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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011
(Con cifras correspondientes de 2010)

KPMG, S. A.
Edificio KPMG
Boulevard Multiplaza
San Rafael de Escazú, Costa Rica

Teléfono (506) 2201-4100
Fax (506) 2201-4131
Internet www.kpmg.co.cr

Informe de los Auditores Independientes

A la Superintendencia General de Valores
y a la Junta Directiva y Accionistas
Vista, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros que se acompañan del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista (el Fondo), administrado por Vista, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Compañía), los cuales comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2011, y los estados de operación, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Los estados financieros han sido preparados por la Administración, de acuerdo con las disposiciones de carácter contable, emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), relacionadas con la información financiera.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros
La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con las disposiciones de carácter contable, emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores relacionadas con la información financiera y por la estructura de control interno que considere necesaria para la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría comprende realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que respalde los montos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro criterio, incluida la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgo, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende una evaluación de lo adecuado de los principios de contabilidad utilizados y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

KPMG, S.A., una sociedad anónima costarricense, es firma miembro de KPMG International Cooperative, una cooperativa suiza.

Opinión
En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista administrado por Vista, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. al 31 de diciembre de 2011, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores, relacionadas con la información financiera.

Base de contabilidad
Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 2-a a los estados financieros, en la cual se indica la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las disposiciones de carácter contable, emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores. Por tanto, los estados financieros podrían no ser adecuados para otros fines.

22 de febrero de 2012

San José, Costa Rica
Federico Garcia G.
Miembro No. 5353
Póliza No. 0116 FIG 3
Vence el 30/09/2012

KPMG

Timbre de ¢1.000 de Ley No. 6663
adherido y cancelado en el original

FONDO INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre 2011
(Con cifras correspondientes de 2010)
(En dólares)

	Nota	2011	2010
ACTIVOS			
Efectivo	4	97.121	206.810
Inversiones en instrumentos financieros	5	75.491	-
Cuentas por cobrar	6	314.317	251.315
Gastos pagados por adelantado	7	75.098	98.708
Inversiones en inmuebles	8	49.985.799	49.179.035
Otros activos	9	208.401	144.519
TOTAL DE ACTIVOS		**50.756.226**	**49.880.387**
PASIVOS			
Préstamos por pagar	10	1.017.662	360.000
Cuentas por pagar	11	257.026	227.118
Impuesto sobre la renta diferido	12	275.827	231.069
Comisión por pagar por administración	13	-	21
Ingresos diferidos	14	106.079	99.600
Depósitos en garantía	15	235.296	182.397
TOTAL DE PASIVOS		**1.891.891**	**1.100.205**
ACTIVO NETO	3	**48.864.336**	**48.780.182**
Titulos de Participación	3	42.525.000	42.525.000
Ganancia no realizada por valuación de bienes		3.710.409	3.626.255
Capital pagado en exceso		2.628.927	2.628.927
TOTAL ACTIVO NETO		**48.864.336**	**48.780.182**

Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Eduardo Diaz V.
Contador

Ricardo Quiros Escudero.
Auditor Interno

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

FONDO INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
Al 31 de diciembre 2011
(Con cifras correspondientes de 2010)
(En dólares)

	Nota	2011	2010
Ingresos de operación			
Ingresos por arrendamientos	18	5.112.689	4.645.443
Otros ingresos	16	214.763	295.245
Total ingresos de operación		**5.327.452**	**4.940.688**
Gastos de operación			
Comisiones por administración de fondos		856.872	854.589
Gastos por estimación por incobrables		42.979	82.434
Otros gastos operativos	17	1.446.397	1.244.414
Total gastos de operación		**2.346.249**	**2.181.437**
RESULTADO OPERACIONAL NETO		**2.981.203**	**2.759.251**
Ingresos financieros			
Ingresos por intereses		298	36
Ganancia por diferencias de cambios		11.779	21.958
Total de ingresos financieros		**12.077**	**21.994**
Gastos financieros			
Gastos por intereses		29.882	36.718
Total de gastos financieros		**29.882**	**36.718**
RESULTADO FINANCIERO NETO		**(17.805)**	**(14.724)**
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS		**2.963.398**	**2.744.527**
Impuesto sobre la renta	12	273.681	232.670
RESULTADO DEL AÑO		**2.689.718**	**2.511.857**

Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Eduardo Diaz V.
Contador

Ricardo Quiros Escudero.
Auditor Interno

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

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 2011
(Con cifras correspondientes de 2010)
(En dólares)

	Nota		Titulos de Participación	Capital pagado en exceso	Ganancia no realizada por valuación de bienes	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2009		US$	**42.525.000**	**2.628.927**	**3.511.809**	-	**48.665.736**
Distribución de utilidades			-	-	-	(2.511.857)	(2.511.857)
Incremento por valuación de bienes inmuebles			-	-	312.839	-	312.839
Disminución por valuación de bienes inmuebles			-	-	(198.393)	-	(198.393)
Resultado del año			-	-	-	2.511.857	2.511.857
Saldos al 31 de diciembre de 2010		US$	**42.525.000**	**2.628.927**	**3.626.255**	-	**48.780.182**
Distribución de utilidades			-	-	-	(2.689.718)	(2.689.718)
Incremento por valuación de bienes inmuebles			-	-	859.102	-	859.102
Disminución por valuación de bienes inmuebles			-	-	(774.949)	-	(774.949)
Resultado del año			-	-	-	2.689.718	2.689.718
Saldos al 31 de diciembre de 2011	3	US$	**42.525.000**	**2.628.927**	**3.710.409**	-	**48.864.336**

Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Eduardo Diaz V
Contador

Ricardo Quiros Escudero
Auditor Interno

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

FONDO INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre 2011
(Con cifras correspondientes de 2010)
(En dólares)

	Nota	2011	2010
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del año		2.689.718	2.511.857
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Estimación de cuentas por cobrar		42.979	82.434
Ingreso por intereses		(298)	(36)
Gasto por intereses		29.882	36.718
Impuesto sobre la renta		273.681	232.670
Variación neta en los activos (aumento), disminución			
Cuentas por cobrar		(105.981)	100.054
Gastos pagados por anticipado		23.611	(23.482)
Otros activos		(63.882)	8.595
Variación neta en los pasivos (aumento), disminución			
Cuentas por pagar		67.922	(16.769)
Ingresos diferidos		6.479	7.586
Comisión por pagar por administración		(21)	6
Otras cuentas por pagar		8.381	(18.061)
Depósitos en garantía		52.899	-
		3.025.370	2.921.572
Intereses cobrados		298	36
Intereses pagados		(29.882)	(36.718)
Impuestos pagados		(275.336)	(232.670)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		**2.720.450**	**2.652.220**
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Inversiones en inmuebles		(722.590)	(343.752)
Incremento en instrumentos financieros		(75.491)	-
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		**(798.081)**	**(343.752)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Utilidades distribuidas a los inversionistas		(2.689.718)	(2.511.858)
Nuevas obligaciones		657.661	210.000
Flujos netos de efectivo neto usados en las actividades de financiamiento		**(2.032.057)**	**(2.301.858)**
(Disminución) Aumento del efectivo y equivalentes de efectivo		**(109.688)**	**6.610**
Efectivo y equivalentes al inicio del año		**206.810**	**200.200**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	**97.121**	**206.810**

Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Eduardo Diaz V.
Contador

Ricardo Quiros Escudero
Auditor Interno

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

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

Notas a los estados financieros
31 de Diciembre de 2011
(Con cifras correspondientes de 2010)
(En dólares sin céntimos)

(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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

El fondo no mantiene empleados, las actividades de operación e inversión son administradas por Vista, Sociedad 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 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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 21 de febrero de 2012.

ii. Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, con excepción de las inversiones en inmuebles y en instrumentos financieros, los cuales son reconocidos al valor razonable.

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

a) Moneda funcional y de presentación

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

b) Moneda extranjera

i. Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a dólares a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del balance general, con excepción de aquellas transacciones con tasas de cambio contractualmente acordadas. Las transacciones en moneda extranjera ocurridas durante el año son convertidas a las tasas de cambio que prevalecieron en las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas por conversión de moneda extranjera son reflejadas en los resultados del año.

ii. Unidad monetaria y regulaciones cambiarias

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica, mediante la utilización de bandas cambiarias. Al 31 de diciembre de 2011, ese tipo de cambio se estableció en ¢505,35 y ¢518,33 por US $1,00 para la compra y venta de divisas, respectivamente (¢507,85 y ¢518,09 al 31 de diciembre 2010).

iii. Método de valuación de activos y pasivos

Al 31 de diciembre de 2011, los activos y pasivos denominados en dólares de los Estados Unidos de América fueron valuados al tipo de cambio de compra de ¢505,35 por US$1,00 (¢507,85 por US$1,00 en 2010). Lo anterior, de conformidad con las regulaciones establecidas por el Banco Central de Costa Rica.

c) 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

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.

