cuentas a cobrar		4,608	697
Alquileres por cobrar (1)		254,626	<u>194,209</u>
	US\$	<u>280,524</u>	<u>194,906</u>

(1) Los alquileres por cobrar presentan el siguiente atraso:

Antigüedad		2007	2006
7 meses	US\$	0	498
6 meses		0	498
5 meses		0	2,035
4 meses		0	1,684
3 meses		6,005	10,389
2 meses		4,553	4,665
1 mes		8,477	39,579
Al día		235,591	134,861
	US\$	254,626	194,209

Nota 7 - Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre los saldos de los gastos pagados por anticipado se detallan como sigue:

		2007	2006
Seguros	US\$	52,513	29,932

Nota 8 - Inversiones en inmuebles

Las inversiones en inmuebles se detallan como sigue:

Al 31 de diciembre del 2007

Inmueble		Costo	Mejoras	Plusvalía/ (Minusvalía) acumulada		Total
Edificio Cartagena	US\$	3,713,183	82,507	903,311	US\$	4,699,001
Edificio Equus		7,179,213	195,504	616,646		7,991,363
Importadora Monge		354,114	0	152,957		507,071
Torre Mercedes		8,076,955	0	709,926		8,786,881
Almacen Fiscal Cormar		2,392,845	159,645	453,616		3,006,106

Edificio Real Sabana	1,940,978	4,578	(54,225)	1,891,331
Cond Sunset Hights Playa Flamingo	299,705	0	25,630	325,335
Mall Plaza Occidente San Ramón	346,227	0	23,185	369,412
Ferreteria el Mar Escazú	2,110,886	0	17,442	2,128,328
Edificio Don Bosco	1,368,083	1,665	(8,467)	1,361,281
Edificio Sabana Sur	967,237	0	0	967,237
Edificio Torre del Este	7,624,242	27,391	0	7,651,633
Bodegas Soleil	1,921,957	22,019	0	1,943,976
Total	US\$ 38.295.625	493,309	_2.840.021 US\$	41,628,955

Al 31 de diciembre del 2006

				Plusvalía		
Inmueble		Costo	Mejoras	acumulada		Total
Edificio Cartagena	US\$	3,275,107	191,495	1,152,946	US\$	4,619,548
Edificio Equus		6,922,611	161,628	557,420		7,641,659
Importadora Monge		301,913	0	173,080		474,993
Torre Mercedes		7,973,349	82,342	363,053		8,418,744
Almacén Fiscal Cormar		1,503,780	0	227,017		1,730,797
Edificio Real Sabana		1,940,978	0	0		1,940,978
Cond. Sunset Hights Playa Flamingo		299,705	0	0		299,705
Mall Plaza Occidente San Ramón		346,227	0	0		346,227
Ferretería el Mar Escazú		2,110,886	0	0		2,110,886
Edificio Don Bosco		1,368,083	0	0		1,368,083
Total	US\$	<u>26,042,639</u>	435,465	<u>2,473,516</u>	US\$	<u>28,951,620</u>

a) Movimientos del periodo

En los períodos de un año terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006 el movimiento de las inversiones en inmuebles es como sigue:

		Edificios	Mejoras	Plusvalía	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2005	US\$	19,976,760	435,465	2,023,603	US\$ 22,435,828
Adiciones		6,065,879	0	0	6,065,879
Plusvalía no realizada por					
Valuación		0	0	449,913	449,913
Saldo al 31 de diciembre del 2006		26,042,639	435,465	2,473,516	<u>28,951,620</u>
Adiciones		12,252,986	57,844	0	12,310,830
Plusvalía no realizada por					
Valuación		0	0	<u>366,505</u>	<u>366,505</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2007	US\$	<u>38,295,625</u>	<u>493,309</u>	<u>2,840,021</u>	US\$ <u>41,628,955</u>

b) <u>Detalle de adiciones</u>

Al 31 de diciembre del 2007

Inmueble	Fecha de adquisición
Edificio Sabana Sur	4 de Junio del 2007
Bodegas Pavas	19 de Junio del 2007
Edificio Torres del Este	7 de Marzo del 2007

