Grupo Financiero
ACOBO
desde 1976

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

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008

Grupo Financiero
ACOBO
desde 1976

Cuadro A

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

Estado de activo neto

31 de Diciembre del 2009 y 2008
(en US dólares)

	Notas		2009	2008
Activo				
Caja y bancos	4	US$	200.201	120.157
Inversión en instrumentos financieros	5		-	487.378
Cuentas por cobrar	6		351.370	333.066
Gastos pagados por adelantado	7		75.226	74.823
Inversión en inmuebles	8		48.803.270	48.271.081
Otros activos	9		153.113	180.501
Total activo			**49.583.180**	**49.467.006**
			-	-
Pasivo				
Préstamos por pagar a corto plazo	10		150.000	-
Cuentas por pagar	11		246.675	317.852
Impuesto sobre la renta diferido	12		228.281	185.849
Comisión por pagar por administración, Vista SAFI	13		15	29
Ingresos diferidos	14		92.014	116.938
Depósitos en garantía	15		200.458	274.020
Total pasivo			**917.444**	**894.688**
			-	-
Activo neto	3		**48.665.736**	**48.572.318**
Títulos de participación	3 y 16		42.525.000	42.525.000
Ganancia no realizada por valuación de bienes inmuebles			3.511.809	3.362.904
Capital pagado en exceso			2.628.927	2.684.414
Resultados acumulados			-	-
Total activo neto		US$	**48.665.736**	**48.572.318**

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Lic. Vladimir Sequeira C.
Gerente General

CPI Carol Martínez M.
Contador Fondos Inmobiliarios
Carné 26651

Lic. Alberto González C.
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
31 de Diciembre del 2009 y 2008
(en US dólares)

	Notas		2009	2008
Ingresos				
Ingresos por arrendamientos	**17**	**US$**	5.123.767	5.040.515
Ingresos por intereses			3.886	2.859
Ganancia por diferencial cambiario			56.944	39.056
Otros ingresos	**18**		210.957	153.005
Total ingresos			**5.395.553**	**5.235.435**
			-	-
Gastos				
Comisiones por administración de fondos			853.017	584.318
Gastos por estimación de incobrables			40.856	23.842
Pérdida por diferencial cambiario			39.511	27.613
Otros gastos operativos	**19**		724.854	627.052
Otros gastos	**20**		673.910	692.798
Gasto por intereses			-	143
Total gastos			**2.332.148**	**1.955.765**
			-	-
Utilidad del período		**US$**	**3.063.405**	**3.279.670**
				-

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Lic. Vladimir Sequeira C.
Gerente General

CPI Carol Martínez M.
Contador Fondos Inmobiliarios
Carné 26651

Lic. Alberto González C.
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 el activo neto
períodos de un año terminados al 31 de Diciembre de 2009
(en US dólares)

	Nota		Títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia no relizada por valuación bienes inmuebles	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2007		US$	**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
Comisiones de colocación de participaciones	**2.b.13**		-	-	-	-	-
Distribución de utilidades	**2.b.14**		-	-	-	(3.279.669)	(3.279.669)
Incremento por valuación de bienes inmuebles	**2.b.15**		-	-	1.225.549	-	1.225.549
Disminución por valuación de bienes inmuebles	**2.b.15**		-	-	(516.816)	-	(516.816)
Utilidad del año			-	-	-	3.279.669	3.279.669
Reconocimiento del impuesto sobre la renta diferido	**2.b.16**		-	-	(40.714)	-	(40.714)
Saldos al 31 de diciembre del 2008		US$	**42.525.000**	**2.684.414**	**3.362.904**	**-**	**48.572.318**
Venta de participaciones	**2.b.11**		-	-	-	-	-
Comisiones de colocación de participaciones	**2.b.13**		-	(55.487)	-	-	(55.487)
Distribución de utilidades	**2.b.14**		-	-	-	(3.063.405)	(3.063.405)
Incremento por valuación de bienes inmuebles	**2.b.15**		-	-	978.195	-	978.195
Disminución por valuación de bienes inmuebles	**2.b.15**		-	-	(829.290)	-	(829.290)
Utilidad del año			-	-	-	3.063.405	3.063.405
Reconocimiento del impuesto sobre la renta diferido	**2.b.16**		-	-	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre de 2009		US$	**42.525.000**	**2.628.927**	**3.511.809**	**-**	**48.665.736**
			-		-	-	-

