ACOBO VISTA
FONDOS de INVERSIÓN

INFORME TRIMESTRAL
de Fondos de Inversión

Al 31 de marzo del 2015

ÍNDICE

Fondo de Inversión Liquidez Colones
Vista No Diversificado — 01

Fondo de Inversión Liquidez Dólares
Vista No Diversificado — 03

Fondo de Inversión Crecimiento
Vista No Diversificado — 05

Fondo de Inversión Inmobiliario
Vista — 07

Definiciones Indicadores de Riesgos — 09

Conceptos, Definiciones y Abreviaturas — 10

Estimado inversionista: Si usted desea recibir este informe trimestral por correo electrónico, puede comunicarse con nosotros al 2295-0300 o escribirnos a info@acobo.com

ACOBO VISTA FONDOS de INVERSIÓN

Informe de la Administración

El Fondo de Inversión Liquidez Colones Vista No Diversificado mantiene la gestión del portafolio dentro de los parámetros definidos en el prospecto de inversión, invirtiendo en activos que cumplan con el objetivo de liquidez.

Dado que los rendimientos del mercado a corto plazo, se han mantenido relativamente estables desde junio del 2014, y dada la situación técnica del mercado de valores local, la cual muestra una escasez relativa de instrumentos de corto plazo en colones, se ha tratado de mantener la rentabilidad invirtiendo en activos de entidades financieras privadas, con vencimiento a corto plazo.

Lo anterior ha ocasionado que la cartera mantenga un 59% de su valor en estos instrumentos, dichos instrumentos se han logrado negociar sin afectar la rentabilidad del fondo de inversión.

La rentabilidad obtenida por los inversionistas en este fondo es competitiva, dado que se mantiene en niveles cercanos al rendimiento promedio que está pagando la industria de fondos de liquidez, los últimos 12 meses al cierre del mes de marzo el rendimiento de la industria fue de un 4.03%, y el del Fondo Vista generó al mismo período un 3.84%. Cabe mencionar que los rendimientos a corto plazo en el primer trimestre han mostrado una baja, influenciados por la baja en la tasa de política monetaria por parte del Banco Central a inicios del mes de febrero del 2015.

Con relación a los indicadores de riesgo del fondo de inversión, no muestran ninguna alerta, y se mantienen en niveles normales.

ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO POR EMISOR Y POR TIPO DE INSTRUMENTO

Nombre del Emisor	Código del Emisor	Activos Totales al 31/03/2015	Activos Totales al 31/12/2014
Gobierno de Costa Rica	G	22.50%	0.00%
Financiera G&T Continental	GYTCR	17.11%	15.28%
Banco Lafise, S.A.	BLAFI	16.72%	22.77%
Banco Catay, S.A.	CATAY	16.71%	22.77%
Banco Crédito Agrícola de Cartago	BCAC	8.44%	0.00%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	MUCAP	8.43%	0.00%
Banco Nacional de Costa Rica	BNCR	8.37%	0.00%
Banco Popular de Desarrollo Comunal	BPDC	1.10%	0.00%
Banco Central de Costa Rica	BCCR	0.00%	20.44%

Instrumento	Activos Totales al 31/03/2015	Activos Totales al 31/12/2014
Certificados de Inversión (CI)	50.54%	60.82%
Certificados Depósito a Plazo (CDP)	26.36%	0.00%
Reportos Tripartitos	18.24%	0.00%
Bonos Locales	4.26%	20.44%
Efectivo	0.60%	18.47%

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Tipo de Fondo	Abierto	Objetivo del Fondo	Liquidez
Moneda de Participaciones	Colones	Fecha de Inicio de Operaciones	Abril, 1997
Inversión Mínima	¢25.000,00	Custodia de Valores	Banco Nacional de Costa Rica
Valor de la Participación 31/03/2015	¢1,00	Calificación de Riesgo	Fitch Ratings AA-/V1 (cri)

Comisiones	Vista	Industria
Comisión de Administración	1,40%	1,56%
Comisión de Custodia	0,00%	N/A
Comisión Puesto de Bolsa	1,00%	N/A

"ANTES DE INVERTIR SOLICITE EL PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN"

RENDIMIENTOS

INDICADOR	VISTA		INDUSTRIA
	Al 31/03/2015	Promedio Trimestral	Al 31/03/2015
Rendimiento últimos 30 días	4.61%	4.61%	4.61%
Rendimiento últimos 12 meses	3.84%	3.67%	4.40%

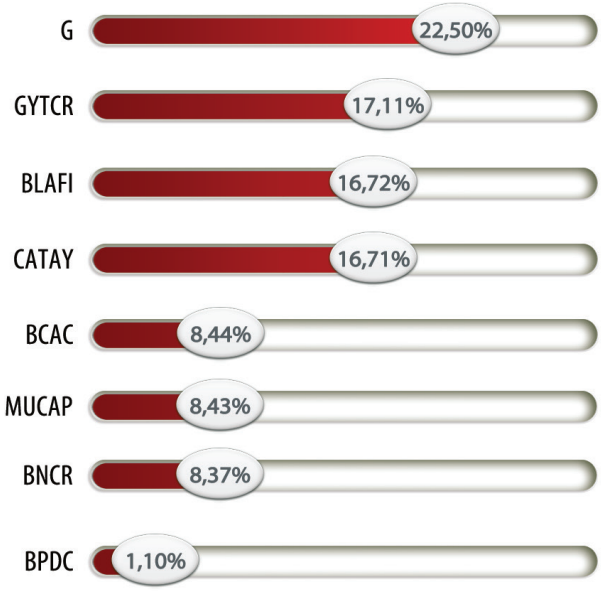
"LOS RENDIMIENTOS PRODUCIDOS EN EL PASADO NO GARANTIZAN UN RENDIMIENTO SIMILAR EN EL FUTURO"

MEDICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO

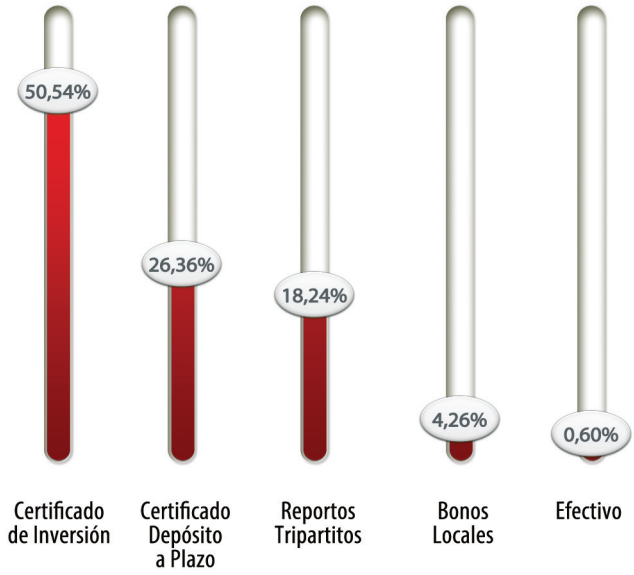
INDICADOR	VISTA		INDUSTRIA
	AL 31/03/2015	AL 31/12/2014	AL 31/03/2015
Desviación Estándar de los Rendimientos 12 meses	0.17	0.27	0.22
Rendimiento Ajustado por Riesgo 12 meses	19.39	12.80	17.60
Duración del Portafolio	0.00	0.00	0.24
Duración Modificada del Portafolio	0.00	0.00	0.23
Plazo de Permanencia de los Inversionistas	0.16	0.14	0.19
Endeudamiento	0.00%	0.01%	0.52%

Fondo de Inversión Liquidez Colones Vista No Diversificado

Estructura del Portafolio por Emisor
al 31-3-2015



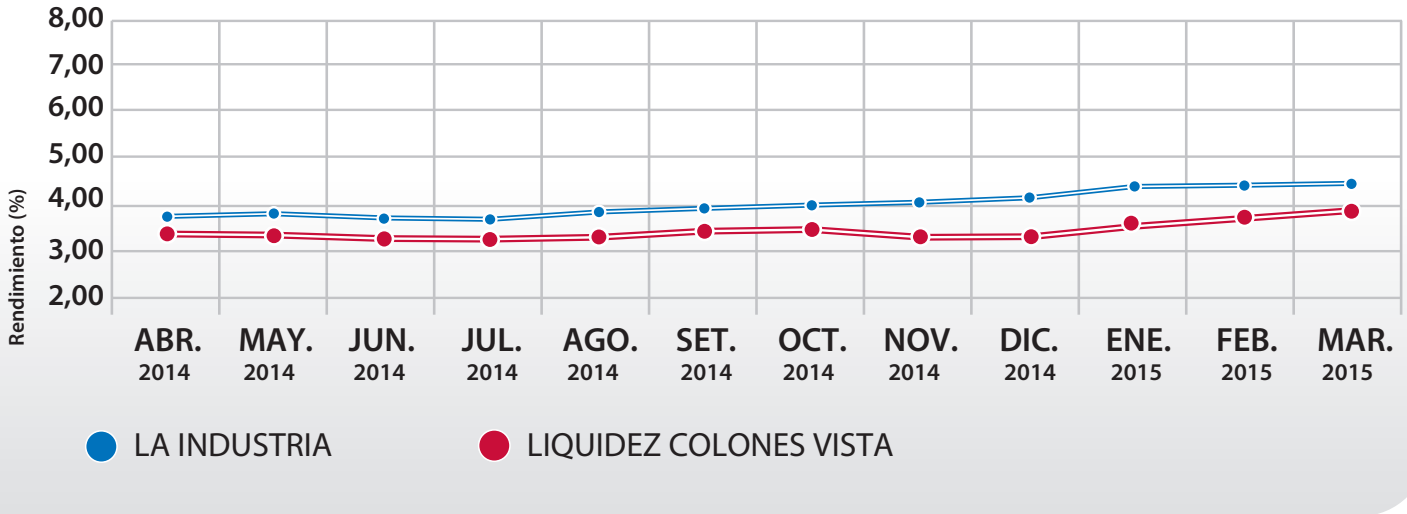
Estructura del Portafolio por Instrumento
al 31-3-2015



