Grupo Financiero
ACOBO
desde 1976

**Fondo de Inversión Inmobiliario Vista, Diversificado**

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

Estados Financieros con sus respectivas notas

Al 31 de Diciembre de 2010 y 2009


Tel.: (506) 2295-0300 / Fax: (506) 2295-0303
Apdo. Postal: 430-2010
San José, Costa Rica.

Grupo Financiero ACOBO desde 1976

**FONDO INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO**
**ADMINISTRADO POR**
**VISTA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.**
**BALANCE GENERAL**
Al 31 de Diciembre 2010 y 2009
(En dólares)

| | Nota | 2010 | 2009 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVOS** | | | |
| Efectivo | 4 | 206,810 | 200,201 |
| Inversiones en instrumentos financieros | 5 | - | - |
| Cuentas por cobrar | 6 y 18.11 | 251,316 | 351,370 |
| Gastos pagados por adelantado | 7 | 98,708 | 75,226 |
| Inversiones en inmuebles | 8 | 49,179,035 | 48,803,270 |
| Otros activos | 9 | 144,519 | 153,113 |
| **TOTAL DE ACTIVOS** | | **49,880,387** | **49,583,180** |
| **PASIVOS** | | | |
| Prestamos por pagar a corto plazo | 10 | 360,000 | 150,000 |
| Cuentas por pagar | 11 | 227,118 | 246,675 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 12.1 | 231,069 | 228,281 |
| Comision por pagar por administracion | 13 | 21 | 15 |
| Ingresos diferidos | 14 | 99,600 | 92,014 |
| Depositos en garantia | 15 | 182,397 | 200,458 |
| **TOTAL DE PASIVOS** | | **1,100,205** | **917,444** |
| **ACTIVO NETO** | 3 | **48,780,182** | **48,665,736** |
| Titulos de Participación | 3 | 42,525,000 | 42,525,000 |
| Ganancia no realizada por valuacion de bienes | 12.2 | 3,626,255 | 3,511,809 |
| Capital pagado en exceso | | 2,628,927 | 2,628,927 |
| Resultados acumulados de ejercicios anteriores | | - | - |
| **TOTAL ACTIVO NETO** | | **48,780,182** | **48,665,736** |

Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Carol Martinez M.
Contador

Alberto Gonzalez C.
Auditor Interno

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros

Grupo Financiero ACOBO desde 1976

**FONDO INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO**
**ADMINISTRADO POR**
**VISTA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.**
**ESTADO DE RESULTADOS**
Al 31 de Diciembre 2010 y 2009
(En dólares)

| | Nota | 2010 | 2009 |
|---|---|---|---|
| **Ingresos de operación** | | | |
| Ingresos por arrendamientos | 18.2 | 4,645,443 | 5,123,767 |
| Otros ingresos | 16 | 295,245 | 210,957 |
| **Total ingresos de operación** | | **4,940,688** | **5,334,723** |
| **Gastos de operación** | | | |
| Comisiones por administracion de fondos | | 854,589 | 853,017 |
| Gastos por estimacion por incobrables | | 82,434 | 40,856 |
| Otros gastos operativos | 17 | 1,244,414 | 1,066,485 |
| **Total gastos de operación** | | **2,181,437** | **1,960,358** |
| **RESULTADO OPERACIONAL NETO** | | **2,759,252** | **3,374,365** |
| **Ingresos financieros** | | | |
| Ingresos por intereses | | 36 | 3,886 |
| Ganancia por diferencias de cambios | | 73,400 | 56,944 |
| **Total de ingresos financieros** | | **73,436** | **60,830** |
| **Gastos financieros** | | | |
| Pérdidas por diferencias de cambio | | 51,442 | 39,511 |
| Gastos por intereses | | 36,718 | - |
| **Total de gastos financieros** | | **88,160** | **39,511** |
| **RESULTADO FINANCIERO NETO** | | **(14,724)** | **21,319** |
| **RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD** | | **2,744,528** | **3,395,684** |
| Impuesto único Fondos de Inversión | 12 | 232,670 | 252,814 |
| **RESULTADO DEL AÑO** | | **2,511,858** | **3,142,870** |
| | | | - |

Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Carol Marinez M.
Contador

Alberto Gonzalez C.
Auditor Interno

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros

Grupo Financiero
ACOBO
desde 1976

**FONDO INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO**
**ADMINISTRADO POR**
**VISTA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.**
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL ACTIVO NETO**
Al 31 de Diciembre 2010 y 2009
(En dólares)

| | Nota | | Titulos de Participacion | Capital pagado en exceso | Ganancia no realizada por valuacion de bienes | Resultados acumulados de ejercicios anteriores | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldos al 31 de diciembre de 2008** | | **US$** | **42,525,000** | **2,628,927** | **3,362,904** | **(79,465)** | **48,437,366** |
| Distribucion de utilidades | | | - | - | - | (3,063,405) | (3,063,405) |
| Incremento por valuacion de bienes inmuebles | | | - | - | 978,195 | - | 978,195 |
| Disminucion por valuacion de bienes inmuebles | | | - | - | (829,290) | - | (829,290) |
| Utilidad del año | | | - | - | - | 3,142,870 | 3,142,870 |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2009** | | **US$** | **42,525,000** | **2,628,927** | **3,511,809** | **-** | **48,665,736** |
| Distribucion de utilidades | | | - | - | - | 3,142,870 | 3,142,870 |
| Incremento por valuacion de bienes inmuebles | | | - | - | 312,839 | - | 312,839 |
| Disminucion por valuacion de bienes inmuebles | | | - | - | (198,393) | - | (198,393) |
| Utilidad del año | | | - | - | - | (3,142,870) | (3,142,870) |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2010** | 3 | **US$** | **42,525,000** | **2,628,927** | **3,626,255** | **-** | **48,780,182** |

Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Carol Martinez M.
Contador

Alberto Gonzalez C.
Auditor Interno

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros


Tel.: (506) 2295-0300 / Fax: (506) 2295-0303
Apdo. Postal: 430-2010
San José, Costa Rica.