(Continúa)

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.

d) 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 registran a su valor razonable. Es necesario que una compañía de peritos independientes que tenga una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración, lleve a cabo la valoración de la cartera de propiedades de inversión del Fondo.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

De acuerdo con la regulación vigente, el Fondo debe mantener sus inmuebles valorados al menor entre el avalúo pericial y financiero efectuados anualmente por profesionales independientes.

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.

(Continúa)

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.

e) 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.

f) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

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

(Continúa)

g) 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

h) 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 de los bienes inmuebles.

i) Estimación por alquileres de dudoso cobro

Al final de cada mes se revisa el reporte de facturas pendientes de cobro y se analiza cada una de las facturas pendientes para determinar cuáles de estas es probable que no sean canceladas por los inquilinos.

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

j) Ganancia no realizada por valuación de inmuebles

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

k) Impuesto único del 5%

De acuerdo con el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, los rendimientos que reciban los Fondos de Inversión proveniente de la adquisición de títulos valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses, o estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible. Los rendimientos provenientes de títulos valores y otros activos que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo del 5% (cinco por ciento).

l) 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando exista una probabilidad razonable de su realización.

(3) Valor del activo neto

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, 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 2011 y 2010, el Fondo ha emitido el 56,70% de los títulos autorizados.

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

		2011	2010
Activo neto	US$	48.864.336	48.780.182
Títulos de participación		8.505	8.505
Valor de la participación	US$	5.745	5.735

(4) Efectivo

Al 31 de diciembre los saldos de las cuentas bancarias que se mantienen en cuenta corriente individual del Fondo, son como sigue:

		2011	2010
Efectivo en bancos en colones	US$	7.465	21.341
Efectivo en bancos en dólares		89.656	185.469
	US$	97.121	206.810

(5) Inversiones en instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2011, las inversiones en instrumentos financieros corresponden a operaciones de reporto tripartito por un monto de US$75.491; con vencimientos menores a 180 días e intereses del 2,75% anual en promedio.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(6) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre se detallan como sigue:

		2011	2010
Cuentas por cobrar colones	US$	8.718	6.988
Otras cuentas por cobrar		32.127	18.751
Alquileres por cobrar		297.239	233.354
Subtotal cuentas por cobrar		338.084	259.093
Estimación sobre la cartera de créditos		(23.767)	(7.778)
	US$	314.317	251.315

Estimación por alquileres de dudoso cobro

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

		2011	2010
Saldo al inicio del año	US$	7.778	12.604
Menos:			
Estimación cargada por créditos insolutos		21.983	87.260
Mas:			
Estimación cargada a los resultados del año		37.972	82.434
Saldo al final del año	US$	23.767	7.778

(7) Gastos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre de 2011, los gastos pagados por adelantado corresponden a seguros de inmuebles por US$ 75.098 (US$ 98.708 en el 2010).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(8) Inversiones en inmuebles

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de las inversiones en inmuebles, es como sigue:

Inmuebles		Costo	Mejoras Capitalizadas	Mejoras Sin Capitalizar	Plusvalia Acumulada	Total
Edificio Cartagena	US$	3.275.107	602.463	5.916	1.087.310	4.970.796
Edificio Equus		6.922.612	795.981	109.868	486.782	8.315.243
Importadora Monge		301.913	52.202	-	262.457	616.572
Torre Mercedes Siglo XXI		7.973.349	146.605	14.167	1.486.519	9.620.640
Almacen Fiscal Cormar		2.392.845	171.969	-	394.361	2.959.175
Edificio Real Sabana		1.940.978	6.227	31.770	(64.414)	1.914.561
Cond Sunset Hights Playa Flamingo		299.705	17.537	-	168.507	485.749
Mall Plaza Occidente San Ramon		346.227	1.862	-	63.805	411.894
Ferreteria el Mar Escazu		2.110.886	16.933	111.456	(516.079)	1.723.196
Edificio Don Bosco		1.368.083	382.243	-	541.899	2.292.225
Edificio Torre del Este		7.624.242	349.358	264.643	378.725	8.616.968
Edificio Sabana Sur		967.237	128.693	-	33.863	1.129.793
Complejo de Bodegas Pavas		1.921.957	220.753	-	542.852	2.685.562
Oficina Periferica Bco Popular		589.394	4.057	-	31.168	624.619
Edificio Praga		4.523.926	-	6.588	(911.708)	3.618.806
Saldo neto al 31 de Diciembre 2011	US$	**42.558.461**	**2.896.883**	**544.408**	**3.986.047**	**49.985.799**

