VISTA
FONDOS DE INVERSION

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

Estados financieros no auditados

Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007

Índice de contenido

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Estado de Activos Netos	A	1
Estado de Operaciones	B	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	C	3
Estado de Flujos de Efectivo	D	4
Notas a los Estados Financieros		5 - 18

Grupo Financiero
ACOBO
desde 1976

Cuadro A

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

Estado de activos netos
Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007
(en US dólares)

	Notas		2008	2007
Activo				
Caja y bancos	**4**	US$	296,610	97,075
Inversión en valores negociables			233,006	-
Cuentas por cobrar	**5**		486,573	301,528
Gastos pagados por adelantado	**6**		122,436	85,938
Inversión en inmuebles	**7**		48,097,956	41,339,316
Otros activos	**8**		218,696	114,062
Total de activo			49,455,276	41,937,918
Pasivo				
Documentos por pagar			-	-
Cuentas por pagar	**9**		**535,005**	**428,206**
Impuesto diferido	**10**		180,901	141,823
Rendimientos por pagar a inversionistas			310,173	263,176
Otras cuentas por pagar			43,931	23,207
Comisión por pagar por administración, Vista SAFI	**11**		2	169
Ingresos diferidos	**12**		124,341	103,993
Depósitos en garantía	**13**		273,308	323,192
Total de pasivo			932,655	855,560
Activo neto			48,522,621	41,082,358
Títulos de participación	**14**		42,525,000	36,525,000
Ganancia no ralizada por valuación de bienes inmuebles			3,313,208	2,694,632
Capital pagado en exceso			2,684,413	1,862,726
Pérdida acumulada			-	-
Total de activo neto		US$	48,522,621	41,082,358

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Lic. Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Lic. Nurya Araya
Contadora General

Lic. Alberto González
Auditor Interno

San José: tel (506) 2295-0300
Limón: tel (506) 2798-4847
Buenos Aires: tel (506) 2730-1800
servicioalcliente@acobo.com

Grupo Financiero
ACOBO
desde 1976

Cuadro B

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

Estado de operaciones
Al 30 de setiembre de 2008 y 2007
(en US dólares)

	Notas		2008	2007
Ingresos				
Ingresos por arrendamientos	**15**	US$	3,606,875	3,317,763
Ingresos por intereses			1,909	4,792
Ganancia por diferencial cambiario			22,086	5,137
Otros ingresos			102,943	49,883
Total de ingresos			3,733,813	3,377,575
Gastos				
Comisiones por administración de fondos			392,202	333,949
Gastos por estimación de incobrables			4,624	-
Pérdida por diferencial cambiario			12,177	3,654
Otros gastos operativos	**16**		444,801	429,006
Otros gastos	**17**		511,694	353,949
Gasto por intereses			143	857
Total de gastos			1,365,641	1,121,415
Utilidad del período		US$	2,368,172	2,256,160

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Lic. Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Lic. Nurya Araya B.
Contadora General

Lic. Alberto González
Auditor Interno

San José: tel (506) 2295-0300
Limón: tel (506) 2798-4847
Buenos Aires: tel (506) 2730-1800
servicioalcliente@acobo.com

Grupo Financiero ACOBO desde 1976

Cuadro C

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

Estado de cambios en los activos netos

Por los períodos de un año terminados al 30 de setiembre de 2008
(en US dólares)

	Nota		Títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganacia no relizada por valuación bienes inmuebles	Utilidades Distribuidas		Total
Saldos al 31 de diciembre del 2006		US$	**26,875,000**	**749,752**	**2,349,841**	**(80,230)**	**$**	**29,894,363**
Reversión de ajuste de auditoria 2006			-	-	-	80,230	**$**	**80,230**
Venta de participaciones	**2.b.11**		10,400,000	1,206,554	-	-	**$**	**11,606,554**
Distribución de utilidades	**2.b.12**		-	-	-	(3,064,076)	**$**	**(3,064,076)**
Incremento por valuación de bienes inmuebles	**2.b.13**		-	-	637,416	-	**$**	**637,416**
Disminución por valuación de bienes inmuebles	**2.b.13**		-	-	(270,912)	3,064,076	**$**	**2,793,164**
Utilidad del año			-	-	-	-	**$**	**-**
Reconocimiento del impuesto sobre la renta diferido	**2.b.14**		-	-	(21,460)	-	**$**	**(21,460)**
Saldos al 31 de diciembre del 2007			**37,275,000**	**1,956,306**	**2,694,885**	**-**	**$**	**41,926,191**
Venta de participaciones	**2.b.11**		5,250,000	728,108	-	-	**$**	**5,978,108**
Distribución de utilidades	**2.b.12**		-	-	-	(2,368,172)	**$**	**(2,368,172)**
Incremento por valuación de bienes inmuebles	**2.b.13**		-	-	1,016,954	-	**$**	**1,016,954**
Disminución por valuación de bienes inmuebles	**2.b.13**		-	-	(398,633)	-	**$**	**(398,633)**
Utilidad del año			-	-	-	2,368,172	**$**	**2,368,172**
Reconocimiento del impuesto sobre la renta diferido	**2.b.14**		-	-	-	-	**$**	**-**
Saldos al 30 de setiembre del 2008		US$	**42,525,000**	**2,684,414**	**3,313,207**	**-**	**$**	**48,522,621**

