FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Información Requerida por la
Superintendencia General de Valores

Estados Financieros

31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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 de Fondos de Inversión, S.A.

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros que se acompañan del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Diversificado (el Fondo), administrado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Compañía), los cuales comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2013, el estado de operaciones, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Los estados financieros han sido preparados por la Administración, con base en 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 de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores y por el 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 del Auditor
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 sobre 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 necesario para la preparación 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 evaluar lo adecuado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como una evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

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

Opinión
En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Diversificado, administrado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. al 31 de diciembre de 2013, 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 1(a) a los estados financieros, en la cual se indica la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados por la Administración de conformidad 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 adjuntos podrían no ser adecuados para otros fines.

KPMG

25 de febrero de 2014

San José, Costa Rica
Federico García G.
Miembro No. 5353
Póliza No. 0116 FIG 7
Vence el 30/09/2014

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

FONDO INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Estado de Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)
(en dólares sin céntimos)

	Nota	2013	2012
Activos:			
Efectivo	4	130.070	163.139
Inversiones en instrumentos financieros	5	900.000	-
Cuentas por cobrar	6	516.268	556.407
Gastos pagados por adelantado	7	54.301	69.508
Inversiones en inmuebles	8	65.082.878	49.696.373
Otros activos	9	183.232	169.030
Total activos		66.866.749	50.654.457
Pasivos:			
Cuentas por pagar	11	1.112.673	381.193
Comisión por pagar por administración	13	362	30
Ingresos diferidos	14	147.436	110.356
Préstamo por pagar	10	4.429.757	101.160
Depósitos en garantía	15	407.152	245.732
Impuesto sobre la renta diferido	12	307.225	306.151
Total pasivos		6.404.605	1.144.622
Activo neto:	3	60.462.144	49.509.835
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	3	54.715.000	42.525.000
Capital pagado en exceso	3	1.277.991	2.628.927
Ganancia no realizada por valuación de bienes		4.469.153	4.355.908
Total activo neto		60.462.144	49.509.835
Número de certificados de títulos de participación		10.943	8.505
Valor del activo neto por título de participación		5.525	5.821

Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Oscar Castillo B.
Contador

Ricardo Quiros E.
Auditor Interno

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

FONDO INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Estado de Operaciones
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)
(en dólares sin céntimos)

	Nota	2013	2012
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	18	6.242.704	5.867.602
Ganancia por venta de inmuebles		558.311	1.314
Otros ingresos	16	334.498	195.660
Total ingresos		7.135.513	6.064.576
Gastos			
Comisiones por administración de fondos		914.019	866.243
Gastos por estimación por incobrables		80.628	62.228
Otros gastos operativos	17	1.449.131	1.452.119
Total gastos		2.443.778	2.380.590
Resultado operacional neto		4.691.735	3.683.986
Ingresos financieros			
Ingresos por intereses		577	499
Ganancia por diferencias de cambios		7.320	16.128
Total de ingresos financieros		7.897	16.627
Gastos financieros			
Gastos por intereses		17.157	1.130
Total de gastos financieros		17.157	1.130
Resultado financiero neto		(9.260)	15.497
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		4.682.475	3.699.483
Impuesto sobre la renta	12	296.682	288.863
Utilidad neta del año		4.385.793	3.410.620
Utilidades por título de participación básicas y diluidas		400,785251	401,013521

Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Oscar Castillo B.
Contador

Ricardo Quiros E.
Auditor Interno

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

FONDO INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Estado de Cambios en el Activo Neto
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)
(en dólares sin céntimos)

	Nota		Títulos 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 2011		US$	42.525.000	2.628.927	3.710.408	-	48.864.335
Incremento por valuación de bienes inmuebles			-	-	645.500	-	645.500
Resultado del año						3.410.620	3.410.620
Distribución de utilidades			-	-	-	(3.410.620)	(3.410.620)
Saldos al 31 de diciembre de 2012		US$	42.525.000	2.628.927	4.355.908	-	49.509.835
Incremento por valuación de bienes inmuebles			-	-	113.245	-	113.245
Distribución del capital pagado en exceso			-	(2.628.927)	-	-	(2.628.927)
Fondos recibidos de los inversionistas			12.190.000	1.277.991	-	-	13.467.991
Resultado del año			-	-	-	4.385.793	4.385.793
Distribución de utilidades			-	-	-	(4.385.793)	(4.385.793)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	3	US$	54.715.000	1.277.991	4.469.153	-	60.462.144

Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Oscar Castillo B.
Contador

Ricardo Quiros E.
Auditor Interno

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

FONDO INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)
(en dólares sin céntimos)

	Nota	2013	2012
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del año		4.385.793	3.410.620
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia realizada por venta de inmuebles		262.035	34.900
Estimación de cuentas por cobrar		85.627	62.228
Disminución de la estimación de cuentas por cobrar		-	(53.197)
Ingreso por intereses		(577)	(499)
Gasto por intereses		17.157	1.130
Impuesto sobre la renta		296.682	288.863
		5.046.717	3.744.045
Efectivo provisto por (usado en) cambios en:			
Compras de inmuebles		(15.559.716)	-
Mejoras de inmuebles		(276.419)	(36.888)
Ventas de inmuebles		301.913	967.237
Aumento en instrumentos financieros		(900.000)	-
Disminución en instrumentos financieros		-	75.491
Cuentas por cobrar		(45.488)	(251.121)
Gastos pagados por anticipado		15.207	5.590
Otros activos		(14.202)	39.371
Cuentas e intereses por pagar		735.315	121.466
Ingresos diferidos		37.080	4.277
Comisión por pagar por administración		332	30
Depósitos en garantía		161.421	10.435
		(10.497.840)	4.679.933
Intereses recibido		577	499
Intereses pagados		(17.157)	(1.130)
Impuestos pagados		(300.517)	(286.162)
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación		(10.814.937)	4.393.140
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Nuevas obligaciones financieras		4.429.757	-
Cancelaciones de obligaciones financieras		(101.160)	(916.502)
Fondos recibidos de los inversionistas		13.467.991	-
Liquidación de utilidades a los inversionistas		(4.385.793)	(3.410.620)
Cancelación del capital pagado en exceso		(2.628.927)	-
Flujos netos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de financiamiento		10.781.868	(4.327.122)
(Disminución) aumento del efectivo		(33.069)	66.018
Efectivo al inicio del año		163.139	97.121
Efectivo al final del año	4	130.070	163.139

Vladimir Sequeira C.
Gerente General

Oscar Castillo B.
Contador

Ricardo Quiros E.
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 2013

(1) Naturaleza del fondo y políticas contables

a) ***Naturaleza del fondo*** - El Fondo de Inversión Inmobiliario Vista, Diversificado ("el Fondo") es administrado por Vista Sociedad 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 de Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad), la cual fue constituida e 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$100.000.000 (US$ 42.525.000 en el 2012).

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 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

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 25 de febrero de 2014.

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 2013, ese tipo de cambio se estableció en ¢495,01 y ¢507,80 por US$1,00 para la compra y venta de divisas, respectivamente (¢502,07 y ¢514,32 al 31 de diciembre 2012).

iii. Método de valuación de activos y pasivos

Al 31 de diciembre de 2013, los activos y pasivos denominados en dólares de los Estados Unidos de América fueron valuados al tipo de cambio de compra de ¢495,01 por US$1,00 (¢502,07 por US$1,00 en 2012). 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 inversión

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.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

f) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

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

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.

(Continúa)

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.

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.

(Continúa)

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 2013, el Fondo tiene en circulación 10.943 participaciones (8.505 participaciones en el 2012) con valor nominal de US$5.000 cada una. Asimismo, tiene un capital pagado en exceso de US$1.277.991 (US$2.628.927 en el 2012) que se origina en las diferencias entre el valor de mercado de las participaciones vendidas y su valor nominal. Al 31 de diciembre de 2013, el Fondo ha emitido el 54,72% de los títulos autorizados (56,70% en el 2012).

(4) Efectivo

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

		2013	2012
Efectivo en bancos en colones	US$	5.567	6.030
Efectivo en bancos en dólares		124.503	157.109
	US$	130.070	163.139

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(5) Inversiones en instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2013, el fondo mantiene inversiones a la vista en el Fondo de Inversión Liquidez Dólares Vista No Diversificado por un monto de US$900.000.00. Al 31 de diciembre de 2012, el Fondo no se mantiene inversiones en instrumentos financieros.