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Lic. Vladimir Sequeira C.
Gerente General

CPI Carol Martínez M.
Contador Fondos Inmobiliarios
Carné 26651

Lic. Alberto González C.
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

31 de Diciembre del 2009 y 2008
(en US dólares)

	Notas		2009	2008
Actividades de operación				
Utilidad neta		US$	3.063.405	3.279.670
Cambios en activos y pasivos:				
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar			(18.304)	(37.842)
Incremento en gastos pagados por anticipado			(403)	(22.310)
Incremento (disminución) en otros activos			27.387	(89.566)
Incremento en cuentas por pagar			(28.745)	7.152
Aumento (disminución) en depósitos de arrendatarios			(73.562)	(9.172)
Incremento en ingresos diferidos			(24.924)	67.210
Incremento (disminución) en comisiones por administración			(14)	8
Efectivo neto provisto por actividades de operación			**2.944.841**	**3.195.149**
Actividades de inversión				
Adquisición de bienes inmuebles			(383.284)	(5.974.107)
(Incremento) en valores negociables disponibles para la venta			-	169.977
Efectivo neto (usado) en actividades de inversión			**(383.284)**	**(5.804.130)**
Actividades financieras				
(Disminución) en Docuentos por Pagar			150.000	-
Participaciones vendidas a valor nominal			-	5.250.000
Valor en exceso sobre participaciones vendidas			(55.487)	728.107
Distribución de utilidades			(3.063.405)	(3.279.670)
Efectivo neto provisto en actividades financieras			**(2.968.892)**	**2.698.438**
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo			(407.335)	89.457
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año			607.536	30.700
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	**4**	**US$**	**200.201**	**120.156**

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Lic. Vladimir Sequeira C.
Gerente General

CPI Carol Martínez M.
Contador Fondos Inmobiliarios
Carné 26651

Lic. Alberto González C.
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
31 de Diciembre del 2009 y 2008
(En dólares 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 Superintendencia General de Valores (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 31 de Diciembre de 2009 y 2008 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 Lahmann; su página de Internet e www.acobo.com.

Nota 2 - Bases de contables y políticas contabilidad

a- Bases contables

La situación financiera y los resultados de operación del Fondo 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:

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. 23: Costos por intereses

El CONASSIF no permite la capitalización de los costos por intereses que sean directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de algunos activos que cumplan

determinadas condiciones, según lo establecen las NIIF. La NIC 23 requiere la capitalización de los intereses si cumplen con los requisitos de reconocimiento.

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

El CONASSIF requiere que las inversiones se mantengan como disponibles para la venta. La SUGEVAL y la SUGEF permiten clasificar otras inversiones como instrumentos financieros mantenidos para negociar, siempre que exista manifestación expresa de su intención para negociarlos en un plazo que no supere noventa días contados a partir de la fecha de adquisición. La SUPEN no permite otra clasificación que no sea como disponible para la venta La contabilización de derivados requiere que se reconozcan como mantenidos para negociación excepto los que sean contratos de garantía financiera o hayan sido designados como instrumentos de cobertura y cumplan las condiciones para ser eficaces. Asimismo podrían permanecer más de noventa días de acuerdo con la NIC 39, ya que esta norma se refiere solamente a su venta en un futuro cercano y no indica plazo.