Grupo Financiero
ACOBO
desde 1976

**FONDO INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO**
**ADMINISTRADO POR**
**VISTA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**
Al 31 de Diciembre 2010 y 2009
(En dólares)

| | Nota | 2010 | 2009 |
|---|---|---|---|
| **Flujos de efectivo de las actividades de operación** | | | |
| Resultado del año | | 2,511,858 | 3,142,870 |
| **Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:** | | | |
| Estimacion de cuentas por cobrar | | - | (99,812) |
| Incremento por valuacion de bienes inmuebles | | - | 978,195 |
| Disminucion por valuacion de bienes inmuebles | | - | (829,290) |
| Impuesto sobre la renta diferido | | - | 42,433 |
| **Variación neta en los activos (aumento), disminución** | | | |
| Cuentas por cobrar | | 100,054 | (7,066) |
| Gastos pagados por anticipado | | (23,482) | (403) |
| Otros activos | | 8,595 | 27,387 |
| **Variación neta en los pasivos (aumento), disminución** | | | |
| Cuentas e intereses por pagar | | (16,769) | (71,177) |
| Ingresos diferidos | | 7,586 | (24,924) |
| Comision por pagar por administracion | | 6 | (13) |
| Depositos en Garantia | | (18,061) | (73,562) |
| **Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación** | | **2,569,785** | **3,084,637** |
| **Flujos de efectivo de las actividades de inversión** | | | |
| Inversiones en inmuebles | | (261,318) | (610,856) |
| Mejoras a bienes inmuebles | | - | 32,290 |
| **Flujos netos de efectivo (usados) en las actividades de inversión** | | **(261,318)** | **(578,566)** |
| **Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento** | | | |
| Utilidades distribuidas a los inversionistas | | (2,511,858) | (3,063,405) |
| Valor en exceso sobre participaciones vendidas | | - | - |
| Participaciones vendidas a valor nominal | | - | - |
| Documentos por pagar | | 210,000 | 150,000 |
| **Flujos netos de efectivo neto (usados) provistos por las actividades de financiamiento** | | **(2,301,858)** | **(2,913,405)** |
| **Disminución del efectivo y equivalentes de efectivo** | | **6,609** | **(407,334)** |
| **Efectivo y equivalentes al inicio del año** | | **200,201** | **607,535** |
| **Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año** | 4 | **206,810** | **200,201** |

Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Carol Martinez M.
Contador

Alberto Gonzalez C.
Auditor Interno

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros



Tel.: (506) 2295-0300 / Fax: (506) 2295-0303
Apdo. Postal: 430-2010
San José, Costa Rica.

Fondo de Inversión Inmobiliario Vista, Diversificado

Notas a los estados financieros

(1) Entidad que reporta

a) Naturaleza del fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliario Vista, Diversificado ("el Fondo") es administrado por Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., entidad domiciliada en Costa Rica. El Fondo invierte en edificios que se destinen en forma exclusiva o conjunta a viviendas, oficinas, estacionamientos, usos comerciales o industriales y que se ubiquen en el territorio costarricense Podrá también invertir complementariamente, en títulos de deuda u otros instrumentos de inversión en forma transitoria.

Es un fondo de ingreso, cerrado, no seriado, no financiero, de cartera mixta, expresado en dólares y del mercado nacional. Es un fondo dirigido a inversionistas que no requieren liquidez. Por ser un fondo cerrado, éste no recompra las participaciones de los inversionistas. Todos aquellos inversionistas que deseen ser reembolsados deberán recurrir al mercado secundario para vender su participación y son conscientes de que el mercado de participaciones de fondos cerrados en el país todavía no goza de suficiente liquidez.

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por aportes de personas naturales o jurídicas para su inversión en valores, u otros activos autorizados por la Superintendencia General de Valores, que administra una Sociedad de Fondos de Inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el Fondo. Tales aportes en el Fondo están documentados mediante certificados de títulos de participación. El objetivo de los Fondos es maximizar la plusvalía sobre el monto invertido, a través de la administración de bienes inmuebles o de títulos valores, cuyo rendimiento está relacionado con las rentas provenientes de los arriendos de bienes inmuebles, así como dividendos e intereses provenientes de los activos del fondo.

El fondo no mantiene empleados, las actividades de operación e inversión son administradas por Vista, Sociedad Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad), la cual fue constituida el 22 de enero de 1996, bajo las leyes de la República de Costa Rica, con la finalidad de ejercer la administración de fondos de inversión. Tiene domicilio en la ciudad de San José, Barrio González Lahman. Es una subsidiaria de Corporación Acobo, S.A. Como sociedad de fondos de inversión está supeditada a las disposiciones de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y a la supervisión de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). La SUGEVAL facultó a la Sociedad para actuar como sociedad administradora de fondos de inversión en agosto de 1995 e inicio operaciones en enero de 1996.

b) Características de los títulos de participación

La participación del inversionista está representada por títulos de participación, con una emisión autorizada es de US$75.000.000.

Las participaciones del Fondo se emiten a la orden, sin vencimiento. No hay emisión física sino que Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., lleva un registro electrónico de las participaciones de cada inversionista. El inversionista tiene a su disposición la documentación que sirve de respaldo a sus transacciones con el Fondo.

c) Suscripción de las participaciones

Para participar en el Fondo debe realizarse una inversión inicial mínima de 1 título de participación o su equivalente valor de mercado. El valor facial de cada título de participación es de US$5.000.

d) Comisión de administración

Por concepto de administración de la cartera del Fondo, Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. cobra una comisión fija del 1,75% anualizada, neta de cualquier impuesto o retención, sobre el valor neto de los activos. Los porcentajes de comisión de administración del Fondo, son los siguientes:

| | 2010 | 2009 |
|---|---|---|
| Comisión de Administración, Vista SFI | 1,75% | 1,75% |

e) Distribución de rendimientos

El Fondo tiene como política repartir el 100% del beneficio neto percibido, el cual se acreditara en el valor de la participación; sumando las partidas generadas de rentas por concepto de alquiler, de dividendos e intereses, así como cualquier otro ingreso; restándole a lo anterior el total de gastos y costos incurridos, incluyendo los impuestos que correspondan. La Sociedad procederá a girar el beneficio mensualmente. Se pagará los primeros diez días hábiles de cada mes y se hará el corte el último día de cada mes. Las ganancias o pérdidas de capital por concepto de los nuevos avalúos de los activos, se reflejarán en el valor de los títulos de participación en el momento en que se materialicen.