(6) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

		2013	2012
Cuentas por cobrar colones	US$	15.642	9.351
Otras cuentas por cobrar		80.252	198.021
Alquileres por cobrar		538.799	381.833
Subtotal cuentas por cobrar		634.693	589.205
Estimación sobre la cartera de créditos		(118.425)	(32.798)
	US$	516.268	556.407

Estimación por alquileres de dudoso cobro

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

		2013	2012
Saldo al inicio del año	US$	32.798	23.767
Menos:			
Estimación cargada por créditos insolutos		-	(53.197)
Mas:			
Estimación cargada a los resultados del año		85.627	62.228
	US$	118.425	32.798

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(7) Gastos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre de 2013, los gastos pagados por adelantado corresponden a seguros de inmuebles por US$54.301 (US$69.508 en el 2012).

(8) Inversiones en inmuebles

El movimiento de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

		31 de diciembre de 2013				
		Saldo inicial	Adiciones y mejoras	Ventas de inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo final
Inversiones en inmuebles	US$	49.696.373	15.836.134	(301.913)	(147.716)	65.082.878

		31 de diciembre de 2012				
		Saldo inicial	Adiciones y mejoras	Ventas de inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo final
Inversiones en inmuebles	US$	49.985.799	36.887	(967.237)	640.923	49.696.373

Al 31 de diciembre 2013, se realizó la venta de un edificio por US$1.181.866, con un valor en libros de US$623.555, generando una ganancia de US$558.311.

Al 31 de diciembre 2012, se realizó la venta de un edificio por US$1.131.107, con un valor en libros de US$1.129.793, generando una ganancia de US$1.314.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2013, la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

Descripción de Inmuebles		Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Edificio Cartagena	US$	3.275.107	615.460	1.215.364	5.105.931
Edificio Equus		6.922.612	1.073.307	649.299	8.645.218
Edificio Prisma y Spazio		3.015.609	-	-	3.015.609
Edificio Eleftería		2.831.397	-	-	2.831.397
Edificio Alfa y Omega		1.592.820	-	-	1.592.820
Torre Mercedes Siglo XXI		7.973.349	205.669	1.718.549	9.897.567
Almacén Fiscal Cormar		2.392.845	251.938	468.599	3.113.382
Edificio Real Sabana		1.940.978	37.997	(87.864)	1.891.111
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo		299.705	25.377	262.197	587.279
Mall Plaza Occidente San Ramón		346.227	18.719	58.073	423.019
Ferretería el Mar Escazú		2.110.886	133.999	(639.408)	1.605.477
Edificio Paris		8.119.891	-	-	8.119.891
Edificio Don Bosco		1.368.083	384.075	623.331	2.375.489
Edificio Torre del Este		7.624.242	723.650	454.808	8.802.700
Complejo de Bodegas Pavas		1.921.957	266.482	553.863	2.742.302
Oficina Periférica Banco Popular		589.394	4.057	42.570	636.021
Edificio Praga		4.523.926	13.867	(840.128)	3.697.665
Saldo neto al 31 de diciembre de 2013	US$	56.849.028	3.754.597	4.479.253	65.082.878

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2012, la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

Descripción de Inmuebles		Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Edificio Cartagena	US$	3.275.107	608.379	1.096.906	4.980.392
Edificio Equus		6.922.612	981.735	652.155	8.556.502
Importadora Monge		301.913	52.202	269.440	623.555
Torre Mercedes Siglo XXI		7.973.349	165.054	1.810.830	9.949.233
Almacén Fiscal Cormar		2.392.845	202.137	467.572	3.062.554
Edificio Real Sabana		1.940.978	37.997	(87.866)	1.891.109
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo		299.705	17.537	253.361	570.603
Mall Plaza Occidente San Ramón		346.227	9.044	48.113	403.384
Ferretería el Mar Escazú		2.110.886	131.059	(708.771)	1.533.174
Edificio Don Bosco		1.368.083	382.243	546.290	2.296.616
Edificio Torre del Este		7.624.242	631.595	404.139	8.659.976
Complejo de Bodegas Pavas		1.921.957	242.792	544.057	2.708.806
Oficina Periférica Banco Popular		589.394	4.057	30.164	623.615
Edificio Praga		4.523.926	12.348	(699.420)	3.836.854
Saldo neto al 31 de diciembre de 2012	US$	41.591.224	3.478.179	4.626.970	49.696.373

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre de 2013, la cobertura de los seguros de los inmuebles, es por US$97.713.026 (US$86.503.592 en el 2012).