Al 31 de diciembre del 2006

Inmueble	Fecha de adquisición
Real Sabana	23 de marzo del 2006
Condominio Sunset Hights	4 de abril del 2006
Mall Plaza Occidente	2 de mayo del 2006
Edificio Ferreterías el Mar	12 de setiembre del 2006
Edificio Don Bosco	1 de noviembre del 2006

c) <u>Determinación del valor justo</u>

El valor justo de los inmuebles se determinó mediante valoración de perito independiente con capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en el país en la valoración de inmuebles como los que posee el Fondo. El profesional fue contratado según la normativa vigente emitida por la SUGEVAL.

d) Cobertura de los seguros

Al 31 de diciembre la cobertura de los seguros de los inmuebles es como sigue:

		2007	2006
Fondo Inmobiliario Vista diversificado	US\$	51,438,659	40,102,383

Los inmuebles propiedad del Fondo están asegurados a través de una póliza del Instituto Nacional de Seguros, en virtud de que a la fecha es la única entidad aseguradora autorizada a operar en Costa Rica.

El monto sobre el cual se asegura cada edificación es al costo que tendría para el Fondo volver a construir completamente un 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 valoración de estas, que es al menos cada año, se procede a ajustar el monto asegurado del inmueble.

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

Nota 9 - Otros activos

Al 31 de diciembre los saldos de los otros activos se detallan como sigue:

		2007	2006
Depósitos en garantía	US\$	7,479	6,919
Otros activos		7,230	0
Otros gastos diferidos (1)		76,225	50,363
Mejoras en inmuebles (2)		0	762,458
	US\$	90,934	<u>819,740</u>

(1) Al 31 de diciembre los otros gastos diferidos se refieren a:

		2006	2005
Avalúos de edificios	US\$	44,117	37,425
Reparación de Torre Mercedes		0	5,315
Calificadora de riesgo		5,675	35
Mantenimiento		711	0
Gastos bancarios		0	838
Servicios públicos		5,678	6,601
Otros		20,044	149
	US\$	<u>76,225</u>	50,363

(2) Al 31 de diciembre las mejoras corresponden a:

Edificio		2007	2006
Arreglos de aires Torre Equus	US\$	0	13,307
Bodegas Cormar		0	531,177
Cartagena		0	80,421
Importadora Monge		0	52,201
Torre Equus		0	81,667
Torre Mercedes		0	3,685
	US\$	0	<u>762,458</u>

Nota 10 - Cuentas por pagar

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

		2007	2006
Impuestos por pagar del 5%	US\$	10,784	11,294
Impuestos municipales		0	10,856
Otras cuentas a pagar		38,783	54
Rendimientos inversionistas		261,133	207,965
	US\$	310,700	230,169

Nota 11 - Impuestos diferido

Al 31 de diciembre el saldo de esa cuenta se compone así:

	Diferencia temporal por		
	ganancias en valuación	Tasa	Impuesto
	de inmuebles	impuesto	diferido
2007	US\$ 2,902,720	5%	US\$ 145,136
2006	US\$ 2,473,517	5%	US\$ 123,676

A continuación se presenta una conciliación del saldo de las cuentas de ganancias en valuación del activo y del patrimonio:

		2007	2006
Ganancia por valuación de bienes			
inmuebles, activo (nota 8)	US\$	2,840,020	2,473,517
Impuesto diferido		(145,135)	(123,676)
Ganancia por valuación de bienes			
inmuebles, patrimonio	US\$	2,694,885	2,349,841

Nota 12 - Comisiones a pagar

Los porcentajes de comisión por administración del Fondo vigentes al 31 de diciembre son los siguientes:

	2007	2006	
Fondo Inmobiliario Vista diversificado	1,20%	1,20%	

Nota 13 - Ingresos diferidos

Los alquileres diferidos corresponden a los recibidos por adelantado de parte de inquilinos de locales comerciales, los cuales se amortizan por el método de línea recta ya sea en el transcurso del mes o cuatrimestre según se establece en el contrato de arrendamiento. Al 31 de diciembre los saldos son los que se detallan:

	2007		2006	
Alquileres cobrados por anticipado	US\$	90,441	76,912	

Nota 14 - Depósitos en garantía

El Fondo cobra depósito mínimo de un mes de alquiler por adelantado a cada uno de los arrendatarios de los inmuebles de su propiedad, con el fin de cubrir daños que sufra el inmueble durante el período de alquiler o para cubrir la desocupación del inmueble por romper el contrato anticipadamente. Al 31 de diciembre los saldos son los que se detallan:

		2007	2006	
Depósitos en garantía	US\$	268,492	317,975	

Nota 15 - Títulos de participación

Al 31 de diciembre del 2007 el Fondo tiene en circulación 7,455 con valor nominal de US\$5,000. A esa fecha el Fondo ha emitido 49% de los títulos autorizados

A partir de segundo semestre del 2006 la SUGEVAL autorizó en el prospecto un total de 15,000 participaciones adicionales con valor nominal de US\$5,000 cada una, de las cuales el Fondo colocó 1,375 participaciones, por lo que al 31 de diciembre del 2006 las participaciones en circulación son 5,375 por un total de US\$26,875,000.

Nota 16 - Ingreso por alquileres

El detalle del ingreso por alquileres en los periodos de un año terminados el 31 de diciembre es el siguiente:

		2007	2006
Edificio Cartagena (1)	US\$	559,240	522,474
Edificio Equus (1)		1,000,107	1,020,042
Importadora Monge (2)		69,399	44,415
Torre Mercedes (1)		1,044,589	975,080
Almacén Fiscal Cormar (3)		309,595	204,792
Edificio Real Sabana (1)		206,250	168,750
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo (2)		36,945	29,091
Edificio Mall Plaza Occidente (2)		43,288	22,918
Edificio Ferreterías el Mar (2)		274,500	90,000
Edificio Don Bosco (1)		42,000	28,000
Edificio Sabana Sur (1)		50,000	0
Edificio Torres del Este (1)		703,418	0
Bodegas Soleil (3)		116,354	0
	US\$	4,555,685	3,105,562

- (1) Inmueble de oficina
- (2) Inmueble de comercio
- (3) Inmueble de bodegas

El precio del alquiler anual es pagadero mensual o cuatrimestral anticipado o por mes vencido; está determinado en dólares estadounidenses y se establecen los mecanismos para los incrementos anuales. El monto del depósito en garantía se estipula en cada contrato y oscila de uno a cuatro meses de arrendamiento.

Los niveles de desocupación del Fondo han estado en porcentajes inferiores al 5%, esto debido a la calidad de los inmuebles que posee, lo cual ha hecho que la demanda por los mismos sea alta y el período de transición de un inquilino a otro haya sido relativamente corto.

Actualmente se suma a esto el hecho de que existe una mayor demanda por áreas de alquiler, tanto en oficinas como bodegas y locales comerciales, reduciendo aún más el porcentaje total de desocupación. Este porcentaje al 31 de diciembre de 2007 es de 3,60% lo cual he un porcentaje bajo y que podría considerarse normal para este tipo de negocio.