Ver glosario de abreviaturas en página 10

COMPARATIVO RENDIMIENTO TOTAL DEL FONDO Y LA INDUSTRIA

(Rendimiento últimos 12 meses al final de cada mes)



ACOBO VISTA FONDOS de INVERSIÓN

Informe de la Administración

Los rendimientos en dólares a corto plazo, han venido bajando desde el mes de enero pasado, producto del exceso de liquidez, a pesar de ello, el Fondo de Inversión Liquidez Dólares Vista No Diversificado, ha logrado mantener el rendimiento de los últimos doces meses, y la gestión del portafolio, que se ha mantenido dentro de los parámetros definidos en el prospecto de Inversión, ha logrado mejorar el rendimiento de los últimos treinta días del fondo, manteniéndose alrededor de los 1.23% desde inicios del año.

Se ha tratado de reducir la participación en instrumentos de entidades financieras privadas, para mantener un mejor perfil de riesgo para el fondo.

La rentabilidad obtenida por los inversionistas en este fondo, ha venido mejorando en los últimos 30 días, en este plazo la rentabilidad del fondo supera a la obtenida por la industria.

El comportamiento de este fondo es de una amplia gestión de liquidez, dado que los inversionistas constantemente retiran recursos, durante el mes, obligando una gestión activa, acorde al movimiento del fondo.

Con relación a los indicadores de riesgo del fondo de inversión, estos no muestran ninguna alerta, y se mantienen en niveles normales. La calificación de riesgo fue revisada, ésta indica una muy alta calidad crediticia de la cartera de inversión.

ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO POR EMISOR Y POR TIPO DE INSTRUMENTO

Nombre del Emisor	Código del Emisor	Activos Totales al 31/03/2015	Activos Totales al 31/12/2014
Banco de Costa Rica	BCR	21.14%	7.37%
Banco Catay	CATAY	17.38%	5.90%
Banco de Soluciones	BASOL	16.18%	18.19%
Gobierno de Costa Rica	G	11.01%	15.46%
Financiera G&T Continental	GYTCR	9.14%	12.54%
Banco Improsa	BIMPR	8.29%	2.95%
Fideicomiso Titularización Proyecto Garabito	FPTG	4.79%	2.39%
Banco Lafise	BLAFI	3.34%	2.95%
Instituto Costarricense de Electricidad	ICE	2.14%	1.12%
Banco Crédito Agrícola de Cartago	BCAC	1.66%	0.00%
Banco Nacional de Costa Rica	BNCR	0.00%	14.75%
Banco Popular de Desarrollo Comunal	BPDC	0.00%	8.86%
Bac San José	BSJ	0.00%	4.42%
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	SCOTI	0.00%	2.49%

Instrumento	Activos Totales al 31/03/2015	Activos Totales al 31/12/2014
Certificados de Inversión (CI)	38.14%	23.87%
Certificados Depósito a Plazo (CDP)	32.65%	8.19%
Reportos Tripartitos	22.62%	36.63%
Efectivo	4.94%	31.31%
Bonos Locales	1.66%	0.00%

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Tipo de Fondo	Abierto	**Objetivo del Fondo**	Liquidez
Moneda de Participaciones	Dólares	Fecha de Inicio de Operaciones	Abril, 1997
Monto de Inversión mínima	$250	Custodia de Valores	Banco Nacional de Costa Rica
Valor de Participación de Referencia al 31/03/2015	$1,00	Calificación de Riesgo	Fitch Ratings AA-/V1 (cri)

Comisiones	Vista	Industria
Comisión de Administración	0,75%	0,65%
Comisión de Custodia	0,00%	N/A
Comisión Puesto de Bolsa	1,00%	N/A

"ANTES DE INVERTIR SOLICITE EL PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN"

RENDIMIENTOS

INDICADOR	VISTA		INDUSTRIA
	Al 31/03/2015	Promedio Trimestral	Al 31/03/2015
Rendimiento últimos 30 días	1.23%	1.26%	1.10%
Rendimiento últimos 12 meses	0.88%	0.86%	1.22%

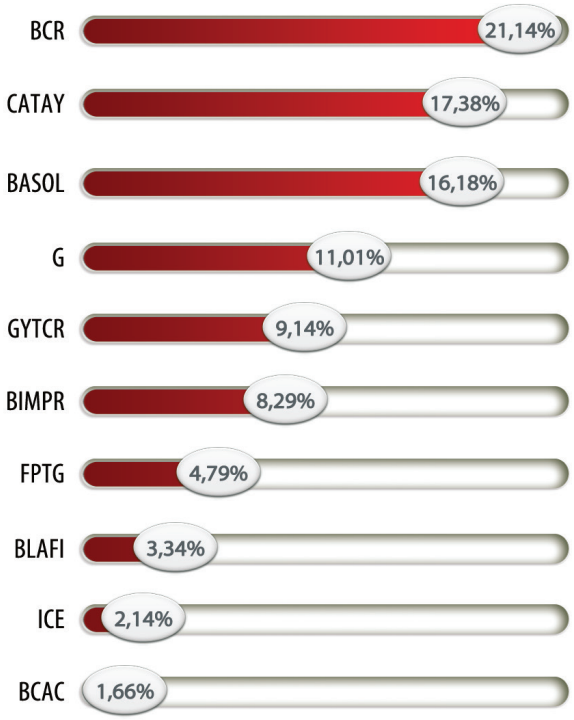
"LOS RENDIMIENTOS PRODUCIDOS EN EL PASADO NO GARANTIZAN UN RENDIMIENTO SIMILAR EN EL FUTURO"

MEDICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO

INDICADOR	VISTA		INDUSTRIA
	Al 31/03/2015	Al 31/12/2014	Al 31/03/2015
Desviación Estándar de los Rendimientos 12 meses	0.19	0.27	0.09
Rendimiento Ajustado por Riesgo 12 meses	5.45	4.47	14.40
Duración del Portafolio	0.00	0.00	0.20
Duración Modificada del Portafolio	0.00	0.00	0.19
Plazo de Permanencia de los Inversionistas	0.15	0.14	0.22
Endeudamiento	0.02%	0.02%	0.61%

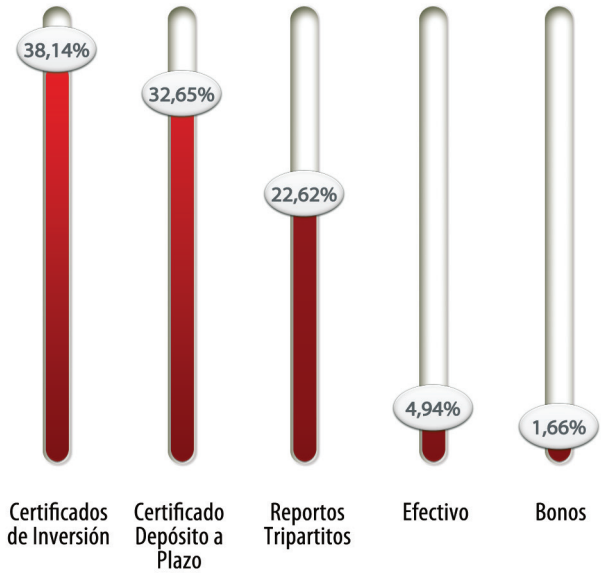
Estructura del Portafolio por Emisor

al 31-03-2015



Estructura del Portafolio por Instrumento

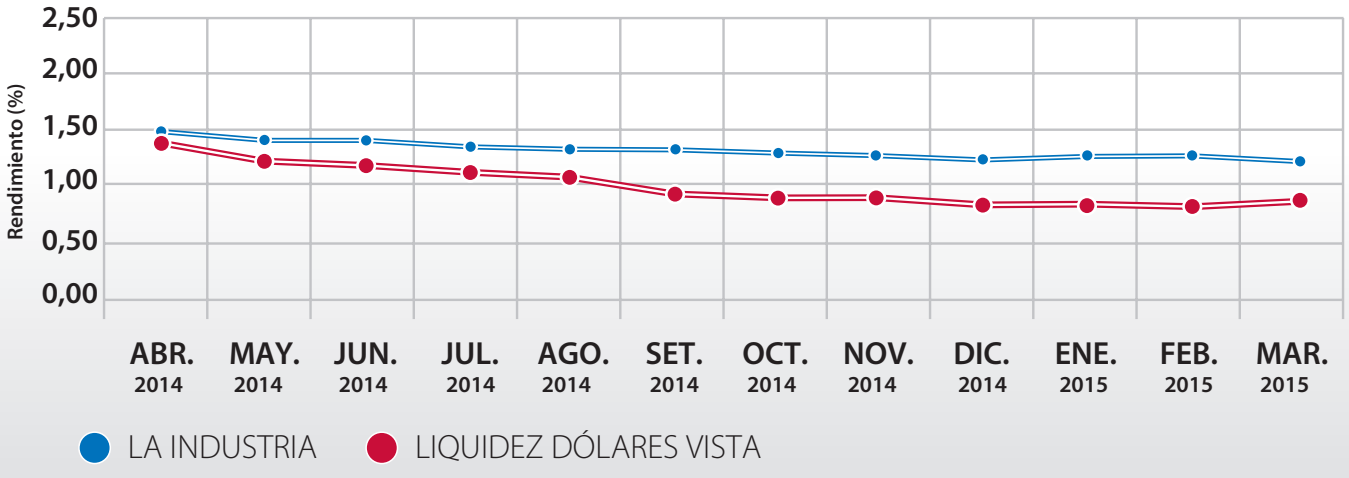
al 31-03-2015



Ver glosario de abreviaturas en página 10

COMPARATIVO RENDIMIENTO TOTAL DEL FONDO Y LA INDUSTRIA

(Rendimiento últimos 12 meses al final de cada mes)