(2) Bases para la preparación de los estados financieros

*i. Declaración de conformidad*

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las disposiciones de carácter contable, emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema

Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Los estados financieros fueron autorizados para ser emitidos por la Junta Directiva el 28 de Enero de 2011.

*ii. Bases de medición*

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, con excepción de los activos disponibles para la venta, los cuales son reconocidos al valor razonable.

Los métodos usados para medir los valores razonables son discutidos en la nota e (vi).

a) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros y sus notas se expresan en dólares estadounidenses, la moneda funcional del Fondo.

b) Activos y pasivos financieros

*i. Reconocimiento*

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

*ii. Clasificación*

- Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye documentos y dinero disponible, saldos disponibles mantenidos con bancos centrales y activos financieros altamente líquidos con vencimientos originales de menos de tres meses, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable, y es usado por el Fondo en la administración de sus compromisos de corto plazo.

El efectivo y equivalente de efectivo se reconocen en el balance general al costo amortizado.

- Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros son valorados inicialmente al costo, más los costos de transacción directamente incrementales, y posteriormente contabilizados dependiendo de su clasificación, ya sea como mantenidas para negociar o disponibles para la venta.

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

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

*iv. Desreconocimiento*

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

*v. Compensación*

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

*vi. Valorización del costo amortizado*

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

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

*vii. Medición del valor razonable*

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

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

Las técnicas de valuación incluyen modelos de valor presente de flujos de efectivo descontados, comparación con instrumentos similares, para los cuales si existen precios observables de mercado y otros modelos de valuación. Para cada tipo de instrumento y dependiendo de la complejidad de cada tipo, el Fondo determina el modelo apropiado para que refleje el valor justo para cada tipo de instrumento. Estos valores no pueden ser observados como precios de mercado por la valoración de juicio implícito. Los modelos utilizados son revisados periódicamente a fin de actualizar los factores y poder obtener un valor que permita su valoración.

La Sociedad Administradora considera que estas valoraciones son necesarias y apropiadas para presentar los instrumentos adecuadamente en los estados financieros

*viii. Ganancias o pérdidas en mediciones posteriores*

Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta, se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.

c) Propiedades de inversion

Las propiedades de inversión son aquellas que van a ser utilizadas para recibir rentas o para generar una apreciación de capital, o ambas. Las propiedades de inversión se establecen a un valor razonable. Es necesario que una compañía de peritos independientes que tenga una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las

propiedades de inversión objeto de valoración, lleve a cabo la valoración de la cartera de propiedades de inversión del Fondo.

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

Las valorizaciones reflejan, cuando corresponde, el tipo de arrendatarios que habitan la propiedad o los responsables por cumplir con los compromisos de arriendo, o los que probablemente la habiten después de dejar alojamiento disponible, la asignación de las responsabilidades de mantenimiento y seguros entre el Fondo y el arrendatario; la vida económica restante de la propiedad. Cuando se encuentran pendientes de revisión o renovación de arrendamiento en las que se anticipan aumentos de reversiones, se asume que todas las notificaciones y, cuando corresponda, contra notificaciones hayan sido válidamente enviadas dentro de los plazos establecidos.

Cuando no existen precios vigentes en un mercado activo, la valoración se prepara teniendo en cuenta el monto total de los flujos de efectivo estimados que se espera recibir del arriendo de la propiedad. Entonces, para llegar a la valoración de la propiedad, se aplica una tasa de rendimiento que refleje los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo neto anuales.

Las sociedades administradoras pueden efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a las propiedades de inversión que adquieran siempre y cuando su costo anual no supere 15% 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 a personas que formen parte del grupo de interés económico. Los bienes inmuebles que ingresen a los activos de los fondos no deben enajenarse hasta transcurridos tres años contados desde su inscripción en el Registro Público a nombre del fondo.

Los partícipes en los fondos y las personas que formen parte del grupo de interés económico, así como la sociedad administradora, sus socios, directivos, empleados y las personas y entidades que formen parte de su grupo de interés económico, no deben ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los bienes de los fondos.

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

d) Deterioro de los activos no financieros

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

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

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

e) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

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

f) Provisiones

Una provisión es reconocida en el balance general, cuando el Fondo adquiere una obligación legal o contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada es aproximada a su valor de cancelación, no obstante puede diferir del monto definitivo. El valor estimado de las provisiones, se ajusta a la fecha del balance general afectando directamente el estado de resultados

g) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas

contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la determinación de la estimación por deterioro de la cartera de crédito, la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros y la determinación de las vidas útiles de los inmuebles, mobiliario y equipo en uso.

h) Estimación por alquileres de dudoso cobro

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.

i) Ganancia no realizada por valuación de inmuebles

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

j) Impuesto único del 5%

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

k) Impuesto sobre la renta

*i. Corriente:*

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del balance y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

*ii. Diferido:*

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo al método pasivo del balance. Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros del activo y pasivo para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultaran en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.
Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando exista una probabilidad razonable de su realización.