Nota 17 - Gastos operativos

En los periodos de un año terminados el 31 de diciembre el detalle de los gastos operativos comprende:

		2007	2006
Impuestos	US\$	78,354	39,947
Seguros		159,084	110,681
Mantenimiento		219,884	176,858
Avalúos		80,363	76,781
Otros		51,112	36,223
	US\$	_588,797	440,490

Nota 18 - Otros gastos

Los otros gastos en los periodos de un año terminados el 31 de diciembre incluyen:

		2007	2006
Mano de obra	US\$	66,466	36,663
Electricidad		79,327	39,532
Teléfono		2,181	3,901
Elvatrón, S.A.		19,087	6,164
Impuesto a las ganancias de capital		217,244	153,864
Seguridad		108,051	37,279
Gastos diferidos		0	13,233
Calificadora de riesgos		13,232	0
Otros		6,059	15,485
	US\$	<u>511,647</u>	<u>306,121</u>

Nota 19 - Cuentas de orden

Para la compra del Edificio Torre del Este y de dos propiedades cercanas al inmueble que funcionan actualmente como estacionamientos, se fijó la fecha para firmar el día 8 de marzo de 2007 y los abogados hicieron las diligencias pertinentes para asegurarse la compra venta de la propiedad libre de gravámenes. Los abogados de la parte vendedora ofrecieron entregar debidamente canceladas las cédulas hipotecarias existentes sobre la propiedad.

El día de la firma de la escritura correspondiente, surgieron dos problemas legales. El primero de ellos fue que los propietarios del inmueble y sus abogados solo tenían en sus archivos copias de las citadas cédulas hipotecarias. El segundo problema fue que el día anterior, el 7 de marzo, un comisionista había embargado los inmuebles aduciendo un incumplimiento de contrato de comisión por parte de los antiguos propietarios del edificio.

Con el propósito de seguir adelante con el negocio y en aras de mantener protegidos a los inversionistas, se tomó la decisión de dejar una garantía por parte de los antiguos propietarios para cubrir el escenario menos favorable posible es decir, que un tercero se presente a cobrar las cédulas hipotecarias y que el Juzgado correspondiente le dé la razón al comisionista y obligue al pago por él solicitado.

La garantía que se acordó fue US\$5,900,000 que fueron utilizados para comprar bonos del Tesoro de los Estados Unidos.

Las cédulas que pesan sobre la propiedad están a nombre del antiguo propietario y son por US\$5,250,000 y la demanda que dio origen al embargo es por US\$525,000 dólares aproximadamente. Es decir existe un exceso de aproximadamente US\$125,000 dólares de garantía.

La Sociedad no está ejerciendo ninguna acción respecto a este proceso por cuanto el mismo está siendo llevado a cabo por el antiguo propietario, que es quien tiene comprometidos sus recursos en este momento.

A la fecha el embargo interpuesto por el comisionista fue levantado y devuelto al antiguo propietario un facial de títulos valores de US\$580,000.

En cuanto a las cédulas hipotecarias ellos ya hicieron la solicitud de reposición correspondiente al Registro Público, y una vez que sean repuestas se cancelarán y se procederá a hacer la devolución del monto correspondiente.

A la fecha queda un monto facial de títulos valores de US\$5,340,000 los cuales se encuentran custodiados en Merrill Lynch en la cuenta de custodia a nombre de Acobo Puesto de Bolsa, S.A.

Nota 20 - Exposición y control al riesgo de liquidez y de mercado

Las NIIF requieren revelaciones relacionadas con los riesgos que afectan los instrumentos financieros, riesgos que se relacionan con la capacidad de recibir o pagar flujos de efectivo en el futuro.

A continuación se detallan los riesgos que podrían presentarse en el Fondo.

Riesgos propios de las carteras de inversión inmobiliaria

a) Riesgo por la concentración de inmuebles.

Este riesgo está asociado con la existencia de concentración de la cartera en un solo tipo de inmuebles, o en un solo inmueble. Una concentración en inmuebles solo de tipo comercial podría afectar los rendimientos del Fondo en el tanto situaciones coyunturales de la economía para ese sector provoquen un alto nivel de desocupación. En caso de que la concentración sea en un solo inmueble el riesgo vendrá por la posibilidad de ocurrencia de siniestros que afecten el inmueble y por consiguiente su capacidad de generar ingresos. En ese sentido la administración no tiene los fondos concentrados en un solo inmueble ni en un solo tipo de inmuebles.

b) Riesgos por la 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 Sociedad tienen diversidad de arrendatarios.