Al 31 de diciembre 2010, la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

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		589.395	4.057	-	603	594.055
Edificio Praga		4.523.926	-	-	(343.173)	4.180.753
Saldo neto al 31 de Diciembre 2010	US$	**42.558.461**	**2.680.435**	**82.816**	**3.857.323**	**49.179.035**

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre la cobertura de los seguros de los inmuebles, es por US$79.396.538 (US$70.628.605).

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

(9) Otros activos

Los otros activos al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

		2011	2010
Depósitos en garantía	US$	-	6.919
Otros gastos diferidos		208.401	137.600
	US$	208.401	144.519

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Los otros gastos diferidos se detallan así:

		2011	2010
Avalúos de edificios	US$	91.178	94.282
Calificadora de riesgo		5.106	4.967
Mantenimiento		41.969	16.800
Alquiler		31.567	-
Gastos bancarios		17.975	6.904
Servicios públicos		11.551	7.865
Servicios de Correduría		-	4.483
Seguridad		3.575	-
Otros		5.480	2.297
	US$	208.401	137.600

(10) Préstamos por pagar

El Fondo cuenta con línea de crédito en el Bancrédito por US$2.000.000; de la cual, al 31 de diciembre de 2011, ha utilizado US$1.017.662 (US$360.000 en el 2010). Esta línea de crédito devenga tasa de interés anual de 8.25%, y con vencimiento en diferentes fechas. La garantía de esta operación es hipotecaria sobre fincas propiedad del Fondo.

(11) Cuentas por pagar

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre, se detalla como sigue:

		2011	2010
Impuestos por pagar	US$	1.134	2.789
Otras cuentas por pagar		19.780	20.481
Rendimiento por pagar a inversionistas		236.112	203.848
	US$	257.026	227.118

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(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 2011 y 2010, el cálculo del gasto de impuesto de renta corriente, se detalla como sigue

		2011	2010
Utilidad antes de impuesto	US$	2.963.398	2.744.527
Menos:			
Ingresos no gravables		54.924	73.400
Mas:			
Gastos no deducibles		2.565.140	1.982.270
Base imponible		5.473.614	4.653.397
Tasa de impuesto sobre la renta		5%	5%
Saldo al final del año	US$	273.681	232.670

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:

		2011	2010
Diferencia temporal por ganancias en valuación de inmuebles	US$	5.516.540	4.621.380
		5%	5%
Impuesto sobre la renta diferido	US$	275.827	231.069

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(13) Comisiones por pagar

Al 31 de diciembre de 2011, el Fondo no presenta saldo de comisiones por pagar (US$21 en el 2010).

(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:

		2011	2010
Alquileres	US$	106.079	95.701
Mantenimiento		-	3.899
	US$	106.079	99.600

(15) Depósitos en garantía

El Fondo cobra un 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 2011, los depósitos ascienden a US$235.296 (US$182.397 en el 2010).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(16) Otros ingresos

Los otros ingresos, al 31 de diciembre, se desglosan de la siguiente manera:

		2011	2010
Servicios públicos	US$	61.707	50.643
Parqueos		107.326	76.536
Mantenimiento de edificios		34.414	64.768
Otros ingresos		11.316	103.298
	US$	214.763	295.245

(17) Otros gastos operativos

Los otros gastos, al 31 de diciembre, se desglosan de la siguiente manera:

		2011	2010
Bancarios	US$	36.631	5.751
Impuestos municipales		99.435	82.382
Seguros		225.261	231.077
Mantenimiento		391.742	347.294
Mano de obra		49.084	40.169
Servicios públicos		175.345	146.840
Seguridad		251.689	211.671
Gastos por calificadora		6.387	6.178
Otros gastos		210.823	173.051
	US$	1.446.397	1.244.414