La NIC 39 requiere clasificar los instrumentos financieros de acuerdo con su tenencia, lo que podría implicar otras clasificaciones posibles como lo son mantenidos al vencimiento y al valor razonable con cambios en resultados.

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

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 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

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se presentan por el método indirecto. Para este propósito se consideran como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, los depósitos a la vista y a plazo y los valores invertidos que tienen madurez no mayor a dos meses.

b 4. Valores negociables: Instrumentos financieros no derivados:

Clasificación:

La normativa actual requiere registrar las inversiones en valores como disponibles para la venta. Las inversiones disponibles para la venta se valúan a precio de mercado utilizando vectores de precios proporcionados por el Proveedor Integral de Precios de Centro América S.A. Como caso de excepción y para todas las monedas, si no se logra contar con una cotización por medio de estos sistemas, el precio con que se valúa es 100% de su precio de compra.

Medición:

El efecto de la valuación a precio de mercado de las inversiones disponibles para la venta se incluye en una cuenta patrimonial.

Los reportos tripartitos no se valúan a precio de mercado, ni los títulos con vencimiento original a menos de 180 días.

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.

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

Reconocimiento:

Los instrumentos financieros son registrados inicialmente al costo 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.

Desreconocimiento:

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

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

Instrumentos financieros derivados:

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente al costo; posterior a su reconocimiento inicial son llevados a su valor razonable. El tratamiento de cambios en el valor razonable depende de la clasificación en las siguientes categorías: cobertura de valor razonable, cobertura de flujo de efectivo y derivados implícitos. El Fondo no tiene instrumentos financieros derivados.

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. Estimación de alquileres de cobro dudoso.

A partir de agosto del 2008 se estableció la política de registrar una estimación por morosidad en el pago de arrendamiento de los inquilinos de los fondos inmobiliarios. Se estima 0.5% de los ingresos mensuales registrados contablemente. Al final de cada mes se revisa el reporte de facturas pendientes de cobro y se analiza cada una de las facturas pendientes para determinar cuáles de estas es probable

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

b 7. Custodia de valores

Los valores de las inversiones del Fondo se encuentran custodiados en BN Custodio a través de la cuenta de custodia a nombre del Fondo.

b 8. 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 son propiedades de inversión.

Para la valuación de las propiedades de inversión se debe cumplir la reglamentación establecida por la SUGEVAL, que requiere la valuación hecha por peritos independientes inscritos en sus respectivos colegios profesionales. Debe existir una valuación 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 valuación 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 valuaciones. Previo a la compra de una propiedad de inversión se deben someter a la SUGEVAL las valuaciones respectivas.

El estado de operaciones incluye los ingresos por alquileres y los gastos de operación incurridos 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 hecha 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 son 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 9. 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 10. 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 11. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

b 12. Títulos de participación

Los títulos de participación se originan en los aportes de los inversionistas y 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 13. Costo de transacción de la emisión de títulos de participación

Los costos de transacción en los que necesariamente se ha de incurrir para llevar a cabo una transacción de patrimonio, como los costos de emisión de los títulos de participación, se contabilizan como parte de la transacción y por lo tanto se deducen del activo neto.

b 14. Distribución de rendimientos

VISTA, S.F.I., S.A. como administradora del Fondo, tendrá como política la repartición del 100% del beneficio neto percibido por el Fondo, el cual se acreditará en el valor de la participación; este se determina sumando las partidas generadas de rentas por concepto de alquiler, de dividendos e intereses, así como cualquier otro ingreso; restándole a lo anterior el total de gastos y costos incurridos, incluyendo los impuestos que correspondan. VISTA, S.F.I., S.A. procederá a girar el 100% de los beneficios mensualmente.