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Lic. Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Lic. Nurya Araya
Contadora General

Lic. Alberto González
Auditor Interno

San José: tel (506) 2295-0300
Limón: tel (506) 2798-4847
Buenos Aires: tel (506) 2730-1800
servicioalcliente@acobo.com

Grupo Financiero
ACOBO
desde 1976

Cuadro D

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

Estado de flujos de efectivo

Por los períodos de una año terminados el 30 de Setiembre de 2008 y 2007
(en US dólares)

	Notas		2008	2007
Activos de operación				
Utilidad neta		US$	2,368,172	2,256,160
Ajustes a las utilidades				
Cambios en activos y pasivos:				
Disminución en cuentas e intereses por cobrar			(191,349)	(106,622)
Disminución en gastos pagados por anticipado			(69,923)	(56,006)
Disminución (incremento) en otros activos			(127,761)	785,907
Disminución (incremento) en otros pasivos			-	103,993
Incremento en cuentas por pagar y gastos acumulados			43,404	74,367
Incremento en depósitos de arrendatarios			(9,884)	5,218
Incremento (disminución) en el impuesto diferido			35,765	
Incremento (disminución) en ingresos diferidos			33,900	(76,912)
Incremento en comisiones por administración			(20)	(751)
Efectivo neto provisto por actividades de operación			2,082,303	2,985,354
Actividades de inversión				
(Incremento) en valores negociables disponibles para la venta			424,350	325,066
Adquisición de bienes inmubles			(5,850,678)	(12,387,695)
Efectivo netos (usado) en actividades de inversión			(5,426,329)	(12,062,629)
Actividades financieras				
(Disminución) en documentos por pagar			-	-
Participaciones vendidas a valor nominal			5,250,000	9,650,000
Valor en exceso sobre participaciones vendidas			728,107	1,112,973
Ajustes al patrimonio			-	344,791
Distribución de utilidades			(2,368,172)	(2,256,160)
Efectivo neto provisto (usado) en actividades financieras			3,609,936	8,851,604
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo			265,910	(225,671)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año			30,700	322,746
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	**4**	US$	296,610	97,075

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Lic. Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Lic. Nurya Araya B.
Contadora General

Lic. Alberto González
Auditor Interno

San José: tel (506) 2295-0300
Limón: tel (506) 2798-4847
Buenos Aires: tel (506) 2730-1800
servicioalcliente@acobo.com

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

Notas a los estados financieros

Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007
(En colones sin céntimos)

Nota 1 - Constitución y operaciones

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conassif) autorizó el 10 de 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 SUGEVAL, 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 o bienes inmuebles.

Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007 el fondo no tiene empleados. Las actividades de inversión son administradas por Vista Sociedad 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 e www.acobo.com.

Nota 2 - Bases de contable y políticas contabilidad

a- Bases contables

La situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad se presentan con base en las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el CONASSIF y la SUGEVAL.

Las diferencias más importantes entre las normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y las regulaciones emitidas por las entidades supervisoras son las siguientes:

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.

SUGEVAL ha establecido que los instrumentos financieros se clasifiquen como disponibles para la venta independientemente de la intención de la administración.

Errores fundamentales: El tratamiento contable actual se refiere a errores solamente y requiere que cuando se determine que de acuerdo con esa norma existe uno se restablezcan los estados financieros donde existió el error.

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamientos alternativos.