ACOBO VISTA FONDOS de INVERSIÓN

Informe de la Administración

La gestión de administración del Fondo de Inversión Crecimiento Vista No Diversificado, cumpliendo con los parámetros definidos en el prospecto de inversión, se abocó a vender títulos de corto plazo, y realizar compras de instrumentos públicos de mediano y largo plazo, Gobierno Central y Banco Central de Costa Rica, para mejorar el rendimiento de este fondo.

La rentabilidad obtenida por los inversionistas en este fondo en los últimos 30 días al tercer trimestre fue de un 7.13%, este rendimiento ha sufrido una mejora sustancial. A marzo del año 2014 el rendimiento a doce meses fue de un 2.91% y al cierre de marzo del 2015, alcanzó el nivel del 5.54%.

Con relación a los indicadores de riesgo del fondo de inversión, estos no muestran ninguna alerta, y se mantienen en niveles normales.

ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO POR EMISOR Y POR TIPO DE INSTRUMENTO

Nombre del Emisor	Código del Emisor	Activos Totales al 31/03/2015	Activos Totales al 31/12/2014
Gobierno de Costa Rica	G	44.55%	51.32%
Banco Central de Costa Rica	BCCR	19.21%	11.08%
Bac San José	BSJ	13.43%	13.43%
Banco Nacional de Costa Rica	BNCR	12.46%	12.54%
Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo	MADAP	10.15%	10.34%
Mutual Cartago Ahorro y Préstamo	MUCAP	0.00%	0.00%
Banco de Costa Rica	BCR	0.00%	0.00%

Instrumento	Activos Totales al 31/03/2015	Activos Totales al 31/12/2014
Bonos Locales	98.13%	98.72%
Reportos Tripartitos	1.68%	0.00%
Efectivo	0.20%	1.28%

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Tipo de Fondo	Abierto	**Objetivo del Fondo**	Crecimiento
Moneda de Participaciones	Colones	Fecha de Inicio de Operaciones	Abril, 1996
Monto de Inversión mínima	¢25.000,00	Custodia de Valores	Banco Nacional de Costa Rica
Valor de Participación de Referencia al 31/03/2015	¢10,89	Calificación de Riesgo	Fitch Ratings AA+/V6 (cri)

Comisiones	Vista	Industria
Comisión de Administración	2,00 %	0,77%
Comisión de Custodia	0,00 %	N/A
Comisión Puesto de Bolsa	1,00 %	N/A

"ANTES DE INVERTIR SOLICITE EL PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN"

RENDIMIENTOS

INDICADOR	VISTA		INDUSTRIA
	Al 31/03/2015	Promedio Trimestral	Al 31/03/2015
Rendimiento últimos 30 días	7.13%	6.30%	8.98%
Rendimiento últimos 12 meses	5.54%	5.12%	7.06%

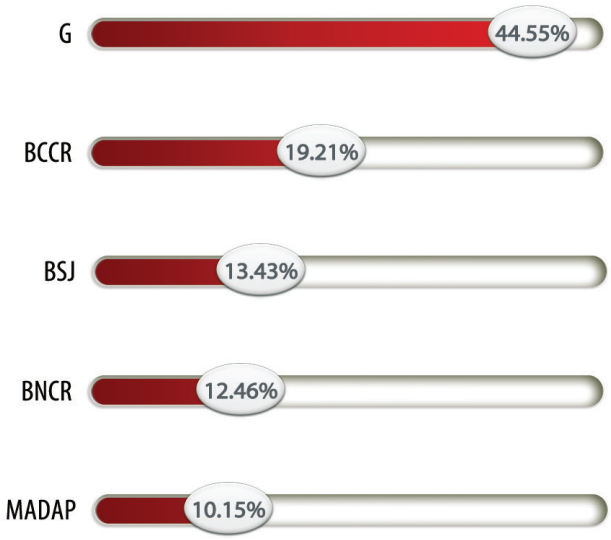
"LOS RENDIMIENTOS PRODUCIDOS EN EL PASADO NO GARANTIZAN UN RENDIMIENTO SIMILAR EN EL FUTURO"

MEDICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO

INDICADOR	VISTA		INDUSTRIA
	Al 31/03/2015	Al 31/12/2014	Al 31/03/2015
Desviación Estándar de los Rendimientos 12 meses	0.90	0.67	0.33
Rendimiento Ajustado por Riesgo 12 meses	3.89	4.88	20.20
Duración del Portafolio	2.08	1.05	2.30
Duración Modificada del Portafolio	1.99	1.01	2.19
Plazo de Permanencia de los Inversionistas	10.35	11.66	2.38
Endeudamiento	0.01%	0.00%	0.23%

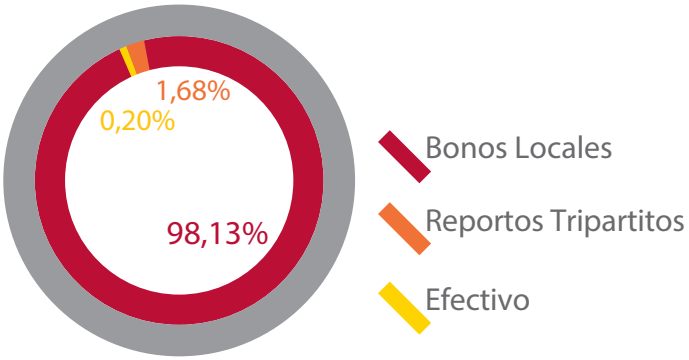
Estructura del Portafolio por Emisor

al 31-3-2015



Estructura del Portafolio por Instrumento

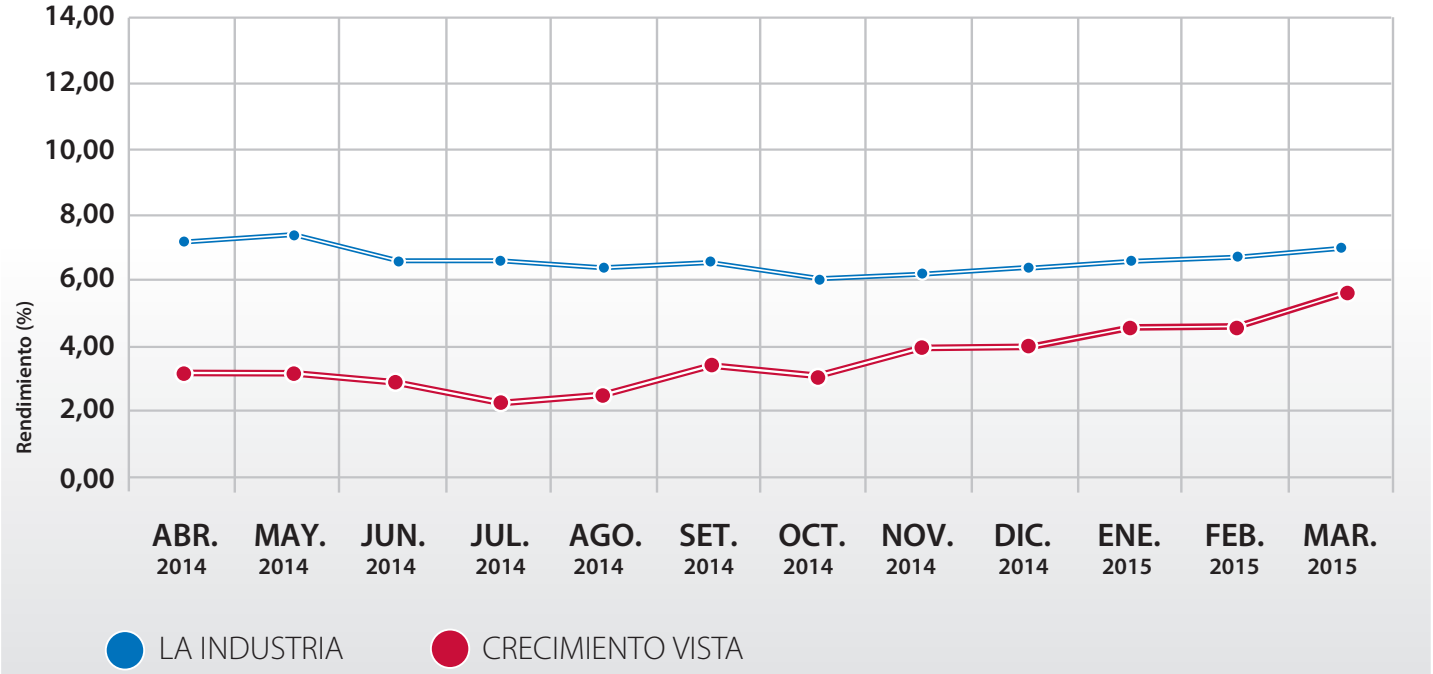
al 31-3-2015



Ver glosario de abreviaturas en página 10

COMPARATIVO RENDIMIENTO TOTAL DEL FONDO Y LA INDUSTRIA

(Rendimiento últimos 12 meses al final de cada mes)



Informe de la Administración

En el mes de marzo se culminó el segundo trimestre de operación del fondo luego de la fusión.