Las ganancias o pérdidas de capital por concepto de los nuevos avalúos de los activos, se reflejarán en el valor de los títulos de participación en el momento en que se materialicen.

b 15. Utilidad por valuación 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 16. 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 17. 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 18. Operaciones de reporto tripartito

Su objetivo es proporcionar liquidez temporal sin tener que deshacerse del instrumento financiero. El título se deja en garantía en la Central de Valores, S.A. (CEVAL), se vende a hoy en menos del 100% y se acuerda el reporto tripartito a plazo.

Los reportos tripartitos se clasifican como activos y pasivos. Los activos representan una inversión que proporciona liquidez a la contraparte. En los pasivos se busca liquidez, por lo que se reciben los fondos correspondientes registrándose un pasivo.

b 19. 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 20. 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 31 de Diciembre es como sigue:

Año	Activo neto	Títulos de participación	Valor de la participación
2009	$ 48.665.736	8.505	$ 5.722,01
2008	$ 48.572.318	8.505	$ 5.711,03

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 Nacional de Costa Rica como sigue:

		2009	2008
Caja y bancos, colones	US$	20.270	83.589
Caja y bancos, dólares		179.930	36.568
Total Caja y Bancos	US$	**200.201**	**120.157**

A continuación se presenta la conciliación del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de Diciembre:

Caja y bancos	US$	200.201	120.157
Valores negociables		-	487.378
Total de efectivo y valores negociables en el estados de flujo de efectivo		**200.201**	**607.536**

Nota 5 - Inversiones en instrumentos financieros

Al 31 de Diciembre el Fondo de Inversión cuenta con inversiones en instrumentos financieros detallados de la siguiente manera:

		2009	2008
Mercado de liquidez	US$	-	
Operaciones de reporto tripartito		-	487.378
Total Inversiones	**US$**	**-**	**487.378**

A continuación se detallan las inversiones:

Año 2008

# Operación	Fecha Compra	Fecha Vencimiento	Instrumento	Emisor	Valor Facial	Valor Transado	Premio	Interés Diario
1081210889	11-Dic-08	06-Ene-09	bb13$	BPDC	224.000,00	219.211,61	3	5,5
1081213279	16-Dic-08	07-Ene-09	bb13$	BPDC	120.000,00	117.508,78	3	5,5
1081216145	22-Dic-08	06-Ene-09	bpgc$	FPTG	188.000,00	150.658,00	0	7,5
					Total	**$ 487.378**		

Nota 6 - Cuentas a cobrar

Al 31 de Diciembre los saldos de las cuentas a cobrar se detallan como sigue:

		2009	2008
Cuentas por Cobrar Colones [1]		9.399	-
Otras cuentas por cobrar		20.230	7.838
Alquileres por cobrar [2]		334.344	349.069
Estimación de Incobrables		(12.604)	(23.842)
Total	**US$**	**351.370**	**333.066**

[1] Las cuentas por cobrar en colones se desglosan de la siguiente manera:

Parqueos		4.734	-
Servicios Públicos		5.507	-
Estimación de Incobrables		(842)	-
Total	**US$**	**9.399**	**-**

[2] Los alquileres por cobrar tienen el siguiente estado al 31 de Diciembre:

Antigüedad		2009	2008
6 meses	**US$**	140.019	29.855
5 meses		-	13.862
4 meses		250	14.052
3 meses		8.607	18.080
2 meses		12.452	36.912
1 mes		43.270	35.829
Al día		129.746	200.478
Total	**US$**	**334.344**	**349.069**

Nota 7 - Gastos pagados por adelantado

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

		2009	2008
Seguros	**US$**	**75.226**	**74.823**

Nota 8 - Inversiones en inmuebles

a) La inversión en inmuebles al 31 de Diciembre se detalla como sigue:

31 de Diciembre de 2009

Inmueble		Costo	Mejoras	Plusvalía Acum.	Total
Edificio Cartagena	US$	3.859.461	5.454	778.853	4.643.768
Edificio Equus		7.590.541	104.156	658.000	8.352.697
Importadora Monge		354.115	-	204.741	558.855
Torre Mercedes		8.083.651	11.578	1.222.172	9.317.402
Almacén Fiscal Cormar		2.560.981	3.834	276.440	2.841.255
Edificio Real Sabana		1.945.555	1.649	(55.794)	1.891.410
Cond Sunset Hights Playa Flamingo		312.084	5.158	123.184	440.426
Mall Plaza Occidente San Ramón		347.247	842	41.012	389.101
Ferretería el Mar Escazú		2.122.697	-	(329.833)	1.792.864
Edificio Don Bosco		1.744.384	3.053	410.883	2.158.321
Edificio Torre del Este		7.740.478	69.801	338.002	8.148.281
Edificio Sabana Sur		1.095.930	-	(92.904)	1.003.026
Complejo de Bodegas Pavas		1.971.338	11.816	511.484	2.494.638
Oficina Periférica Bco. Popular		593.197	254	857	594.309
Edificio Praga		4.523.926	-	(347.008)	4.176.918
Total Inversión en Inmuebles	**US$**	**44.845.584**	**217.596**	**3.740.090**	**48.803.270**

31 de Diciembre de 2008

Inmueble		Costo	Mejoras	Plusvalía Acum.	Total
Edificio Cartagena	US$	3.845.230	14.231	768.790	4.628.250
Edificio Equus		7.422.340	40.001	808.254	8.270.595
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	-	(101.614)	2.009.272
Edificio Don Bosco		1.735.055	2.531	165.235	1.902.821
Edificio Torre del Este		7.651.633	85.874	331.551	8.069.058
Edificio Sabana Sur		991.792	104.139	11.235	1.107.165
Complejo de Bodegas Pavas		1.961.034	-	76.557	2.037.591
Oficina Periférica Bco. Popular		598.503	2.090	-	600.593
Edificio Praga		4.570.303	-	-	4.570.303
Total Inversión en Inmuebles	**US$**	**44.472.443**	**249.885**	**3.548.753**	**48.271.081**

b) Determinación del valor justo

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

c) Cobertura de los seguros

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

		2009	2008
Fondo de Inversión Inmobiliario Vista	US$	65.687.675	64.349.525

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 el inmueble en caso de la ocurrencia de un siniestro; esto es lo que se denomina Valor de Reposición Nuevo. Este monto se estima en el avalúo pericial de cada uno de los inmuebles, por lo que cada vez que se hace una valuación de estas, que es al menos cada año, se ajusta el monto asegurado del inmueble.

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

Nota 9 - Otros activos

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

		2009	2008
Depósitos en garantía	US$	6.919	7.479
Otros gastos diferidos [1]		146.194	173.022
Total	**US$**	**153.113**	**180.501**

[1] Al 31 de Diciembre los otros gastos diferidos se refieren a:

		2009	2008
Avalúos de edificios	US$	90.433	70.946
Calificadora de riesgo		5.078	4.183
Mantenimiento		29.886	80.515
Alquiler		96	-
Gastos bancarios		12.550	1.625
Servicios públicos		6.663	6.950
Servicios de Correduría		-	5.502
Seguridad		590	1.299
Otros		898	2.001
Total	**US$**	**146.194**	**173.022**

Nota 10 - Préstamos por pagar corto plazo

Al 31 de Diciembre del 2009 el Fondo cuenta con línea de crédito en el Banco Nacional de Costa Rica por US$1,550,000 de la cual ha utilizado al 31 de Diciembre de 2009 US$150.000. Esta línea de crédito devenga tasa de interés anual de 7,5% y con vencimiento el 08 de Junio del 2010. La garantía de esta operación es hipotecaria sobre fincas propiedad del Fondo.