(3) Valor del activo neto

Al 31 de Diciembre de 2010 y 2009, el Fondo tiene en circulación 8.505 participaciones con valor nominal de US$5.000 cada una. Asimismo, tiene un capital pagado en exceso de US$ 2.628.927 que se origina en las diferencias entre el valor de mercado de las participaciones vendidas y su valor nominal. El Fondo tiene un capital autorizado en el prospecto de 15.000 participaciones con valor nominal de US$5.000 cada una. Al 31 de Diciembre de 2010 y 2009 el Fondo ha emitido el 56,70% de los títulos autorizados.

El valor del activo neto del Fondo al 30 de Diciembre 2010 y 2009 es como sigue:

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2010 | 2009 |
| Activo neto | US$$ | 48,780,182 | 48,665,736 |
| Valor de la participación | US$$ | 5,735 | 5,722 |
| Títulos de participación | | 8,505 | 8,505 |

Fondo de Inversión Inmobiliario Vista, Diversificado

Notas a los estados financieros

(4) Efectivo

Los saldos de las cuentas bancarias que se mantienen en cuenta corriente individual del Fondo, con el Banco Nacional de Costa Rica, son como sigue:

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2010 | 2009 |
| Efectivo en banco en colones | US$$ | 21,341 | 20,270 |
| Efectivo en banco en dólares | | 185,468 | 179,930 |
| | US$$ | 206,810 | 200,201 |

La conciliación del efectivo y equivalentes se detalla como sigue:

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2010 | 2009 |
| Caja y bancos | US$ | 206,810 | 200,201 |
| Valores negociables | | - | - |
| Total de efectivo y valores negociables en el estado de activos netos | | 206,810 | 200,201 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo | US$ | 206,810 | 200,201 |

(5) Inversiones en instrumentos financieros

Al 31 de Diciembre de 2010 y 2009 el Fondo no mantuvo inversiones en instrumentos financieros.

(6) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2010 | 2009 |
| Cuentas por cobrar colones | US$ | 6,988 | 10,241 |
| Otras cuentas por cobrar | | 18,751 | 19,388 |
| Alquileres por cobrar | | 233,354 | 334,344 |
| Subtotal cuentas por cobrar | | 259,093 | 363,973 |
| Estimación sobre la cartera de créditos | | (7,778) | (12,604) |
| | US$ | 251,316 | 351,370 |

(*) Las cuentas por cobrar colones corresponden al traslado de cobro de servicios públicos y parqueos a los clientes en arrendamiento.

6.1 Estimación por alquileres de dudoso cobro

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

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2010 | 2009 |
| Saldo al inicio del año | US$$ | 12,604 | 23,842 |
| **Menos:** | | | |
| Estimación cargada por créditos insolutos | | 38,007 | 67,459 |
| **Mas:** | | | |
| Estimación cargada a los resultados del año | | 33,181 | 56,221 |
| Saldo al final del año | US$$ | 7,778 | 12,604 |

(7) Gastos pagados por adelantado

Al 31 de Diciembre de 2010 y 2009, los gastos pagados por adelantado corresponden a seguros de inmuebles por US$98.708 y US$75.226, respectivamente.

(8) Inversiones en inmuebles

Al 30 de Diciembre, el movimiento de las inversiones en inmuebles, se detalla así:

| **Inmuebles** | | **Costo** | **Mejoras Capitalizadas** | **Mejoras Sin Capitalizar** | **Plusvalia Acumulada** | **Total** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Edificio Cartagena | US$ | 3,275,107 | 602,041 | 422 | 747,734 | 4,625,304 |
| Edificio Equus | | 6,922,612 | 791,981 | - | 485,320 | 8,199,913 |
| Importadora Monge | | 301,913 | 52,202 | - | 227,722 | 581,836 |
| Torre Mercedes Siglo XXI | | 7,973,349 | 146,605 | - | 1,274,645 | 9,394,599 |
| Almacen Fiscal Cormar | | 2,392,845 | 171,969 | - | 407,635 | 2,972,449 |
| Edificio Real Sabana | | 1,940,978 | 6,227 | - | (53,718) | 1,893,487 |
| Cond Sunset Hights Playa Flamingo | | 299,705 | 17,537 | - | 131,467 | 448,709 |
| Mall Plaza Occidente San Ramon | | 346,227 | 1,862 | - | 39,553 | 387,642 |
| Ferreteria el Mar Escazu | | 2,110,886 | 11,811 | - | (332,990) | 1,789,707 |
| Edificio Don Bosco | | 1,368,083 | 379,743 | - | 424,066 | 2,171,893 |
| Edificio Torre del Este | | 7,624,242 | 189,927 | 74,394 | 355,669 | 8,244,231 |
| Edificio Sabana Sur | | 967,237 | 128,693 | - | (34,175) | 1,061,755 |
| Complejo de Bodegas Pavas | | 1,921,957 | 175,781 | 8,000 | 526,964 | 2,632,703 |
| Oficina Periferica Bco Popular | | 589,394 | 4,057 | - | 603 | 594,055 |
| Edificio Praga | | 4,523,926 | - | - | (343,173) | 4,180,753 |
| **Saldo neto al 31 de Diciembre 2010** | US$ | **42,558,460** | **2,680,435** | **82,816** | **3,857,323** | **49,179,035** |