Los resultados obtenidos así lo han demostrado, que fue una decisión sumamente acertada ya que los indicadores mejoraron y el rendimiento ha venido mostrando una recuperación.

Este trimestre ya iniciamos con una compra de un inmueble, el cual cumple con las características que siempre hemos buscado. Esperamos continuar por esta senda de crecimiento y buenos resultados los siguientes años.

Todo esto fue respaldado por parte de la Calificadora de Riesgo, Fitch Ratings, el cual incrementó en dos niveles la calificación del fondo ubicándose en **FII 2+(cri)** que significa que el fondo posee una alta capacidad para mantener la generación de flujos en el tiempo en relación a otros fondos en el mercado local en el que opera. Además posee un alto nivel en cuanto a los fundamentales del portafolio inmobiliario evaluados, tales como: características de las propiedades; diversificación; estructura financiera; sensibilidad del portafolio ante eventos de estrés y administración. Siendo esta la mejor calificación obtenida por un fondo inmobiliario calificado por Fitch Ratings actualmente.

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Tipo de Fondo	Cerrado	**Objetivo del Fondo**	Inmobiliario
Moneda de Participaciones	Dólares	Fecha de Inicio de Operaciones	Junio, 2001
Valor Facial de la Participación	$5.000,00	Custodia de Valores	Banco Nacional de Costa Rica
Valor de Participación de Referencia al 31/03/2015:	$5.326,82	Precio de Mercado Última Negociación 31/03/2015:	$5.360,00
Participaciones Autorizadas:	40.000	Participaciones colocadas:	28.382
Monto Total Autorizado:	USD 200 Millones	Monto Total Colocado:	USD 141,9 Millones
Fecha de Vencimiento	Sin plazo definido	Calificación de Riesgo	Fitch Ratings FII 2+(cri)

Comisiones	Vista	Industria
Comisión de Administración	1,75%	1,84%

"ANTES DE INVERTIR SOLICITE EL PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN"

ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO POR INMUEBLE

INMUEBLE	PORCENTAJE ACTIVOS TOTALES	
	Al 31/03/2015	Al 31/12/2014
Bodegas En El Coyol De Alajuela	6.63%	6.89%
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI	6.45%	6.71%
Bodegas del Sol	6.35%	6.97%
Edificio Equus	6.02%	6.23%
Edificio Torre del Este	5.75%	6.01%
Edificio Paris	5.21%	5.41%
Bodegas Flexipark	4.87%	5.07%
Edificio 2X1	4.60%	4.79%
Centro Ejecutivo La Virgen	3.64%	3.69%
Edificio Torre Zeta	3.59%	3.73%
Edificio Cartagena	3.52%	3.66%
Edificio Thor	2.94%	0.00%
Bodegas la Luz Caribeña	2.59%	2.64%
Edificio Praga	2.37%	2.47%
Edificio Megasuper Desamparados	2.37%	2.47%
Mall Plaza Occidente	2.32%	2.50%
Centro Ejecutivo Tournon	2.29%	2.38%
Bodegas Cormar Uruca	2.05%	2.13%
Edificio Facio y Cañas	2.02%	2.21%
Edificio Prisma y Spazio	1.89%	1.97%
Complejo de Bodegas Pavas	1.82%	1.90%
Edificio Elefteria	1.78%	1.85%

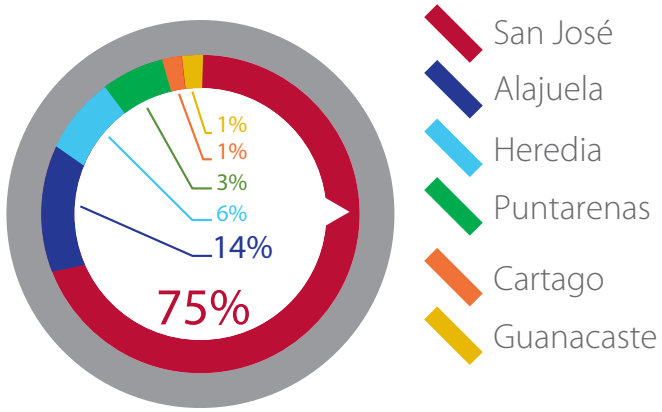
INMUEBLE	PORCENTAJE ACTIVOS TOTALES	
	Al 31/03/2015	Al 31/12/2014
Edificio Real Sabana	1.67%	1.30%
Edificio Don Bosco	1.49%	1.55%
Edificio Da Vinci	1.36%	1.25%
Edificio Alfa y Omega	1.21%	1.26%
Edificio Murray	1.11%	1.16%
Edificio Ferreteria El Mar Escazu	1.04%	1.08%
Centro Ejecutivo La Sabana	1.03%	1.06%
Edificio Fischel Curridabat	1.00%	1.04%
Edificio Bodega de Tirrases	0.98%	0.96%
Edificio Importadora Monge	0.97%	1.01%
Edificio Gibraltar	0.90%	1.08%
Bodegas de Pavas	0.79%	0.82%
Bodega La Pitahaya Cartago	0.78%	0.81%
Edificio Sabana Sur	0.74%	0.77%
Oficina Periferica Banco Popular San Jose	0.40%	0.41%
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	0.35%	0.37%
Edificio Megasuper Tejar del Guarco	0.29%	0.29%
Laboratorio Paez San Pedro	0.07%	0.07%
Condominio Vertical Comercial Avalon	0.06%	0.06%
Laboratorio Paez Escazú	0.05%	0.05%

RENDIMIENTOS

INDICADOR	VISTA		INDUSTRIA
	Al 31/03/2015	Al 31/12/2014	Al 31/03/2015
Rendimiento Líquido últimos 30 días	9.24%	7.60%	8.21%
Rendimiento Total últimos 30 días	7.79%	7.15%	6.72%
Rendimiento Líquido últimos 12 meses	9.63%	9.87%	6.94%
Rendimiento Total ùltimos 12 meses	7.51%	7.57%	6.50%

"LOS RENDIMIENTOS PRODUCIDOS EN EL PASADO NO GARANTIZAN UN RENDIMIENTO SIMILAR EN EL FUTURO"

Distribución Geográfica de la Cartera de Inmuebles

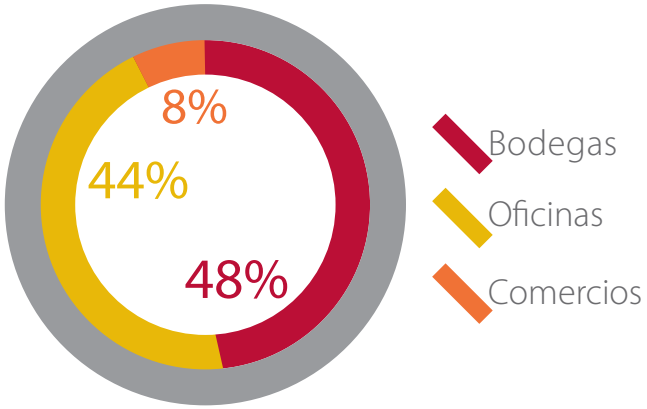


MEDICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO

INDICADOR	VISTA		INDUSTRIA
	Al 31/03/2015	Al 31/12/2014	Al 31/03/2015
Desviación Estándar de los Rendimientos últimos 12 meses	0.14	0.33	0.17 (a)
Rendimiento Ajustado por Riesgo últimos 12 meses	55.10	22.75	N/A
Porcentaje de Ocupación	91.27%	90.99%	91%(b)
Morosidad de Arrendamientos (Porcentaje Ingresos Anuales)	2.55%	2.68%	N/A
Endeudamiento	1.96%	2.38%	11.38%