		2009	2008
Sistema bancario nacional	**US$**	**150.000**	**-**

Nota 11 - Cuentas a pagar

Al 31 de Diciembre el saldo de las cuentas a pagar se detalla como sigue:

		2009	2008
Instituciones públicas [1]	US$	4.266	11.421
Otras cuentas por pagar		33.221	21.135
Rendimiento inversiones		209.188	285.296
Total	**US$**	**246.675**	**317.852**

[1] Las cuentas por pagar a instituciones públicas se detallan de la siguiente manera:

		2009	2008
Provisión impuestos municipales	US$	-	
Impuesto único Fondos Inversión		4.266	11420,7
Total	**US$**	**4.266**	**11.421**

Nota 12 - Impuesto sobre la renta diferido

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

Año	Diferencia temporal por ganancias en valuación de inmuebles			Impuesto diferido
2009	$4.565.629	5%	$	228.281
2008	$3.716.987	5%	$	185.849

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

		2009	2008
Ganancia por valuación de bienes inmuebles		3.740.090	3.548.753
Impuesto diferido		(228.281)	(185.849)
Ganancia por valuación de bienes inmuebles	**US$**	**3.511.809**	**3.362.904**

Nota 13 - Comisiones por pagar

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

	2009	2008
Fondo Inmobiliario Vista diversificado	1.75%	1.75%
Saldos al 31 de Diciembre		
Comisión por pagar a la Sociedad	**15**	**29**

Nota 14 - Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos corresponden a la facturación de todos los arrendamientos, estos son amortización en forma de línea recta en un plazo de 30 días según el periodo del contrato. Al 31 de Diciembre los saldos son los que se detallan:

		2009	2008
Alquileres cobrados por anticipado	US$	90.671	114.212
Mantenimiento cobrado por anticipado		1.343	2.726
Total	**US$**	**92.014**	**116.938**

Nota 15 - 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 cualquier deterioro causado en el inmueble, pagos pendientes de servicios públicos o pasivos con el arrendatario (facturas de alquiler o mantenimiento). Al 31 de Diciembre los saldos son los que se detallan:

		2009	2008
Depósitos en garantía	**US$**	200.458	274.020

Nota 16 - Títulos de participación

Al 31 de Diciembre de 2009 y 2008 el Fondo tenía en circulación 8.505 títulos de participación, con valor nominal de US$5,000 por un total de US$42,525,000.

Nota 17 - Ingresos por arrendamientos

El detalle del ingreso por alquileres en los períodos de un año terminados al 31 de Diciembre es el siguiente:

Inmueble		2009	2008
Bodegas CORMAR Uruca	US$	338.640	330.379
Complejo de Bodegas Pavas		192.305	297.928
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo		21.720	21.720
Edificio Cartagena		560.831	560.800
Edificio Don Bosco		262.953	131.476
Edificio Equus		988.866	1.010.610
Edificio Ferretería el Mar Escazú		131.446	288.225
Importadora Monge		76.512	36.726
Edificio Praga		131.707	117.701
Edificio Real Sabana		225.000	225.000
Edificio Torre del Este		924.064	819.214
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI		1.026.788	1.091.427
Mall Plaza Occidente		40.992	45.301
Oficina Periférica Banco Popular San José		70.544	31.157
Sabana Sur		131.400	32.850
Total	**US$**	**5.123.767**	**5.040.515**

El precio del alquiler anual es pagadero mensual 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 18 - Otros ingresos

El detalle de los otros ingresos en los períodos al 31 de Diciembre es el siguiente:

		2009	2008
Servicios públicos	US$	46.353	17.889
Parqueos		62.636	38.253
Venta de Participaciones		-	26.742
Mantenimiento edificios		47.898	36.435
Financieros		-	3.937
Otros		54.069	29.749
Total	**US$**	**210.957**	**153.005**

Nota 19 - Gastos operativos

En los períodos al 31 de Diciembre el detalle de los gastos operativos comprende:

		2009	2008
Bancarios		5.388	970
Impuestos		79.787	97.093
Seguros		231.394	183.715
Mantenimiento		259.990	199.746
Otros		148.295	145.529
Total	**US$**	**724.854**	**627.052**

Nota 20 - Otros gastos

En los períodos de un año terminados el 31 de Diciembre los otros gastos incluyen:

		2009	2008
Mano de obra	US$	51.429	95.681
Agua y Electricidad		127.233	108.090
Teléfono		2.269	2.552
Otros		35.304	50.357
Impuesto a las ganancias de capital		252.814	250.816
Seguridad		200.208	173.967
Gastos por calificadora		4.654	11.335
Total	**US$**	**673.910**	**692.798**

Nota 21 - 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

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.