Al 30 de Diciembre 2009, la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

| Inmuebles | | Costo | Mejoras Capitalizadas | Mejoras Sin Capitalizar | Plusvalia Acumulada | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Edificio Cartagena | US$ | 3,275,107 | 584,354 | 5,454 | 778,853 | 4,643,768 |
| Edificio Equus | | 6,922,612 | 667,929 | 104,156 | 658,000 | 8,352,697 |
| Importadora Monge | | 301,913 | 52,202 | - | 204,741 | 558,855 |
| Torre Mercedes Siglo XXI | | 7,973,349 | 110,302 | 11,578 | 1,222,172 | 9,317,402 |
| Almacen Fiscal Cormar | | 2,392,845 | 168,135 | 3,834 | 276,440 | 2,841,255 |
| Edificio Real Sabana | | 1,940,978 | 4,578 | 1,649 | (55,794) | 1,891,410 |
| Cond Sunset Hights Playa Flamingo | | 299,705 | 12,379 | 5,158 | 123,184 | 440,426 |
| Mall Plaza Occidente San Ramon | | 346,227 | 1,020 | 842 | 41,012 | 389,101 |
| Ferreteria el Mar Escazu | | 2,110,886 | 11,811 | - | (329,833) | 1,792,864 |
| Edificio Don Bosco | | 1,368,083 | 376,301 | 3,053 | 410,883 | 2,158,321 |
| Edificio Torre del Este | | 7,624,242 | 116,236 | 69,801 | 338,002 | 8,148,281 |
| Edificio Sabana Sur | | 967,237 | 128,693 | - | (92,904) | 1,003,026 |
| Complejo de Bodegas Pavas | | 1,921,957 | 49,381 | 11,816 | 511,484 | 2,494,638 |
| Oficina Periferica Bco Popular | | 589,394 | 3,803 | 254 | 857 | 594,309 |
| Edificio Praga | | 4,523,926 | - | - | (347,008) | 4,176,918 |
| **Saldo neto al 31 de Diciembre 2009** | **US$** | **42,558,460** | **2,287,124** | **217,596** | **3,740,090** | **48,803,270** |

Cobertura de seguros

Al 30 de Diciembre 2010 y 2009 la cobertura de los seguros de los inmuebles, es como sigue:

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2010 | 2009 |
| Fondo de Inversión Inmobiliario Vista, Diversificado | US$ | 70,628,605 | 65,671,546 |

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 seis meses los alquileres de los locales que sufrieran algún daño, con el objetivo de mantener los ingresos por ese período de tiempo, durante las reparaciones.

(9) Otros activos

Los otros activos, se detallan a continuación:

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2010 | 2009 |
| Depósitos en garantía | US$ | 6,919 | 6,919 |
| Otros gastos diferidos | | 137,600 | 146,194 |
| | US$ | 144,519 | 153,113 |

(*)Los otros gastos diferidos se detallan así:

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2,010 | 2,009 |
| Avalúos de edificios | US$ | 94,282 | 90,433 |
| Calificadora de riesgo | | 4,967 | 5,078 |
| Mantenimiento | | 16,800 | 29,886 |
| Seguros | | - | - |
| Alquiler | | - | 96 |
| Gastos bancarios | | 6,904 | 12,550 |
| Servicios públicos | | 7,865 | 6,663 |
| Servicios de Correduría | | 4,483 | - |
| Seguridad | | - | 590 |
| Otros | | 2,297 | 898 |
| Total | US$ | 137,600 | 146,194 |

(10) Prestamos por pagar a corto plazo

El Fondo cuenta con línea de crédito en el Banco Nacional de Costa Rica por US$1.550.000; de la cual, al 30 de Diciembre 2010 ha utilizado US$360.000. Esta línea de crédito devenga tasa de interés anual de 7,1550% y con vencimiento el 05 de Mayo del 2011. La garantía de esta operación es hipotecaria sobre fincas propiedad del Fondo.

(11) Cuentas por pagar

El saldo de las cuentas a pagar se detalla como sigue:

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2010 | 2009 |
| Impuestos por pagar (impuestos municipales) | US$ | - | - |
| Impuestos por pagar (mensuales) | | 2,789 | 4,266 |
| Otras cuentas por pagar | | 20,481 | 33,221 |
| Rendimiento por pagar a inversionistas | | 203,848 | 209,188 |
| Total | US$ | 227,118 | 246,675 |

(12) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Fondo debe presentar sus declaraciones mensuales de impuesto sobre la renta sobre los rendimientos provenientes de títulos valores u otros activos que no estén sujetos al impuesto único.

Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2010 y 2009, el cálculo del gasto de impuesto de renta corriente, se detalla como sigue

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2010 | 2009 |
| Utilidad antes de impuesto | US$ | 2,744,528 | 3,395,684 |
| Menos: | | | |
| Ingresos no gravables | | 73,400 | 67,487 |
| Mas: | | | |
| Gastos no deducibles | | 1,982,270 | 1,728,078 |
| Base imponible | | 4,653,398 | 5,056,274 |
| Tasa de impuesto sobre la renta | | 5% | 5% |
| Saldo al final del año | US$ | 232,670 | 252,814 |

**12.1** Los pasivos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal gravable y los activos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal deducible. El saldo del impuesto sobre la renta diferido se compone así:

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2010 | 2009 |
| Diferencia temporal por ganancias en valuación de inmuebles | US$ | 4,621,380 | 4,565,630 |
| | | 5% | 5% |
| Impuesto sobre la renta diferido | US$ | 231,069 | 228,282 |

**12.2** A continuación se presenta una conciliación del saldo de la cuenta de plusvalía neta acumulada por valuación de bienes inmuebles y las ganancias netas no realizadas incluidas en el patrimonio.

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2010 | 2009 |
| Ganancia por valuación de bienes inmuebles | US$ | 3,857,323 | 3,740,090 |
| Impuesto sobre la renta diferido | | (231,068) | (228,281) |
| | US$ | 3,626,255 | 3,511,809 |

(13) Comisiones por pagar

Al 31 de Diciembre de 2010 y 2009, el saldo de comisiones por pagar a Vista Sociedad de Fondos era de US$21 y US$15, respectivamente.

(14) Ingresos diferidos

Los alquileres diferidos corresponden a desembolsos 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. Estos saldos se detallan así:

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2010 | 2009 |
| Alquileres | US$ | 95,701 | 90,671 |
| Mantenimiento | | 3,899 | 1,343 |
| | US$ | 99,600 | 92,014 |

(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 de 2010 y 2009, los depósitos ascienden a US$182.397 y US$200.458, respectivamente.