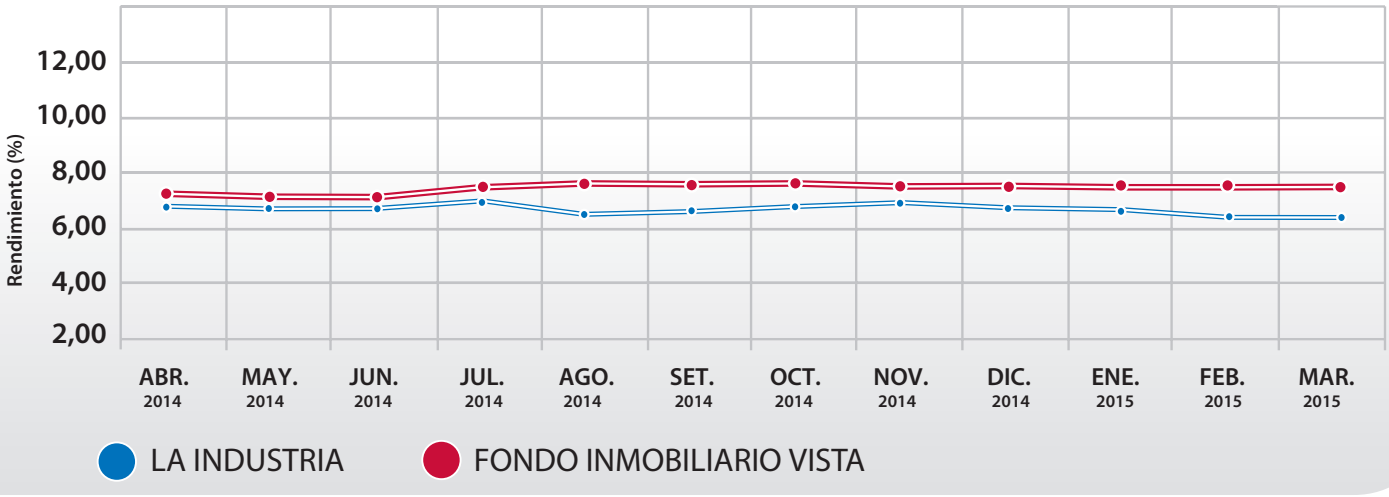
(A) ESTA INFORMACIÓN CORRESPONDE AL PERÍODO DE ENERO A MARZO 2015
(B) INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE AL ÚLTIMO DÍA HÁBIL DEL PERÍODO FEBRERO 2015

Distribución de Actividad Económica de Arrendamiento



COMPARATIVO RENDIMIENTO TOTAL DEL FONDO Y LA INDUSTRIA

(Rendimiento últimos 12 meses al final de cada mes)



ACOBO VISTA FONDOS de INVERSIÓN

Desviación Estándar de los Rendimientos:
Es una medida de riesgo que indica cuánto se desvían los rendimientos de un periodo de la media de ese mismo periodo.

Rendimiento Ajustado por Riesgo:
Es el resultado de dividir el rendimiento total promedio de los últimos 12 meses entre la desviación estándar de estos.

Porcentaje de Ocupación:
Muestra el porcentaje del total de metros arrendables que se encuentra en arrendamiento.

Morosidad de Arrendamientos (Porcentaje de los Ingresos Anuales):
Porcentaje del monto de los arrendamientos con más de un mes de atraso entre el total de ingresos de los últimos 12 meses.

Duración del Portafolio:
Indica el plazo promedio de recuperación de la inversión de la cartera.

Duración Modificada del Portafolio:
Es un indicador de la sensibilidad del valor de un título ante cambios en las tasas de interés.

Plazo de Permanencia de los Inversionistas:
Indica el tiempo promedio que permanecen los inversionistas en el Fondo.

Endeudamiento:
Es el resultado de dividir los pasivos totales del fondo entre los activos totales.

Notas:

- Según el artículo 13 de la Ley N.° 7732 Ley Reguladora del Mercado de Valores, que entró en vigencia el 27 de marzo de 1998, la autorización para realizar Oferta Pública no implica calificación sobre la bondad de la emisión ni la solvencia del emisor o intermediario.
- Antes de invertir, solicite el prospecto del fondo de inversión.
- Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.
- Un fondo de inversión no es un depósito bancario, por lo que no está asegurado ni garantizado por el Estado costarricense, ni por la Sociedad Administradora o su Grupo Financiero.
- La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión no tienen relación con los de entidades bancarias o financieras de su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.
- Para obtener más información sobre los fondos de inversión, se pueden realizar consultas a cualquier oficina de la Sociedad Administradora o a la Superintendencia General de Valores.

Calificación de Riesgo

• **AA (cri)** El nivel de seguridad y el desempeño del fondo a largo plazo que se desprende de la evaluación de factores que incluyen, primordialmente, calidad y diversificación de los activos, relación riesgo rendimiento, así como fuerzas y debilidades de la administración y capacidad operativa, es alto.

• El número en la calificación denota la calificación del riesgo de mercado, la cual se da en escala de 1 a 6, donde 1 es "Muy Baja" y 6 es la más alta calificación "Muy Alta".

• **FII 2 (cri)** Los fondos en esta categoría poseen una alta capacidad para mantener la generación de flujos, rendimientos y valor en el tiempo. Poseen un alto nivel en cuanto a los aspectos evaluados, tales como: administración, apego a las estrategias de negocio establecidas, calidad y diversificación de las propiedades y estructura financiera.

La adición de un "+" o "-" a la calificación, se utiliza para denotar el estatus relativo dentro de una categoría de calificación.

Simbología de la calificación de fondos

La Sociedad Calificadora de Riesgos de nuestros Fondos de Inversión : Fitch Ratings Costa Rica.

El nivel de seguridad en la calidad, la diversificación de los activos del portafolio, fuerzas y debilidades de la administración y capacidad operativa es:

"AAA (cri)"	La mayor
"AA(cri)"	Muy alta
"A(cri)"	Alta
"BBB(cri)"	Buena
"BB(cri)"	Especulativa
"B(cri)"	Altamente especulativa

La calificación de volatilidad o riesgos de mercado muestra la sensibilidad del fondo de inversión, en cuanto a valor y retorno de la participación a condiciones cambiantes en los factores del mercado, y por categorías es:

- V1 Riesgo de Mercado Muy Bajo
- V2 Riesgo de Mercado Bajo
- V3 Riesgo de Mercado Moderado
- V4 Riesgo de Mercado Moderado a Alto
- VS Riesgo de Mercado Alto
- V6 Riesgo de Mercado Muy Alto

El sufijo "(cri)" se emplea para identificar que se trata de una calificación nacional para Costa Rica.
El prefijo "FII" identifica que es una calificación para fondos inmobiliarios.
Los signos "+" o "-" para denotar la posición relativa dentro de una categoría de calificación.

Glosario de Abreviaturas:

Nombre del Emisor	Código del Emisor
Bac San José	BSJ
Banco Catay	CATAY
Banco Central de Costa Rica	BCCR
Banco Crédito Agrícola de Cartago	BCAC
Banco de Costa Rica	BCR
Banco General	BAGEN
Banco de Soluciones	BASOL
Banco Improsa	BIMPR
Banco Lafise	BLAFI
Banco Nacional de Costa Rica	BNCR
Banco Popular de Desarrollo Comunal	BPDC
Fideicomiso Titularización Cariblanco	FTCB
Fideicomiso Titularización Fideivivienda Banco Nacional	FIDEV
Fideicomiso Titularización Proyecto Garabito	FPTG
Financiera G&T Continental	GYTCR
Florida Ice And Farm S.A.	FIFCO
Gobierno de Costa Rica	G
Industria Nacional De Cemento S.A.	INC
Instituto Costarricense de Electricidad	ICE
Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo	MADAP
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	MUCAP

ACTUALICE SUS DATOS

Ley No. 8204

"Ley sobre estupefacientes, Sustancias psicotrópicas, Drogas de uso no autorizado, Actividades conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo"

Grupo Financiero Acobo, como entidad regulada por la Superintendencia General de Valores, adapta y actualiza los procedimientos necesarios para acatar lo dispuesto por la Ley 8204, la que nos obliga a la actualización de la información de nuestros clientes físicos y jurídicos, bajo apercibimiento de responsabilidad legal de nuestra parte en caso de incumplimiento, por lo que debe constar en el expediente de cada cliente la información requerida y su actualización.

Para actualizar sus datos, usted nos puede visitar en nuestras oficinas centrales o bien nuestro equipo de Asesores de Inversión lo estará contactando para completar la información. Además, si usted desea más información visite nuestro sitio web ***www.acobo.com.***

De acuerdo a la normativa vigente, en caso de incumplimiento por parte del cliente en el suministro de dicha información, nos veremos en la obligación de inactivar su cuenta y posteriormente cerrarla.

El mantener su expediente actualizado nos permite brindarle un mejor servicio y velar por la seguridad de sus inversiones

ACOBO VISTA
FONDOS de INVERSIÓN

Teléfono: (506) 2295-0300 **Fax:** (506) 2295-0303 www.acobo.com

www.acobo.com

FONDO DE INVERSIÓN
LIQUIDEZ COLONES

FONDO DE INVERSIÓN
LIQUIDEZ DOLARES

FONDO DE INVERSIÓN
CRECIMIENTO

FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO VISTA

ACOBO
VISTA
FONDOS de INVERSIÓN

Teléfono: (506) 2295-0300 **Fax:** (506) 2295-0303 www.acobo.com

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 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)

(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 Fondos de Inversión, S.A.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Diversificado, los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2014, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio 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 (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), y de la estructura de control interno que considere necesario para la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor
Nuestra responsabilidad consiste en 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 sobre los montos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, 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 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 incluye 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.

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 presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Diversificado, al 31 de diciembre de 2014, 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 (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), relacionadas con la información financiera.

Base de Contabilidad
Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 2 a los estados financieros, en la cual se indica la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados con el propósito de cumplir con las disposiciones relacionadas con la información financiera estipuladas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Por tanto, los estados financieros podrían no ser adecuados para otros fines.