El Fondo Inmobiliarios Vista cuenta con 15 inmuebles dentro de su cartera, de diversos usos, bodegas, oficinas y locales comerciales.

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.

El Fondo Inmobiliario Vista tiene dentro de sus inquilinos diversidad de arrendatarios, el más importante es el Banco Popular y de Desarrollo Comunal que representa el 12% del total de ingresos generados.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Riesgo por fraude

Existe el riesgo de que el Fondo compre una propiedad a un tercero que la adquirió de manera fraudulenta. Para evitar esto se hace un adecuado estudio registral por parte de los asesores legales para cada uno de los inmuebles que se van a adquirir. Adicionalmente cada seis meses de acuerdo a la regulación se lleva a cabo una revisión de los las propiedades.

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.

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.

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 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 negociables por aproximadamente diez casas de bolsa.

Riesgos propios de la cartera de títulos valores

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.

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 reportos tripartitos. Invertir en reportos tripartitos 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.

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

Nota 22 - Normas contables promulgadas con fecha de aplicación posterior

NIIF 8 Segmentos de operación

Esta NIIF reemplaza 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.

NIC 1: Presentación de estados financieros

Esta norma ha sido modificada y sus principales variaciones son las siguientes:

La nueva NIC 1 entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2009. Sin embargo se recomienda su utilización anticipada.

En esta forma se afecta la presentación del estado de cambios en el patrimonio donde solamente se mantendrán los cambios en el patrimonio de los accionistas. Los otros cambios de asuntos que no son de los accionistas, conocidos como "otras ganancias integrales" deberán ser presentados ya sea en el estado de resultados o en un estado aparte que se denomine "estados de cambios en otras ganancias integrales".

La NIC 1 requerirá que se revelen las reclasificaciones o ajustes y el impuesto sobre la renta referido a cada componente de las otras ganancias integrales. Las reclasificaciones son los ajustes que se llevan a resultados en el periodo corriente, pero que fueron reconocidos en un periodo anterior.

Se deberán revelar en el estado de cambios en el patrimonio los dividendos distribuidos a los accionistas. Asimismo, se debe incluir las distribuciones por acción cuando así es requerido. Ya no se permite que esta información se incluya en el estado de resultados.

Otro cambio es la variación en el nombre de algunos estados financieros. La nueva NIC 1 utiliza el término "estado de posición financiera" en lugar del término balance general.

Se requerirá que cuando haya ajustes o reclasificaciones cuando la entidad aplica retroactivamente un cambio en una política contable o ajusta o reclasifica cuentas en estados financieros ya presentados, se debe incluir un estado de posición financiera al inicio del periodo comparativo que se está presentando. Es decir se requerirá un nuevo balance al inicio de los dos periodos que vienen luego.

Interpretaciones a las NIIF

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

IFRIC 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.

IFRIC 15: Acuerdos para la construcción de desarrollos inmobiliarios.
Efectiva a partir del 1 de enero del 2009.

IFRIC 16: Coberturas de inversiones netas en el extranjero.
Efectiva a partir del 1 de enero del 2008.

Nota 23 - Hechos significativos y subsecuentes

Entre la fecha de cierre al 31 de Diciembre 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.

Nota 24 - Autorización emisión estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para emisión el 26 de Enero del 2010 por parte de la Gerencia General de Vista, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

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