(16) Otros ingresos

Los otros ingresos se desglosan de la siguiente manera:

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2010 | 2009 |
| Servicios públicos | US$ | 50,643 | 46,353 |
| Parqueos | | 76,536 | 62,636 |
| Mantenimiento de edificios | | 64,768 | 47,898 |
| Venta de participaciones | | - | - |
| Otros ingresos | | 103,298 | 54,069 |
| | US$ | 295,245 | 210,956 |

(17) Otros gastos operativos

Los otros gastos se desglosan de la siguiente manera:

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2010 | 2009 |
| Bancarios | US$ | 5,751 | 5,388 |
| Impuestos municipales | | 82,382 | 79,787 |
| Seguros | | 231,077 | 231,394 |
| Mantenimiento | | 347,294 | 259,990 |
| Mano de obra | | 40,169 | 51,429 |
| Servicios públicos | | 146,840 | 129,502 |
| Seguridad | | 211,671 | 200,208 |
| Gastos por calificadora | | 6,178 | 4,654 |
| Otros gastos | | 173,051 | 104,133 |
| | US$ | 1,244,414 | 1,066,485 |

(18) Exposición a riesgos de liquidez y de mercado

Se requieren algunas 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 se podrían presentar en el Fondo.

***Riesgos propios de las carteras de inversión inmobiliaria***

**18.1** 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.

El Fondo Inmobiliario Vista cuenta con 15 inmuebles dentro de su cartera (Véase nota 8), de diversos usos, bodegas, oficinas y locales comerciales.

**18.2** 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 al igual que el Banco Central de Costa Rica, representan un 14% cada uno del total de ingresos generados.

Los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre se desglosan de la siguiente manera:

| Inmueble | | 2010 | 2009 |
|---|---|---|---|
| Almacén Fiscal Cormar | US$ | 347,105 | 338,640 |
| Complejo de Bodegas Pavas | | 166,736 | 192,305 |
| Condominio Sunset Hights Playa Flamingo | | 14,480 | 21,720 |
| Edificio Cartagena | | 567,047 | 560,831 |
| Edificio Don Bosco | | 262,953 | 262,953 |
| Edificio Equus | | 914,326 | 988,866 |
| Edificio Ferretería el Mar Escazú | | - | 131,446 |
| Edificio Praga | | 80,723 | 76,512 |
| Edificio Real Sabana | | 150,520 | 131,707 |
| Edificio Sabana Sur | | 225,000 | 225,000 |
| Edificio Torre del Este | | 770,611 | 924,064 |
| Edificio Torre Mercedes Siglo XXI | | 897,419 | 1,026,788 |
| Importadora Monge | | 46,580 | 40,992 |
| Mall Plaza Occidente | | 70,544 | 70,544 |
| Oficina Periférica Banco Popular San José | | 131,400 | 131,400 |
| **Total** | **US$** | **4,645,443** | **5,123,767** |

**18.3** 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 adquieren 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.

**18.4** 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 este no es un riesgo que esté afectando al Fondo.

**18.5** Riesgo por la discrecionalidad de la Sociedad para la compra de los bienes inmuebles

La compra de bienes inmuebles se efectúa con base en las decisiones que toma el Comité de Inversión, de acuerdo con las políticas indicadas en los prospectos, lo cual podría variar los rendimientos del Fondo. 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 a ese rendimiento, la compra no se lleva a cabo.

**18.6** 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.

**18.7** 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.

**18.8** Riesgo por sobre valoración de los inmuebles

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

**18.9** Riesgo por atraso en la inscripción de bienes inmuebles

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

**18.10** Riesgo por fraude

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

**18.11** 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; sin embargo, la Sociedad Administradora efectúa una gestión de cobros agresiva para evitar atrasos o detectar de manera efectiva arrendatarios que podrían caer en morosidad.

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

| | | Al 31 de Diciembre de | |
|---|---|---|---|
| Antigüedad | | 2010 | 2009 |
| 6 meses | US$ | 57,216 | 140,019 |
| 5 meses | | - | - |
| 4 meses | | - | 250 |
| 3 meses | | 2,199 | 8,607 |
| 2 meses | | 3,573 | 12,452 |
| 1 mes | | 35,957 | 43,270 |
| Al día | | 134,409 | 129,746 |
| Total | US$ | 233,354 | 334,344 |

**18.12** Otros

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

**18.13** Riesgos de liquidez de los Títulos de Participación

La iliquidez de los Títulos de Participación del Fondo en los mercados de valores organizados es un riesgo para los inversionistas, por cuanto les impedirá hacer efectivas sus participaciones en caso de querer venderlas o les provocaría una pérdida el tener que ofrecerles con un descuento. 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 son la situación económica general o sectorial, nivel de ahorro, tasas de interés, inflación, aspectos políticos, sociales y electorales, comportamiento psicológico de los inversionistas, y otros. A manera de ejemplo, el valor de los Títulos de Participación del Fondo podría verse afectado por factores tales como fluctuaciones en el precio de los valores que lo componen por su relación inversa con las tasas de interés de mercado, o por políticas macroeconómicas adoptadas por el Gobierno. Esta modalidad de riesgo no se puede eliminar mediante la diversificación de la cartera, pero si mediante una adecuada administración de ese riesgo.

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

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

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

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

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

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo), acordó implementar parcialmente a partir del 1 de enero de 2004 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad. Para normar la implementación, el Consejo emitió los Términos de la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los Emisores no Financieros. Durante los últimos años, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad modificó prácticamente todas las normas vigentes y emitió nuevas normas.

El 18 de diciembre de 2007, mediante oficio C.N.S. 1116-07 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero dispuso reformar el reglamento denominado "Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los emisores no financieros" (la Normativa), en el cual se han definido las NIIF y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) como de aplicación para los entes supervisados de conformidad con los textos vigentes al primero de enero de 2007; con la excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la Normativa anteriormente señalada.