KPMG

25 de febrero de 2015

San José, Costa Rica
Federico García G.
Miembro No. 5353
Póliza No. 0116 FIG 7
Vence el 30/09/2015

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 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(en dólares sin céntimos)

	Nota	2014	2013
Activos:			
Efectivo	4	749.771	130.070
Inversiones en instrumentos financieros	5	1.000.401	900.000
Cuentas por cobrar	6	899.814	516.268
Gastos pagados por adelantado	7	106.400	54.301
Inversiones en inmuebles	8	145.327.312	65.082.878
Otros activos	9	98.436	183.232
Total activos		148.182.134	66.866.749
Pasivos:			
Cuentas por pagar	10	1.025.087	1.112.673
Impuesto sobre la renta diferido	18	617.977	307.225
Comisión por pagar por administración	11 y 19	75	362
Ingresos diferidos	12	325.528	147.436
Préstamo por pagar	13	588.916	4.429.757
Depósitos en garantía	14	1.001.751	407.152
Total pasivos		3.559.334	6.404.605
Activo neto:	1-f	144.622.800	60.462.144
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1-f	133.910.000	54.715.000
Capital pagado en exceso	1-f	2.097.467	1.277.991
Ganancia no realizada por valuación de bienes		8.615.333	4.469.153
Total activo neto		144.622.800	60.462.144
Número de certificados de títulos de participación	1-f	26.782	10.943
Valor del activo neto por título de participación		5.400	5.525

Vladimir Sequeira Castro.
Gerente General

Mariannela Villalobos Cortés.
Contadora

German Castro Davila.
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 Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(en dólares sin céntimos)

	Nota	2014	2013
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	15	11.306.797	6.242.704
Ganancia por venta de inmuebles		-	558.311
Ganancia por valoración de inmuebles	2-c	775.598	-
Otros ingresos	16	418.636	334.498
Total ingresos		12.501.031	7.135.513
Gastos			
Comisiones por administración	6	1.602.993	914.019
Gastos por estimación por incobrables		106.283	80.628
Pérdidas por valoración de inmuebles	2-c	706.645	-
Otros gastos operativos	17	2.784.543	1.449.131
Total gastos		5.200.464	2.443.778
Resultado operacional neto		7.300.567	4.691.735
Ingresos financieros			
Ingresos por intereses		3.039	577
Ganancia por diferencias de cambio		17.931	7.320
Total de ingresos financieros		20.970	7.897
Gastos financieros			
Gastos por intereses		36.905	17.157
Total de gastos financieros		36.905	17.157
Resultado financiero neto		(15.935)	(9.260)
Resultado neto antes del impuesto sobre la renta		7.284.632	4.682.475
Impuesto sobre la renta	18	364.232	296.682
Resultado del año		6.920.400	4.385.793
Otros resultados integrales neto de impuestos			
Superávit por revaluación de bienes inmuebles		-	113.245
Total de otros resultados integrales neto de impuestos		-	113.245
Resultados integrales totales del año		6.920.400	4.499.038
Utilidades por título de participación básicas y diluidas		258,397431	400,785262

Vladimir Sequeira Castro
Gerente General

Mariannela Villalobos Cortés
Contadora

German Castro Davila
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 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(en dólares sin céntimos)

	Nota	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Reservas por valuación de inversión en propiedades	Utilidades por distribuir	Total de Activo Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2012		42,525,000	2,628,927	4,355,908	-	49,509,835
Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones						
Resultado del año		-	-	-	4,385,793	4,385,793
Ganacia neta no realizada en valuación de inmuebles neto del impuesto sobre la renta		-	-	113,245	-	113,245
Total aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones		-	-	113,245	4,385,793	4,499,038
Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones						
Distribución del capital pagado en exceso		-	(2,628,927)	-	-	(2,628,927)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año		12,190,000	1,277,991	-	-	13,467,991
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		-	-	-	(4,385,793)	(4,385,793)
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones		12,190,000	(1,350,936)	-	(4,385,793)	6,453,271
Saldo al 31 de diciembre de 2013		54,715,000	1,277,991	4,469,153	-	60,462,144
Saldos provenientes de la fusión con el Fondo Inmobiliario Siglo XXI	1	70,195,000	1,246,140	4,077,228	-	75,518,368
Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones						
Resultado del año		-	-	-	6,920,400	6,920,400
Asignación a la reserva por valuación de inmuebles		-	-	68,952	(68,952)	-
Total aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones		-	-	68,952	6,851,448	6,920,400
Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones						
Distribución del capital pagado en exceso		-	(1,267,589)	-	-	(1,267,589)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año		9,000,000	840,925	-	-	9,840,925
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		-	-	-	(6,851,448)	(6,851,448)
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones		9,000,000	(426,664)	-	(6,851,448)	1,721,888
Saldo al 31 de diciembre de 2014		133,910,000	2,097,467	8,615,333	-	144,622,800

Vladimir Sequeira Castro
Gerente General

Marianella Villalobos Cortés
Contadora

German Castro Dávila
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 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(en dólares sin céntimos)

	Nota	2014	2013
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del año		6.920.400	4.385.793
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Estimación de cuentas por cobrar		106.283	85.627
Ingreso por intereses		(3.039)	(577)
Gasto por intereses		36.905	17.157
Impuesto sobre la renta		364.232	296.682
		7.424.781	4.784.682
Efectivo provisto por (usado en) cambios en:			
Compras de inmuebles		(1.762.234)	(15.559.716)
Mejoras de inmuebles		(698.950)	(14.384)
Ventas de inmuebles		-	301.913
Cuentas por cobrar		(102.611)	(45.488)
Gastos pagados por anticipado		77.703	15.207
Otros activos		385.078	(14.202)
Cuentas por pagar		(840.330)	735.315
Ingresos diferidos		12.131	37.080
Comisión por pagar por administración		(287)	332
Depósitos en garantía		(12.890)	161.421
		4.482.391	(9.597.840)
Intereses recibido		3.039	577
Intereses pagados		(36.905)	(17.157)
Impuestos pagados		(364.232)	(300.517)
Flujos netos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de operación		4.084.293	(9.914.937)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Aumento en instrumentos financieros		(100.401)	(900.000)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		(100.401)	(900.000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Nuevas obligaciones		588.916	4.429.757
Cancelaciones de obligaciones		(6.129.757)	(101.160)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año		9.840.925	13.467.991
Liquidación de utilidades a los inversionistas		(6.851.448)	(4.385.793)
Cancelación del capital pagado en exceso		(1.267.589)	(2.628.927)
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento		(3.818.953)	10.781.868
Aumento (disminución) del efectivo		164.939	(33.069)
Efectivo al inicio del año		130.070	163.139
Efectivo proveniente de la fusión con Fondo Inmobiliario Siglo XXI	1	454.761	-
Efectivo al final del año		749.771	130.070

Vladimir Sequeira Castro.
Gerente General

Mariannela Villalobos Cortés.
Contadora

German Castro Davila.
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 2014

(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 ADMINISTRADORA 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 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 inició operaciones en enero de 1996.

El 01 de setiembre de 2014, el Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Siglo XXI No Diversificado se fusionó con el Fondo de Inversión Inmobiliario Vista, prevaleciendo este último. Este acuerdo se tomó en la asamblea de inversionistas realizada el 26 de junio de 2014, en donde se autorizó la fusión, el aumento en el monto de la emisión, la distribución del capital pagado en exceso de ambos fondos, la disminución del valor de la participación para igualar ambos fondos, el procedimiento que se utilizaría para el derecho de receso y por ende la desinscripción del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Siglo XXI No Diversificado.

En el caso del derecho de receso, conforme al mecanismo aprobado en la asamblea, el 30 de julio de 2014, se realizó el pago correspondiente a dicho derecho. En el Fondo de Inversión Inmobiliario Vista se acogieron tres inversionistas que representaban un 0,24% del total de las participaciones, correspondiente a US$161.092. En el Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Siglo XXI se acogió un inversionista que representaba un 0,16%, correspondiente a US$121.644.

En cuanto a la diminución del valor de la participación, la asamblea de inversionistas acordó igualar el valor de ambos fondos de inversión a US$5.400 para poder realizar la fusión de uno a uno, esto se logró realizando la devolución de una parte del capital pagado en exceso que mantenían acumulado cada fondo de inversión. El Fondo de Inversión Inmobiliario Vista distribuyó US$131,01 mientras que el Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Siglo XXI US$117,06 por participación.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

La Superintendencia General de Valores emitió la Resolución SGV-R-2955 en agosto de 2014, mediante la cual se autorizó la fusión de los Fondos y emitió el oficio N° 2627 (Ref. F35/2/794) en donde comunica el cumplimiento exitoso de todos los requisitos solicitados en la Resolución SGV-R-2955.

b) Características de los títulos de participación

La participación del inversionista está representada por títulos de participación, con una emisión autorizada de US$200.000.000 (US$100.000.000 en el 2013).

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.

Cada inversionista dispone de un prospecto del Fondo. El prospecto contiene información relacionada con el objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la Administración.

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 ADMINISTRADORA 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.

f) Valor del activo neto y rendimiento del Fondo

Al 31 de diciembre de 2014, el Fondo tiene en circulación 26,782 participaciones (10,943 participaciones en el 2013) con valor nominal de US$5.000 cada una. Asimismo, tiene un capital pagado en exceso de US$2.097.467 (US$1.277.991 en el 2013) que se origina en las diferencias entre el valor de mercado de las participaciones vendidas y su valor nominal. Al 31 de diciembre de 2014, el Fondo ha emitido el 66,96% de los títulos autorizados (54,72% en el 2013).