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 le capacidad del Fondo para producir ingresos periódicos. Sin embargo es política del Fondo invertir solo en inmuebles que estén generando rentas. Los fondos inmobiliarios administrados por la Sociedad no compran 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 Sociedades 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 Sociedad está obligada a comunicarlo a los inversionistas, sin perjuicio de las sanciones administrativas de que pueda ser objeto. Ya los fondos administrados por la Sociedad alcanzaron los criterios de diversificación exigidos, por lo que esto no es un riesgo.

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

La compra de bienes inmuebles es con base en las decisiones que tome el Comité de Inversión, de acuerdo con las políticas indicadas en los prospectos, lo cual podría variar los rendimientos del Fondo. En el caso de la Sociedad los precios pagados por los inmuebles se calculan con base en el rendimiento esperado del Fondo, por lo que si no se ajusta, 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 mercados secundarios de valores. Esto se contrarresta comprando los inmuebles a muy buenos precios, muy por debajo de los avalúos periciales.

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 con 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 además del momento de la compra o de la venta, con un avalúo financiero y un avalúo pericial, y dadas las características de estas metodologías, el valor en libros de los inmuebles podría estar sobreestimando su valor real, por lo que en caso de venta de un inmueble el Fondo podría no obtener el valor registrado sino un valor menor, causando una pérdida en el valor de las participaciones. Para eliminar este riesgo las valoraciones financieras se llevan a cabo tomando en cuenta supuestos sumamente conservadores de manera que no sea posible sobreestimar el valor de los inmuebles.

i) Riesgo por atraso en la inscripción de bienes inmuebles.

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

j) Riesgo por fraude.

Existe el riesgo de que el Fondo compre una propiedad a un tercero que la adquirió de manera fraudulenta. Para evitar esto se hace un adecuado estudio registral por parte de los asesores legales para cada uno de los inmuebles que se van a adquirir.

k) Riesgo por morosidad

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

1) Otros.

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

m) Riesgo de iliquidez 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 impediría hacer efectivas sus participaciones en caso de querer venderlas o les provocaría una pérdida al tener que ofrecerlas con un descuento. Mantenemos una constante preocupación por la liquidez de las participaciones, razón por la cual las emisiones están inscritas en la Bolsa de Valores de Panamá y en total en ambas plazas son negociadas por aproximadamente diez casas de bolsa.

Riesgos propios de la cartera de títulos valores.

a) 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 forman 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.

b) El riesgo sistemático o riesgo no diversificable

Este es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y que depende de factores distintivos de los propios valores del mercado como 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.

Otro factor de riesgo es el de recompras. Invertir en recompras puede tener un riesgo al no cubrir la contraparte la 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 valores que forman parte de la cartera del fondo. Cuando se dé una situación de este tipo, se incluirá la pérdida o la ganancia neta de esta situación dentro del balance de activos del Fondo de acuerdo a lo que estipula la Norma Internacional Información Financiera número treinta y nueve, 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.

Nota 21 - Constitución de Grupo Financiero ACOBO, S. A.

La Sociedad pertenece al Grupo Financiero ACOBO, S.A., que fue aprobado a operar por el CONASSIF el 31 de mayo de 1999 según nota CNS-941-99.

Nota 22 - Puesto representante

Acobo Puesto de Bolsa, S.A. es el puesto representante de la Sociedad desde el 22 de enero de 1996.

Nota 23 - Normas contables promulgadas con fecha de aplicación posterior

NIIF 8 Segmentos de operación

Esta NIIF reemplaza a la NIC 14, Información Financiera por Segmentos. Es de aplicación para los periodos que comiencen en o después del 1 de enero del 2009. Siendo esta normativa relacionada expresamente con revelaciones de información no tendrá un efecto que se deba cuantificar y revelar en estas notas.