Como parte de la Normativa, y al aplicar las NIIF vigentes al primero de enero de 2007, la emisión de nuevas NIIF o interpretaciones emitidas por el IASB, así como cualquier modificación a las NIIF adoptadas que aplicarán los entes supervisados, requerirá de la autorización previa del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

A continuación se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF, así como las NIIF ó CINIIF no adoptadas aún:

(a) Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de Estados Financieros

La presentación de los estados financieros requerida por el Consejo, difiere en muchos aspectos de la presentación requerida por la NIC 1. A continuación se presentan algunas de las diferencias más importantes:

La normativa SUGEF no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como por ejemplo los saldos relacionados con la cámara de

compensación el diferencial cambiario, ganancias o pérdidas por venta de instrumentos financieros y el impuesto sobre la renta y otros, los cuales, por su naturaleza las NIIF requieren se presenten netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos y pasivos o resultados.

Los intereses por cobrar y por pagar se presentan como parte de la cuenta principal tanto de activo como de pasivo y no como otros activos o pasivos.

(b) Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de los estados financieros (revisada)

Introduce el término "estado de resultado global" (Statement of Total Comprehensive Income) que representa los cambios en el patrimonio originados durante un período y que son diferentes a aquellos derivados de transacciones efectuadas con accionistas. Los resultados globales pueden presentarse en un estado de resultado global (la combinación efectiva del estado de resultados y los cambios en el patrimonio que se derivan de transacciones diferentes a las efectuadas con los accionistas en un único estado financiero), o en dos partes (el estado de resultados y un estado de resultado global por separado). La actualización de la NIC 1 es obligatoria para los estados financieros de la Financiera correspondientes al 2009 y no se espera que su aplicación tenga un impacto significativo en la presentación de los estados financieros. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

(c) Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de Flujos de Efectivo

El Consejo autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo e indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo.

(d) Norma Internacional de Contabilidad No. 23: Costos por intereses

El Consejo no permite el tratamiento alternativo de capitalización de intereses, el cual si es permitido por la NIC 23. Esta capitalización solo se permite para fondos de desarrollo inmobiliario.

(e) Norma Internacional de Contabilidad No. 23: Costos por Intereses (revisada)

Elimina la opción de cargar a gastos los costos por intereses y requiere que la entidad capitalice los costos por intereses directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo como parte del costo de

dicho activo. La NIC 23 revisada es obligatoria para los estados financieros del 2009. Esta modificación no ha sido adoptada por el Consejo.

(f) Norma Internacional de Contabilidad No. 32: Instrumentos Financieros: Presentación e información a Revelar

La NIC 32 revisada provee de nuevos lineamientos para diferenciar los instrumentos de capital de los pasivos financieros (por ejemplo acciones preferentes). La SUGEVAL autoriza si estas emisiones cumplen lo requerido para ser consideradas como capital social.

(g) Las actualizaciones a la NIC 32, Instrumentos financieros: Presentación e información a revelar, y a la NIC 1, Presentación de los estados financieros — Instrumentos financieros con opción de venta y obligaciones que surgen en la liquidación,

Requieren que los instrumentos con opción de venta y los instrumentos que imponen a la entidad una obligación de entregar a otra parte una participación proporcional en los activos netos de la entidad solo en la liquidación de la entidad, se clasifiquen como instrumentos de patrimonio si se cumplen ciertas condiciones. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

(h) 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 por el Consejo. Algunos de estos cambios son:

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

Se establece la denominada "opción de valor razonable" para designar cualquier instrumento financiero para medición a su valor razonable con cambios en utilidades o pérdidas, cumpliendo una serie de requisitos (por ejemplo que el instrumento se haya valorado a su valor razonable desde la fecha original de adquisición).

El Consejo requiere que las primas y descuentos de los títulos valores con rendimientos ajustables se amorticen durante el plazo de la inversión. Ese tratamiento no está de acuerdo con la NIC 39.

Adicionalmente el Consejo permite capitalizar los costos directos, que se produzcan en compensación por la evaluación de la posición financiera del tomador del préstamo, evaluación y registro de garantías, avales u otros instrumentos de garantía, negociación de las condiciones relativas al instrumento, preparación y procesamiento de documentos neto de los ingresos por comisiones de formalización de créditos, sin embargo la NIC 39 solo permite capitalizar solo aquellos costos de transacción que se consideran incrementales, los cuales se deben presentar como parte del instrumento financiero y no puede netear del ingreso por comisiones ver comentario de NIC 18.

Las compras y las ventas de valores convencionales deben registrarse utilizando únicamente el método de la fecha de liquidación.

De acuerdo con el tipo de entidad, los activos financieros deben ser clasificados como se indica a continuación:

a) Carteras Mancomunadas.

Las inversiones que conforman las carteras mancomunadas de los fondos de inversión, fondos de pensión y capitalización, fideicomisos similares, y OPAB deben clasificarse como disponibles para la venta.

b) Inversiones propias de los entes supervisados.

Las inversiones en instrumentos financieros de los entes supervisados deben ser clasificadas en la categoría de disponibles para la venta.

Las inversiones propias en participaciones de fondos de inversión abiertos se deben clasificar como activos financieros negociables. Las inversiones propias en participaciones de fondos de inversión cerrados se deben clasificar como disponibles para la venta.

Los supervisados por SUGEVAL y SUGEF pueden clasificar otras inversiones en instrumentos financieros mantenidos para negociar, siempre que exista una manifestación expresa de su intención para negociarlos en un plazo que no supere los noventa días contados a partir de la fecha de adquisición.

Las entidades supervisadas por SUGEVAL no pueden clasificar inversiones en instrumentos financieros como mantenidos hasta el vencimiento.

Las clasificaciones mencionadas anteriormente no necesariamente con concuerdan con lo establecido por la NIC.

La reforma a la NIC 39, aclara los principios actuales que determinan si riesgos específicos o porciones de flujos de efectivo califican para ser designados dentro de una relación de cobertura. La enmienda pasará a ser obligatoria para los estados financieros correspondientes al 2010 y requerirá una aplicación retrospectiva. Esta reforma no ha sido adoptada por el Consejo.