Propiedades de inversión: El resultado de la valuación anual de los inmuebles se debe incluir como una cuenta patrimonial hasta que se realice la ganancia o la pérdida, que se registran en el estado de operaciones cuando ocurren. El inciso 28 de NIC 40 establece que la ganancia o pérdida que surjan de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión debe ser incluido en la ganancia o pérdida neta del período en que surjan.

b- Principales políticas contables

Las políticas contables más importantes se resumen a continuación:

b 1. Moneda y regulaciones cambiarias

Los registros de contabilidad 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 de la Sociedad registre estimaciones y supuestos que afectan los importes registrados 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 en títulos valores con vencimientos a menos de 60 días.

b 4. Valores negociables

La normativa actual requiere mantener las inversiones en valores como disponibles para la venta valoradas a precio de mercado utilizando el vector de precios proporcionado por la 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 un activo al Fondo o por parte de él.

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 valores

Los valores de las inversiones de la Sociedad se encuentran custodiados en la Central de Valores (Ceval) a través de la cuenta de custodia a nombre del Fondo en Acobo Puesto de Bolsa, S.A.

b 7. Valuación y regulaciones de propiedades de inversión en fondos Inmobiliarios

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 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 el 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 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.

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 resultados 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. Comisión de administración

La Sociedad cobra una 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 gastos.

b 11. Títulos de participación

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 el 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 el 100% de los beneficios mensualmente. Se paga la primera semana de cada mes con base en el corte del 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. Utilidad por valoración de inmuebles
Corresponde a la reevaluación 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 ganancia no realizada que se registra en el activo neto del Fondo.

b 14. Impuesto único del 5%

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 a plazo.

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. Impuesto de la renta diferido

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 del activo neto del Fondo al 30 de Setiembre es como sigue:

Año	Activo neto	Títulos de participación	Valor de la participación
2008	$ 48,522,622	8,505	$ 5,705.19
2007	$ 41,082,358	7,305	$ 5,623.87

Nota 4 - Caja y bancos

Al 30 de setiembre corresponde a los saldos disponibles, lo cuáles se mantienen en cuenta corriente individual del Fondo en el Banco Scotiabank, S.A, y Banco Nacional de Costa Rica como sigue:

Caja y bancos		2008	2007
Caja y bancos, colones	US$	25,146	59,769
Caja y bancos, dólares		271,464	37,306
	US$	**296,610**	**97,075**

A continuación se presenta la conciliación del efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de Setiembre:

		2008	2007
Caja y bancos	US$	296,610	97,075
Valores negociables		233,006	-
Total de efectivo y valores negociables en el estado de activos netos		**529,616**	**97,075**
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estados de flujo de efectivo	US$	**529,616**	**97,075**

Nota 5 - Cuentas a cobrar

Al 30 de Setiembre los saldos de las cuentas a cobrar se detallan como sigue:

		2008	2007
A la entidad en custodia	US$	-	-
Otras cuentas por cobrar		4,520	32,588
Alquileres por cobrar (1)		482,053	268,940
Total	US$	**486,573**	**301,528**

(1)Los alquileres por cobrar presentan el siguiente atraso al 30 de Setiembre de 2008:

Antigüedad		2008
6 meses	**US$**	14,725
5 meses		2,575
4 meses		20,015
3 meses		20,315
2 meses		17,648
1 mes		84,417
Al día		322,359
	US$	**482,053**

Nota 6 - Gastos pagados por anticipado

Al 30 de setiembre los saldos de los gastos pagados por anticipado se detallan como sigue:

		2008	2007
Seguros	US$	122,436	85,938
Total	US$	**122,436**	**85,938**

Nota 7 - Inversiones en Inmuebles

La inversión en inmuebles se detalla como sigue:

Al 30 de setiembre de 2008

Inmueble		Costo	Mejoras	Plusvalía Acum.	Total
Edificio Cartagena	US$	3,845,230	10,371	768,790	4,624,391
Edificio Equus		7,422,340	0	808,254	8,230,594
Importadora Monge		354,115	-	204,741	558,855
Torre Mercedes		8,079,085	-	1,030,195	9,109,280
Almacén Fiscal Cormar		2,560,981	-	204,756	2,765,737
Edificio Real Sabana		1,945,555	-	(66,620)	1,878,935
Cond Sunset Hights Playa Flamingo		299,705	-	66,509	366,215
Mall Plaza Occidente San Ramón		346,227	1,020	49,164	396,411
Ferretería el Mar Escazú		2,110,886	-	17,442	2,128,328
Edificio Don Bosco		1,368,083	352,295	(8,465)	1,711,913
Edificio Torre del Este		7,651,633	37,300	331,551	8,020,483
Edificio Sabana Sur		991,792	97,390	11,235	1,100,417
Complejo de Bodegas Pavas		1,961,034	-	76,557	2,037,591
Oficina Periférica Bco. Popular		598,503	-	-	598,503
Edificio Praga		4,570,303	-	-	4,570,303
Total Inversión en Inmuebles	US$	**44,105,471**	**498,377**	**3,494,108**	**48,097,956**

Al 30 de setiembre de 2007

Inmueble		Costo	Mejoras	Plusvalía Acum.	Total
Edificio Cartagena	US$	3,713,183	41,200	902,410	4,656,794
Edificio Equus		7,179,213	1,104	616,646	7,796,963
Importadora Monge		354,114	-	152,957	507,071
Torre Mercedes		8,076,955	-	709,926	8,786,881
Edificio Torre del Este		7,624,242	24,411	-	7,648,653
Almacén Fiscal Cormar		2,392,845	125,907	454,516	2,973,268
Edificio Real Sabana		1,940,978	4,578	-	1,945,555
Cond. Sunset Hights Playa Flamingo		299,705	-	-	299,705
Mall Plaza Occidente San Ramón		346,227	-	-	346,227
Ferretería el Mar Escazú		2,110,886	-	-	2,110,886
Edificio Don Bosco		1,368,083	1,665	-	1,369,748
Edificio Sabana Sur		967,237	-	-	967,237
Bodegas Soleil		1,921,957	8,370	-	1,930,328
Total Inversión en Inmuebles	US$	**38,295,626**	**207,235**	**2,836,455**	**41,339,316**

En los períodos de un año terminados el 30 de Setiembre del 2008 y 2007 el movimiento de las inversiones es como sigue:

		Edificios	Mejoras	Plusvalía	Total
Saldo al 31 de marzo de 2006	US$	22,353,203	-	2,023,602	24,376,805
Adiciones		15,942,423	1,102,239	-	17,044,662
Plusvalía no realizada por valuación		-	-	812,853	812,853
Saldo al 30 de setiembre de 2007		**38,295,626**	**1,102,239**	**2,836,455**	**42,234,320**
Adiciones		5,809,845	(603,862)	-	5,205,983
Plusvalía no realizada por valuación		-	-	657,653	657,653
Saldo al 30 de setiembre de 2008	US$	**44,105,471**	**498,377**	**3,494,108**	**48,097,956**

Determinación del valor justo

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 de inversión. El profesional fue contratado según la normativa vigente emitida por la Sugeval.

Nota 8 - Otros activos

Al 30 de setiembre los saldos de los otros activos se detallan como sigue:

		2008	2007
Depósitos en garantía	US$	7,479	7,479
Otros activos		-	-
Otros gastos diferidos		211,216	114,062
	US$	**218,695**	**121,541**

Nota 9 - Cuentas a pagar

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

		2008	2007
Instituciones públicas	US$	18,240	23,207
Impuesto diferido		180,901	141,823
Otras cuentas por pagar		25,691	-
Rendimiento inversiones		310,173	263,176
	US$	**535,005**	**428,206**

Nota 10 - Impuesto diferido

Al 30 de setiembre del 2008 el saldo de esta cuenta se compone así:

Diferencia temporal por ganancias en valuación de inmuebles	**2008**	**Impuesto diferido**
US$ 3,569,193	5%	US$ 180.901

Diferencia temporal por ganancias en valuación de inmuebles	**2007**	**Impuesto diferido**
US$ 2,836,455	5%	US$ 141.823

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

		2008	2007
Ganancia por valuación de bienes inmuebles, activo nota 7		3,494,108	2,836,455
Impuesto diferido		(180,901)	(141,823)
Ganancia por valuación de bienes inmuebles, patrimonio	US$	**3,313,208**	**2,694,632**

Nota 11 - Comisiones por pagar

Los porcentajes de comisión por administración del Fondo vigentes al 30 de Setiembre son los siguientes:

	2008	2007
Fondo Inmobiliario Vista diversificado	1.20%	1.20%

En el balance lo pendiente de pago por la administración al 30 de setiembre 2008 y 2007 se detalla de la siguiente manera:

	2008	2007
Fondo Inmobiliario Vista diversificado	2	169

Nota 12 - 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 30 de Setiembre los saldos son los que se detallan:

		2008	2007
Alquileres cobrados por anticipado	US$	121,496	103,993
Mantenimiento cobrado por anticipado		2,845	-
Total		**124,341**	**103,993**

Nota 13 - 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 la desocupación del inmueble por romper el contrato anticipadamente. Al 30 de setiembre los saldos son los que se detallan:

		2008	2007
Depósitos en garantía	US$	273,308	323,192

Nota 14 - Títulos de participación

Al 30 de setiembre del 2008 el Fondo tenía en circulación 7.615 títulos de participación con valor nominal de US$ 5,000 cada uno, por un total de US$ 42,525,000.

Año	Títulos de Participación
2008	8,505
2007	7,305

Nota 15 - Ingresos por alquileres

El detalle del ingreso por alquileres en los períodos de un año terminados al 30 de setiembre es el siguiente:

Edificio		Monto
Edificio Cartagena	US$	419,635
Edificio Equus		753,353
Importadora Monge		18,363
Torre Mercedes		812,516
Almacén Fiscal Cormar		246,936
Edificio Real Sabana		168,750
Cond. Sunset Hights Playa Flamingo		16,290
Mall Plaza Occidente San Ramón		33,904
Ferretería el Mar Escazú		213,806
Edificio Don Bosco		65,738
Edificio Torre del Este		588,436
Edificio Sabana Sur		-
Bodegas Soleil		224,398
Edificio Praga		31,228
Oficina Periférica Banco Popular San José		13,521
Total	US$	**3,606,875**

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.

Nota 16 - Gastos operativos

Por el período terminado al 30 de setiembre el detalle de los gastos operativos comprende:

		2008	2007
Bancarios		828	177
Impuestos		78,444	54,403
Seguros		124,502	110,477
Mantenimiento		146,655	180,333
Otros		94,372	83,616
	US$	**444,801**	**429,006**

Nota 17 - Otros gastos

Los otros gastos al 30 de setiembre 2008 y 2007 incluyen:

		2008	2007
Mano de obra	US$	76,957	45,975
Agua y Electricidad		79,638	57,442
Teléfono		2,229	1,425
Otros		39,632	15,197
Pérdidas por diferencial cambiario		381	-
Impuesto a las ganancias de capital		180,451	158,205
Seguridad		122,737	67,428
Gastos por calificadora		9,669	8,276
	US$	**511,694**	**353,949**

Nota 18 - Exposición a riesgos 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 presentar 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 su solo tipo de inmuebles, o en un solo inmueble. Una concentración en inmuebles solo de tipo comercial podría afectar lo 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 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 la 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 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 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 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 pericial, y dadas las características de estas metodologías, el valor en libros de los inmuebles podría estar sobreestimado 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 siempre un riesgo pero mantenemos una gestión de cobros agresiva para evitar atrasos o detectar de manera efectiva arrendatarios que podrían caer en morosidad.

l) Otros

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

m) Riesgos de 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 impedirá hacer efectivas sus participaciones en caso de querer venderlas o les provocaría una pérdida el tener que ofrecerles con un descuento. Mantenemos una constante preocupación por la iliquidez 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 negociables 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 en 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 de 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 19 - Constitución de Grupo Financiero ACOBO, S.A.

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

Nota 20 - Puesto representante

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

Nota 21 - Normas contables promulgadas con fecha de aplicación posterior

a) NIIF 7, Instrumentos financieros: Revelaciones: El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en agosto del 2005 la NIIF7, Instrumentos financieros: Revelaciones. Esta norma es de aplicación a partir del 1 de enero del 2007. Como parte de la norma se incluye la derogatoria de la NIC 30 denominada Informaciones a Revelar en los Estados Financieros de Bancos e Instituciones Financieras Similares. Teniendo en consideración que los cambios son fundamentalmente relacionados con revelaciones en las notas a los estados financieros, no se prevé un impacto derivado de la aplicación inicial de esta norma sobre los estados financieros del Fondo.

b) Interpretaciones a las NIIF

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

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

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

Nota 22 - Hechos significativos y subsecuentes

Entre la fecha de cierre al 30 de setiembre del 2008 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.