<u>Interpretaciones</u>

Las siguientes interpretaciones han sido emitidas y entrarán en vigencia en periodos posteriores:

CINIF 11: NIIF 2 Grupo y transacciones en acciones en tesorería Efectiva a partir del 1 de marzo del 2007

CINIF 12: Acuerdos de servicios de concesión Efectiva a partir del 1 de enero del 2009

IFRIC 13: Programa de lealtad de clientes Efectiva a partir del 1 de julio del 2008

IFRIC 14: Límites en planes de pensión definidos, requerimientos de fondeo mínimo.

Efectiva a partir del 1 de enero del 2008.

Nota 24 - Hechos significativos y subsecuentes

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre del 2007 y la preparación de los estados financieros no tuvimos conocimiento de hechos que puedan tener en el futuro una influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones de la Sociedad o del Fondo o en sus estados financieros.

Nota 25 - Autorización de emisión de estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para emisión el 7 enero del 2008 por parte de la Gerencia General de la Sociedad.

La SUGEVAL tiene la posibilidad de requerir modificaciones a los estados financieros luego de su fecha de autorización para emisión.

Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Informe sobre el control interno

31 de diciembre del 2007



Despacho Lara Eduarte, S.C
Contadores Públicos y Consultores
Miembros de Horwath International
2442 Avenida 2, San Iosé, Costa Rica
Teléfono (506) 221-4657
Fax (506) 233-8072
Apdo. 7108-1000
E-mail: laudit@racsa.co.cr
www.horwath.com

Informe del auditor externo sobre el control interno

Señores

Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. Superintendencia General de Valores

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros del fondo de inversión denominado Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. al 31 de diciembre del 2007 y emitimos opinión previa sin salvedades con fecha 19 de febrero del 2008.

La auditoría se practicó de acuerdo con normas internacionales de auditoría adoptadas por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica y la normativa relativa a auditorías externas de los sujetos fiscalizados por la Superintendencia General de Valores, que requieren planear y ejecutar el trabajo para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores de importancia.

Al planear y ejecutar la auditoría del Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. tomamos en cuenta su estructura de control interno y el sistema de procesamiento de datos con el fin de determinar los procedimientos de auditoría para expresar opinión sobre los estados financieros, y no para opinar sobre la estructura de control interno de la entidad en su conjunto.

Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. es responsable de establecer y mantener una estructura de control interno. Para cumplir con esta responsabilidad la administración debe hacer estimaciones y juicios para evaluar los beneficios y los costos relativos a las políticas y procedimientos de la estructura de control interno, cuyo objetivo es suministrar una razonable, pero no absoluta seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas provenientes de disposición o uso no autorizados y que las transacciones son ejecutadas de acuerdo con autorizaciones de la administración y registradas oportuna y adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con los criterios establecidos.

Debido a limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, errores e irregularidades pueden ocurrir y no ser detectados. También la proyección de cualquier evaluación de la estructura hacia futuros períodos está sujeta al riesgo que los procedimientos se vuelvan inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que la efectividad del diseño y funcionamiento de las políticas y procedimientos pueda deteriorarse.

Para fines del presente informe hemos clasificado las políticas y procedimientos de la estructura de control interno en las categorías siguientes:

- Proceso de adquisición y liquidación de participaciones
- Proceso de compra y venta de títulos valores y de bienes inmuebles
- Proceso de tesorería
- Proceso de custodia
- Proceso contable

Para las categorías de control interno mencionadas anteriormente, obtuvimos una comprensión del diseño de políticas y procedimientos importantes y de si estaban en funcionamiento, y evaluamos el riesgo de control.