Al 31 de diciembre de 2014, el rendimiento total del fondo fue de 7,57% anual (8,44% anual en 2013).

(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 2015.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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 c (vii) y d.

a) Moneda funcional y de presentación

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

b) Moneda extranjera

i. Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda nacional 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 2014, ese tipo de cambio se estableció en ¢533,31 y ¢545,53 por US$1,00 para la compra y venta de divisas, respectivamente (¢495,01 y ¢507,80 al 31 de diciembre 2013).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

ii. Clasificación

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo corresponde a depósitos mantenidos con bancos; son sujetos a insignificantes riesgos de cambios en el valor y son mantenidos para solventar compromisos de efectivo de corto plazo más que para propósitos de inversión y otros propósitos.

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 su valoración es revisada de acuerdo a los cambios en su valor son reconocidos 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

iv. Desreconocimiento

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

v. Compensación

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

vi. Valorización del costo amortizado

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

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

vii. Medición del valor razonable

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

La Sociedad 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. La ganancia o pérdida por cambios en el valor de las inversiones mantenidas para negociar, se reconocen directamente en el estado de resultados, como parte del rendimiento neto del instrumento.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

Hasta el 31 de diciembre de 2013, el efecto de esta valoración era llevada directamente al activo neto, mediante una cuenta de reserva. A partir del 1 de enero de 2014, el efecto de la valoración de inmuebles es llevado a resultados como ganancias o pérdidas y posteriormente el mismo monto es llevado a la reserva patrimonial como una recalificación de utilidades por distribuir.

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.

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 mejoras son capitalizadas cuando extienden la vida útil del inmueble o cuando mejoran la productividad del mismo, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores son cargados directamente a gastos en el momento en que se incurren. Las sociedades administradoras pueden efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a las propiedades de inversión que adquieran siempre y cuando su costo anual no supere el 15% del valor del inmueble y que la obra sea hecha por terceros.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Los bienes no deben adquirirse ni venderse a la Sociedad, sus socios, directivos y empleados, ni a personas que formen parte del grupo de interés económico. Los bienes inmuebles que ingresen a los activos de los fondos no deben enajenarse hasta transcurridos tres años contados desde su inscripción en el Registro Público a nombre del Fondo.

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

Los costos asociados a la compra de los inmuebles como honorarios de abogados por los costos de traspaso, avalúos 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 ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

f) Depósitos en garantía

El Fondo tiene la política de cobrar por anticipado a los arrendatarios, una suma que se establece en cada contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes, con el propósito de cubrir pérdidas eventuales que se puedan causar a las instalaciones.

El contrato de arrendamiento estipula que el Fondo debe reintegrar esos depósitos a los arrendatarios en la fecha de expiración de su plazo. El depósito no se devuelve si el arrendatario termina anticipadamente la relación contractual o si el Fondo requiere ese depósito para cubrirse de daños causados a las instalaciones o para el pago de servicios por cuenta del arrendatario.

g) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

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

h) 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.

i) Ganancia no realizada por valuación de inmuebles

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

j) Ingreso por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en el estado de operaciones conforme se devengan, utilizando la base de 365 días, tal y como lo establece la Superintendencia General de Valores.

k) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de operaciones sobre la base de devengado dependiendo de la proporción del tiempo transcurrido, usando el rendimiento efectivo del activo. El ingreso por interés incluye la amortización de la prima o el descuento, costos de transacción o cualquier otra diferencia entre el valor inicial de registro del instrumento y su valor en la fecha de vencimiento.

l) Gastos

Todos los gastos se reconocen en el estado de operaciones sobre la base de devengado excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de una inversión, los cuales son incluidos como parte del costo de esa inversión. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.

m) Gasto por intereses

El gasto por intereses, principalmente generado por las obligaciones por pagar, se reconoce sobre la base de devengado.

n) 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).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

o) Impuesto sobre la renta 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) 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 las cuentas por cobrar, la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros de los bienes inmuebles.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(4) Efectivo

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

		2014	2013
Efectivo en banco en colones	US$	10.328	5.567
Efectivo en banco en dólares		739.443	124.503
	US$	749.771	130.070

(5) Inversiones en instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2014, el Fondo mantiene inversiones a la vista en el Fondo de Inversión Liquidez Dólares Vista No Diversificado por un monto de US$1.000.401 (US$900.000 al 31 de diciembre de 2013).

(6) Cuentas por cobrar

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

		2014	2013
Cuentas por cobrar	US$	23.693	15.642
Otras cuentas por cobrar		139.686	80.252
Alquileres por cobrar		772.293	538.799
Subtotal cuentas por cobrar		935.672	634.693
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar		(35.858)	(118.425)
	US$	899.814	516.268

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Estimación por alquileres de dudoso cobro

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

		2014	2013
Saldo al inicio del año	US$	118.425	32.798
Menos:			
Cuentas por cobrar por alquileres liquidados		(202.383)	-
Mas:			
Traslado de estimación proveniente de la fusión con Fondo Inmobiliario Siglo XXI		13.533	-
Estimación cargada a los resultados del año		106.283	85.627
Saldo al final del año	US$	35.858	118.425

(7) Gastos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre de 2014, los gastos pagados por adelantado corresponden a seguros de inmuebles por US$106.400 (US$54.301 en el 2013).

(8) Inversiones en inmuebles

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

		31 de diciembre de 2014				
		Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en inmuebles	US$	65.082.878	2.360.834	-	676.830	68.120.542
Inmuebles trasladados por la fusión del Fondo Inmobiliario Siglo XXI		-	73.129.542	-	4.077.228	77.206.770
		65.082.878	75.490.376	-	4.754.058	145.327.312

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

		31 de diciembre de 2013				
		Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización de valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en inmuebles	US$	49.696.373	15.836.134	(301.913)	(147.716)	65.082.878

Al 31 de diciembre de 2014, no se realizaron ventas de inmuebles. Al 31 de diciembre 2013, se realizó la venta de un edificio por US$1.181.866, el cual tenía un valor en libros de US$623.555, conformado por el costo del inmueble por un monto de US$301.913, mejoras capitalizadas por US$52.202 y una plusvalía acumulada a la fecha de la venta por US$269.440, generando una ganancia de US$558.311.

(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 2014, la inversión en inmuebles del Fondo se detalla como sigue:

Edificio		Costo	Mejoras. Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
EDIFICIO CARTAGENA	US$	3.275.107	792.990	1.357.911	5.426.008
EDIFICIO EQUUS		6.922.612	1.236.573	1.068.802	9.227.986
EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO		3.015.609	963	(96.410)	2.920.162
EDIFICIO ELEFTERIA		2.831.397	5.862	(91.629)	2.745.629
EDIFICIO ALFA Y OMEGA		2.053.369	13.144	(197.654)	1.868.859
EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI		7.973.349	209.220	1.761.698	9.944.267
BODEGAS CORMAR URUCA		2.392.845	253.404	513.912	3.160.161
EDIFICIO REAL SABANA		1.940.978	37.997	(54.198)	1.924.777
CONDOMINIO SUNSET HIGHTS PLAYA FLAMINGO		299.705	25.377	221.915	546.997
EDIFICIO FERRETERIA EL MAR ESCAZU		2.110.886	141.985	(646.822)	1.606.049
EDIFICIO PARIS		8.119.891	25.449	(125.638)	8.019.702
EDIFICIO DON BOSCO		1.368.083	391.538	534.928	2.294.549
EDIFICIO TORRE DEL ESTE		7.624.242	779.358	501.347	8.904.947
COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS		1.921.957	267.232	624.165	2.813.355
OFICINA PERIFERICA BANCO POPULAR SAN JOSE		589.394	5.837	18.219	613.450
EDIFICIO PRAGA		4.523.926	13.868	(882.644)	3.655.150
BODEGAS DE PAVAS		1.154.876	57.283	6.401	1.218.560
EDIFICIO MEGASUPER DESAMPARADOS		3.039.964	-	611.985	3.651.948
CENTRO EJECUTIVO LA SABANA		1.054.252	24.848	497.639	1.576.739
EDIFICIO BODEGA DE TIRRASES		1.102.585	157.227	165.286	1.425.099
EDIFICIO 2X1		7.482.960	62.888	(454.995)	7.090.853
EDIFICIO MEGASUPER TEJAR DEL GUARCO		317.267	-	112.401	429.668
BODEGA LA PITAHAYA CARTAGO		946.053	165.500	89.979	1.201.532
EDIFICIO DA VINCI		1.771.838	12.009	70.869	1.854.715
BODEGAS LA LUZ CARIBEÑA		3.338.959	80.282	493.232	3.912.473
EDIFICIO MURRAY		1.231.498	140.396	341.532	1.713.426
EDIFICIO FISCHEL CURRIDABAT		1.105.388	-	434.565	1.539.953
BODEGAS EN EL COYOL DE ALAJUELA		9.183.520	558.313	459.599	10.201.432
EDIFICIO TORRE ZETA		4.420.123	849.165	254.693	5.523.982
MALL PLAZA OCCIDENTE		2.710.875	155.645	842.300	3.708.820
EDIFICIO FACIO Y CAÑAS		2.676.458	129.355	471.538	3.277.352
CENTRO EJECUTIVO TOURNON		2.342.258	788.247	393.696	3.524.201
CENTRO EJECUTIVO LA VIRGEN		4.832.079	341.610	291.625	5.465.314
EDIFICIO GIBRALTAR		1.727.890	2.580	(133.399)	1.597.071
BODEGAS FLEXIPARK		7.275.966	11.615	219.312	7.506.893
SABANA SUR		1.184.580	-	(41.618)	1.142.962
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL AVALON		109.666	-	(14.538)	95.128
LABORATORIO PAEZ-SAN PEDRO		112.689	-	(5.105)	107.584
LABORATORIO PAEZ-ESCAZU		82.449	-	(3.900)	78.549
BODEGAS DEL SOL		10.494.570	55.759	(230.359)	10.319.969
EDIFICIO IMPORTADORA MONGE		1.637.419	950	(147.329)	1.491.041
Saldo neto al 31 de diciembre de 2014	US$	128.299.532	7.794.469	9.233.311	145.327.312