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(18) Administración de Riesgos

A continuación se detallan algunos riesgos que se podrían presentar en el Fondo y la manera en cómo éste los administra:

Riesgos propios de las carteras de inversión inmobiliaria

a) Riesgo por la concentración de inmuebles

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.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el Fondo Inmobiliario Vista cuenta con 15 inmuebles dentro de su cartera (Véase nota 8), de diversos usos, bodegas, oficinas y locales comerciales.

b) Riesgos por concentración de arrendatarios

Este tipo de riesgo se refiere a la alta concentración de generación de ingresos provenientes de un solo arrendatario. El Fondo podría verse afectado de varias maneras, primero por incumplimiento de contrato, segundo por la necesidad de recurrir a un proceso legal de desahucio y tercero por una posible desocupación; todo lo cual haría reducir en una parte importante los ingresos del Fondo. Los fondos inmobiliarios administrados por la 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, los cuales representan un 17% y 15% respectivamente, del total de ingresos generados.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

Inmueble		2011	2010
Almacén Fiscal Cormar	US$	355.513	347.105
Complejo de Bodegas Pavas		244.781	166.736
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo		14.480	14.480
Edificio Cartagena		591.932	567.047
Edificio Don Bosco		381.675	262.953
Edificio Equus		928.589	914.326
Edificio Praga		182.224	150.520
Edificio Real Sabana		279.583	225.000
Edificio Sabana Sur		140.065	131.400
Edificio Torre del Este		784.745	770.611
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI		986.510	897.419
Importadora Monge		85.016	80.723
Mall Plaza Occidente		52.559	46.580
Oficina Periférica Banco Popular San José		85.016	70.544
Total	US$	5.112.689	4.645.443

c) Riesgo por inmuebles que no generen ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles

Este riesgo está asociado a la compra de bienes inmuebles desocupados y a la posibilidad de desocupación, lo cual incidiría sobre la capacidad del Fondo para producir ingresos periódicos. Sin embargo, es política del fondo invertir solo en inmuebles que estén generando rentas. Los fondos inmobiliarios administrados por la Sociedad no 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.

(Continúa)

d) Riesgo por la posible liquidación del fondo en caso de que no alcance los porcentajes de diversificación exigidos

El fondo dispone de tres años a partir de la puesta en funcionamiento para cumplir con los criterios de diversificación que exige el Reglamento sobre Sociedad Administradoras y Fondos de Inversión. En el caso de que no se alcancen los porcentajes o de que en cualquier otro momento se dejen de cumplir estos por más de un mes calendario, la Sociedad está obligada a comunicarlo a los inversionistas, sin perjuicio de las sanciones administrativas de que pueda ser objeto. Ya los fondos administrados por la Sociedad alcanzaron los criterios de diversificación exigidos, por lo que este no es un riesgo que esté afectando al Fondo.

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

La compra de bienes inmuebles se efectúa con base en las decisiones que toma el Comité de Inversión, de acuerdo con las políticas indicadas en los prospectos, lo cual podría variar los rendimientos del Fondo. 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.

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

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

g) Riesgo de siniestros

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

h) Riesgo por sobre valoración de los inmuebles

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

i) Riesgo por atraso en la inscripción de bienes inmuebles

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

j) Riesgo por fraude

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

k) Riesgo por morosidad

El no pago de los alquileres por parte de los arrendatarios de los inmuebles podría generar una caída en los rendimientos. Esto siempre un riesgo; 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

Antigüedad		2011	2010
6 meses	US$	57.645	57.216
5 meses		3.551	-
4 meses		7.582	-
3 meses		7.561	2.199
2 meses		8.287	3.573
1 mes		62.936	35.957
Al día		149.677	134.409
Total	US$	297.239	233.354

l) 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.

m) 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Riesgos propios de la cartera de títulos valores

n) 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.

o) 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.

(Continúa)

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 y el 17 de diciembre de 2007 el Consejo aprobó una reforma integral de la "Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE y a los emisores no financieros".

El 11 de mayo de 2010, mediante oficio C.N.S. 413-10 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero dispuso reformar el reglamento denominado "Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE y a los emisores no financieros" (la Normativa), en el cual 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 2008; 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 2008, 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).