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

Al 31 de diciembre, los otros activos corresponden a gastos diferidos los cuales se detallan a continuación:

		2013	2012
Avalúos de edificios	US$	85.820	100.881
Calificadora de riesgo		4.929	5.123
Mantenimiento		29.243	28.445
Seguros		486	-
Alquiler		5.826	3.343
Gastos bancarios		3.146	11.525
Servicios públicos		16.555	13.366
Servicios de correduría		3.818	1.548
Seguridad		1.393	3.530
Otros		32.016	1.269
	US$	183.232	169.030

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(10) Préstamos por pagar

El Fondo cuenta con línea de crédito en el Bancrédito por US$4.432.500 (US$2.000.00 en el 2012); de la cual, al 31 de diciembre de 2013 ha utilizado US$4.429.757 (US$101.160 en el 2012). 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

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

		2013	2012
Impuestos por pagar	US$	-	3.835
Otras cuentas por pagar		743.008	80.326
Rendimiento por pagar a inversionistas		369.665	297.032
	US$	1.112.673	381.193

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

		2013	2012
Utilidad antes de impuesto	US$	4.682.475	3.699.483
Menos:			
Ingresos no gravables		577	62.125
Mas:			
Gastos no deducibles		1.251.738	2.139.897
Base imponible		5.933.636	5.777.255
Tasa de impuesto sobre la renta		5%	5%
Saldo al final del año	US$	296.682	288.863

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

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:

		2013	2012
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles	US$	6.144.508	6.123.020
Tarifa impuesto		5%	5%
Impuesto sobre la renta diferido	US$	307.225	306.151

(13) Comisiones por pagar

Al 31 de diciembre 2013, las comisiones por pagar a Vista Sociedad de Fondos poseen un saldo US$362 (US$30 en el 2012).

(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. Al 31 de diciembre del 2013, el saldo del ingreso diferido asciende a US$147.436 (US$110.356 en el 2012).

(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 2013, los depósitos ascienden a US$407.152, (US$245.732 en el 2012).

(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

Al 31 de diciembre, los otros ingresos se desglosan de la siguiente manera:

		2013	2012
Servicios públicos	US$	172.443	87.386
Parqueos		147.527	108.274
Mantenimiento de edificios		2.339	-
Venta de participaciones		11.189	-
Otros ingresos		1.000	-
	US$	334.498	195.660

(17) Otros gastos operativos

Al 31 de diciembre, los otros gastos se desglosan de la siguiente manera:

		2013	2012
Bancarios	US$	17.157	96.016
Impuestos municipales		124.666	71.765
Seguros		226.685	213.996
Mantenimiento		326.819	383.000
Mano de obra		87.374	67.202
Servicios públicos		230.618	179.791
Seguridad		198.192	232.087
Gastos por calificadora		6.610	6.826
Otros gastos		231.010	201.436
	US$	1.449.131	1.452.119

(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:

(Continúa)

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 2013, el Fondo Inmobiliario Vista cuenta con 17 inmuebles (14 inmuebles en el 2012) 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 Central de Costa Rica al igual que el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, los cuales representan un 12% cada uno (17% y 15% en el 2012, 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

Al 31 de diciembre, los ingresos por arrendamiento se desglosan de la siguiente manera:

Inmuebles		2013	2012
Almacén Fiscal Cormar	US$	373.512	361.096
Complejo de Bodegas Pavas		300.430	316.548
Edificio Alfa y Omega		48.548	-
Edificio Cartagena		642.474	624.494
Edificio Don Bosco		277.492	254.368
Edificio Eleftería		133.787	-
Edificio Equus		1.155.756	1.102.134
Edificio Ferretería el Mar		180.950	180.200
Edificio Paris		35.865	-
Edificio Praga		396.315	246.122
Edificio Real Sabana		300.000	300.000
Edificio Sabana Sur		-	131.561
Edificio Torre del Este		1.082.054	1.027.057
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI		1.081.126	1.125.560
Importadora Monge		-	90.394
Mall Plaza Occidente		46.459	46.756
Oficina Periférica Banco Popular		74.444	61.312
Edificio Prisma y Spazio		113.492	-
Total	US$	6.242.704	5.867.602

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:

		2013	2012
Al día	¢	182.879	105.605
De 1 a 30 días		119.091	173.797
De 31 a 60 días		18.768	15.617
De 61 a 90 días		17.790	-
De 91 a 120 días		38.643	-
Más de 180		-	-
En cobro judicial		161.627	86.814
	¢	538.798	381.833

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. Al 31 de diciembre del 2013, el porcentaje de endeudamiento de este fondo es de 9,51%, (2,26% en el 2012).

(Continúa)

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).