(i) Norma Internacional de Contabilidad No.40: Propiedades de Inversión

La NIC 40 permite escoger entre el modelo de valor razonable y el modelo de costo, para valorar las propiedades de inversión. La normativa emitida por el Consejo permite únicamente el modelo de valor razonable para valorar este tipo de activos.

(j) Las actualizaciones a la Norma Internacional de Información Financiera No. 7 Instrumentos financieros: Información a revelar

En marzo de 2009, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad emitió ciertas enmiendas a la Norma Internacional de Información Financiera 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar.* Estas requieren revelaciones mejoradas sobre las mediciones del valor razonable y sobre el riesgo de liquidez en relación con los instrumentos financieros.

Las enmiendas requieren que las revelaciones sobre la medición del valor razonable utilicen una jerarquía de valor razonable de tres niveles que refleje la importancia de los datos utilizados en la medición del valor razonable de los instrumentos financieros. Se requieren revelaciones específicas cuando las mediciones del valor razonable sean clasificadas en el nivel 3 de la jerarquía (datos importantes no observables). Las enmiendas requieren que cualquier transferencia significativa entre el nivel 1 y el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable sea revelada por separado y que se haga una distinción entre las transferencias hacia cada nivel y desde cada nivel. A su vez, se requiere la revelación de cualquier cambio con respecto al período anterior en la técnica de valoración utilizada para cada tipo de instrumento financiero, incluidas las razones que justifican ese cambio.

Adicionalmente, se modifica la definición de riesgo de liquidez y actualmente se entiende como el riesgo de que una entidad experimente dificultades para cumplir con las obligaciones relacionadas con pasivos financieros que se liquidan por medio de la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Las enmiendas requieren la revelación de un análisis de vencimiento tanto para los pasivos financieros no derivados como para los derivados. Sin embargo, se requiere la revelación de los vencimientos contractuales de los pasivos financieros derivados solamente cuando sean necesarios para comprender la

oportunidad de los flujos de efectivo. En el caso de los contratos de garantía financiera emitidos, las enmiendas requieren que se revele el monto máximo de la garantía en el primer período en que se pueda exigir su pago. Estas enmiendas no han sido adoptadas por el Consejo.

(k) Norma Internacional de Información Financiera No. 8, Segmentos operativos

La NIIF 8 requiere revelar los segmentos con base en los componentes de la entidad que supervisa la administración en la toma de decisiones sobre asuntos operativos. Tales componentes (los segmentos operativos) se identificarán según los informes internos que revisa habitualmente el encargado de tomar las principales decisiones operativas (CODM) al asignar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento. Este "enfoque gerencial" difiere de la NIC 14, que actualmente requiere la revelación de dos grupos de segmentos –los segmentos del negocio y geográficos a partir del desglose de información que se incluye en los estados financieros. Conforme a la NIIF 8, los segmentos operativos se reportan de acuerdo con pruebas umbral relacionadas con los ingresos, resultados y activos.

La NIIF 8 requiere revelar una "medida" de las utilidades o pérdidas del segmento operativo, partidas específicas de ingresos, gastos, activos y pasivos, que incluye los importes reportados al CODM. Deberá revelarse información adicional de utilidades o pérdidas, y dar una explicación de cómo se miden tales utilidades o pérdidas y los activos y pasivos para cada segmento que deba informarse. Además, se exige conciliar los importes totales de la información del segmento con los estados financieros de la entidad.

Este NIIF no ha sido adoptado por el Consejo.

(l) Norma Internacional de Información Financiera No. 9, Instrumentos Financieros

La NIIF 9, Instrumentos financieros, aborda la clasificación y la medición de los activos financieros. Los requisitos de esta Norma en relación con los activos financieros suponen un cambio significativo con respecto a los requisitos actuales de la NIC 39. La Norma establece dos categorías principales de medición de activos financieros: al costo amortizado y al valor razonable. La Norma elimina las categorías actuales establecidas en la NIC 39: mantenidos hasta el vencimiento, disponibles para la venta y préstamos y cuentas por cobrar. En el caso de las inversiones en instrumentos de patrimonio que no sean mantenidos para negociar, la Norma permite hacer la elección irrevocable, en el momento del

reconocimiento inicial e individualmente para cada acción, de presentar todos los cambios en el valor razonable en "otro resultado global". Los montos que sean reconocidos en "otro resultado global" no podrán ser reclasificados posteriormente al resultado del período.

La Norma requiere que no se separen los derivados implícitos de los contratos principales respectivos cuando esos contratos sean activos financieros dentro del alcance de la norma. Al contrario, el instrumento financiero híbrido se evalúa en su totalidad con el fin de determinar si debe medirse al costo amortizado o al valor razonable.

La Norma entra en vigencia para los períodos anuales que inician el 1 de enero de 2013 o posteriormente. Se permite su aplicación anticipada. Esta norma no ha sido adoptada por el Consejo.

(m) La CINIIF 10, Estados Financieros Interinos y el Deterioro

Prohíbe la reversión de una pérdida por deterioro reconocida en un periodo interino previo con respecto a la plusvalía, una inversión en un instrumento patrimonial o un activo financiero registrado al costo. El CINIIF 10 se aplica a la plusvalía, las inversiones en instrumentos patrimoniales y los activos financieros registrados al costo a partir de la fecha en que se aplicó por primera vez el criterio de medición de las NIC 36 y 39, respectivamente (es decir, el 1 de enero de 2004). El Consejo permite la reversión de las estimaciones.

(n) CINIIF 13, Programas para Clientes Leales

Esta Interpretación ofrece una guía para la contabilización de entidades que operan, o bien participan en, programas para clientes leales ofrecidos a sus clientes. Se relaciona con programas por medio de los cuales el cliente puede canjear puntos por premios, tales como bienes o servicios gratuitos o con un descuento. La CINIIF 13 es obligatoria para los estados financieros del 2008. Este CINIIF no ha sido adoptado por el Consejo.