La consideración de la estructura de control interno no necesariamente revela todos los asuntos que podrían constituir deficiencias significativas conforme las normas de auditoría generalmente aceptadas. Una deficiencia significativa es una condición en la que el diseño o funcionamiento de elementos específicos de la estructura de control interno no reducen a un nivel relativamente bajo el riesgo de que errores o irregularidades, en montos que podrían ser importantes en relación con los estados financieros básicos, puedan ocurrir y no ser detectados oportunamente por los empleados en el cumplimiento normal de sus funciones. No observamos ningún asunto relacionado con la estructura de control interno y su funcionamiento que consideráramos ser una deficiencia significativa conforme a la definición anterior.

Observamos ciertos asuntos relacionados con la estructura de control interno y su funcionamiento que hemos dado a conocer a la administración de Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. en cartas fechadas 1 de octubre del 2007, 17 de octubre del 2007 y 19 de febrero del 2008 (en borrador).

Este informe es para conocimiento de la Gerencia y Junta Directiva de Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y de la Superintendencia General de Valores.

San'José, Costa Rica

19 de febrero del 2008

Juan C. Lara P. No.2052 Pol. R-1153 V.30-09-2008 Timbre Ley 6663 ¢1.000 Adherido al original Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Informe sobre el cumplimiento con leyes, reglamentos y normativa

31 de diciembre del 2007



Informe de los contadores públicos independientes sobre el cumplimiento con leyes y regulaciones aplicadas Despacho Lara Eduarte, S.C

Contadores Públicos y Consultores Miembros de Horwath International 2442 Avenida 2, San Iosé, Costa Rica Teléfono (506) 221-4657 Fax (506) 233-8072 Apdo. 7108-1000 E-mail: laudit@racsa.co.cr www.horwath.com

Señores

Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. Superintendencia General de Valores

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros del fondo de inversión denominado Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. al 31 de diciembre del 2007 y emitimos opinión previa sin salvedades con fecha 19 de febrero del 2008.

La auditoría se practicó de acuerdo con normas internacionales de auditoría y la normativa relativa a las auditorías externas de los sujetos fiscalizados por la Superintendencia General de Valores, que requieren planear y ejecutar el trabajo para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores de importancia.

El cumplimiento de las leyes, reglamentos y normativa en general para la regulación y fiscalización del mercado de valores aplicables a Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y el Fondo que administra, es responsabilidad de la administración de la Sociedad.

Como parte del proceso para obtener seguridad razonable respecto a si los estados financieros están libres de errores de importancia, efectuamos pruebas del cumplimiento por parte de Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y del Fondo que administra en relación con la normativa aplicable. Sin embargo el objetivo no fue emitir opinión sobre el cumplimiento general de dicha normativa.

Los resultados de las pruebas de cumplimiento indican que Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y el Fondo administrado cumplieron con los términos de las leyes y regulaciones aplicables. Con respecto a los asuntos no evaluados nada vino a nuestra atención que nos hiciera creer que Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y el Fondo administrado no habían cumplido con dichos asuntos.

El presente informe es para conocimiento de la Superintendencia General de Valores y de la Gerencia y Junta Directiva de Vista, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión,

S.A.

San José, Costa Rica 19 de febrero del 2008

Dictamen firmado por Juan C. Lara P. No.2052 Pol. R-1153 V.30-09-2008 Timbre Ley 6663 ¢1.000 Adherido al original

Fondo Inmobiliario Vista diversificado administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Cédula resumen de asientos de ajuste y reclasificación

31 de diciembre

Cuenta		Activos	Pasivos	Patrimonio	Resultados	Cuentas de orden
Al 31 de diciembre del 2007						
Depósitos en garantía			(14,700)			
Alquileres por cobrar		(14,700)				
Liquida saldo de cuentas a cobrar al in	qui	lino Tectres El	ectrónica			
Cuentas de orden deudoras	1					580,000
Cuentas de orden acreedoras						580,000
Ajusta saldo del aval otorgados por lo	s ve	ndodores del i	nmueble Torre	es del Este		
Al 31 de diciembre del 2006						
Otros gastos					80,230	
Otros activos, gastos diferidos					(80,230)	
Ajusta el saldo de la cuenta otros activ	os g	gastos diferidos	S			