(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:

Edificio		Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
EDIFICIO CARTAGENA	US$	3.275.107	615.460	1.215.364	5.105.932
EDIFICIO EQUUS		6.922.612	1.073.307	649.299	8.645.218
EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO		3.015.609	-	-	3.015.609
EDIFICIO ELEFTERIA		2.831.397	-	-	2.831.397
EDIFICIO ALFA Y OMEGA		1.592.820	-	-	1.592.820
EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI		7.973.349	205.669	1.718.549	9.897.567
BODEGAS CORMAR URUCA		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		346.227	18.719	58.073	423.019
EDIFICIO FERRETERIA EL MAR ESCAZU		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 PERIFERICA 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

Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre de 2014, la cobertura de los seguros de los inmuebles, es por US$205.075.808 (US$97.713.026 en el 2013).

Los inmuebles propiedad del Fondo están asegurados a través de una póliza del Instituto Nacional de Seguros.

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.

(Continúa)

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:

		2014	2013
Avalúos de edificios	US$	-	85.820
Calificadora de riesgo		-	4.929
Mantenimiento		28.618	29.243
Seguros		-	486
Alquiler		-	5.826
Gastos bancarios		21.476	3.146
Servicios públicos		19.548	16.555
Servicios de correduría		10.418	3.818
Seguridad		2.330	1.393
Otros		9.649	32.016
Otras garantías		6.397	-
	US$	98.436	183.232

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(10) Cuentas por pagar

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

		2014	2013
Rendimiento por pagar a inversionistas	US$	904.570	369.665
Otras cuentas por pagar		120.517	743.008
	US$	1.025.087	1.112.673

(11) Comisiones por pagar

Al 31 de diciembre de 2014, las comisiones por pagar a Vista Sociedad de Fondos poseen un saldo de US$75 (US$362 en el 2013).

(12) Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos corresponden a la facturación de arrendamiento del mes, los cuales se amortizan por método de línea recta, en el transcurso del mes. Al 31 de diciembre del 2014, el saldo del ingreso diferido asciende a US$325.528 (US$147.436 en el 2013).

(13) Préstamos por pagar

El Fondo cuenta con una línea de crédito por US$4.432.500, de la cual al 31 de diciembre de 2014 ha utilizado US$588.916 (US$4.429.757 en el 2013). Esta línea de crédito devenga una tasa de interés anual de 8,25%, y tiene vencimiento indicado. La garantía de esta operación es hipotecaria sobre fincas que son propiedad del Fondo.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(14) 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, a excepción de algunos alquileres del sector público, 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 2014, los depósitos en garantía ascienden a US$1.001.751 (US$407.152 en el 2013). Como parte del proceso de fusión con el Fondo Inmobiliaria Siglo XXI, el Fondo asumió la obligación por depósitos en garantía por la suma de US$607.489.

(15) Ingresos por arrendamientos

Al 31 de diciembre, los ingresos por arrendamiento se desglosan así:

Inmuebles		2014	2013
CENTRO EJECUTIVO TOURNON	US$	144.950	-
COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS		345.442	300.430
EDIFICIO ALFA Y OMEGA		166.036	48.548
EDIFICIO DON BOSCO		312.959	277.492
EDIFICIO ELEFTERIA		461.229	133.787
EDIFICIO EQUUS		1.254.510	1.155.756
EDIFICIO FACIO Y CAÑAS		146.135	-
EDIFICIO FISCHEL CURRIDABAT		64.274	-
EDIFICIO IMPORTADORA MONGE		58.279	-
EDIFICIO MEGASUPER DESAMPARADOS		146.067	-
EDIFICIO MEGASUPER TEJAR DEL GUARCO		16.855	-
EDIFICIO REAL SABANA		750.000	300.000
EDIFICIO SABANA SUR		46.200	-
EDIFICIO TORRE ZETA		280.722	-
ESTACIONAMIENTO GRUPO SERVICA		37.044	-
BODEGA LA PITAHAYA CARTAGO		78.917	-
BODEGAS CORMAR URUCA		382.846	373.512
BODEGAS DE PAVAS		44.000	-
BODEGAS DEL SOL		347.836	-
BODEGAS EN EL COYOL DE ALAJUELA		373.078	-
BODEGAS FLEXIPARK		243.015	-
BODEGAS LA LUZ CARIBEÑA		177.071	-
CENTRO EJECUTIVO LA SABANA		35.650	-
CENTRO EJECUTIVO LA VIRGEN		50.631	-
	Pasan US$	5.963.746	2.589.525

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Vienen	US$	5.963.746	2.589.525
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL RESID			
AVALON		1.457	-
EDIFICIO BODEGA DE TIRRASES		64.274	-
EDIFICIO 2X1		377.805	-
EDIFICIO CARTAGENA		656.942	642.474
EDIFICIO DA VINCI		88.000	-
EDIFICIO FERRETERIA EL MAR ESCAZU		189.998	180.950
EDIFICIO MURRAY		37.214	-
EDIFICIO PARIS		876.427	35.865
EDIFICIO PRAGA		434.001	396.315
EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO		330.214	113.492
EDIFICIO TORRE DEL ESTE		976.501	1.082.054
EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI		1.093.218	1.081.126
LABORATORIO PAEZ - SAN PEDRO		4.258	-
LABORATORIO PAEZ ESCAZÚ		3.092	-
MALL PLAZA OCCIDENTE		102.316	46.459
OFICINA PERIFERICA BANCO POPULAR		107.334	74.444
	US$	11.306.797	6.242.704

(16) Otros ingresos

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

		2014	2013
Servicios públicos	US$	129.064	172.443
Parqueos		175.921	147.527
Mantenimiento de edificios		6.306	2.339
Venta de participaciones		25.055	11.189
Otros ingresos		82.290	1.000
	US$	418.636	334.498

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(17) Otros gastos operativos

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

		2014	2013
Bancarios	US$	61.932	17.157
Impuestos municipales		263.537	124.666
Seguros		303.760	226.685
Mantenimiento		490.862	326.819
Mano de obra		165.302	87.374
Servicios públicos		249.899	230.618
Seguridad		299.982	198.191
Gastos por calificadora		13.990	6.610
Otros gastos		935.279	231.011
	US$	2.784.543	1.449.131

(18) 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:

		2014	2013
Utilidad antes de impuesto	US$	7.287.671	4.682.474
Menos:			
Ingresos no gravables		(3.039)	(577)
Mas:			
Gastos no deducibles		-	1.251.738
Base imponible		7.284.632	5.933.635
Tasa de impuesto sobre la renta		5%	5%
Saldo al final del año	US$	364.232	296.682

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD ADMINISTRADORA 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 diferida se compone así:

		2014	2013
Ganancia no realizada en valuación de inmuebles	US$	12.359.549	6.144.508
Tarifa de impuesto		5%	5%
Impuesto sobre la renta diferido	US$	617.977	307.225

(19) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan como sigue:

		31 de diciembre de	
Saldos		2014	2013
Comisiones por pagar a Vista, S.F.I. S.A.	US$	75	362
Transacciones			
Comisiones por administración a Vista, S.F.I. S.A.	US$	1.602.993	914.019

(20) Arrendamientos como arrendador

El Fondo ha arrendado bienes inmuebles destinados a uso para oficinas, comercio e industria bajo contratos de arrendamiento operativo. La determinación de las cuotas mínimas está basada en el supuesto de que el arrendatario ejerza la cláusula de renovación automática de los contratos. Las cuotas de arrendamiento proyectadas, derivadas de los contratos de arrendamiento operativo, a recibir anualmente, se detallan como sigue:

		31 de diciembre de	
		2014	2013
Menos de un año	US$	16.724.160	7.855.423
De uno a cinco años		97.032.118	45.576.481
Más de cinco años		96.598.409	45.372.766
	US$	210.354.687	98.804.670

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(21) 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 2014, el Fondo Inmobiliario Vista cuenta con 41 inmuebles (17 inmuebles en el 2013) 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. El fondo inmobiliario administrado por la Sociedad tiene diversidad de arrendatarios.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

El Fondo Inmobiliario Vista tiene dentro de sus inquilinos diversidad de arrendatarios, el más importante es el Instituto Costarricense de Electricidad al igual que el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, los cuales representan un 11,55% y 8,22% cada uno (el Banco Central de Costa Rica al igual que el Banco Popular y de Desarrollo Comunal representaron un 12% en el 2013), del total de ingresos generados.

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. El Fondo inmobiliario administrado por la Sociedad no adquiere inmuebles que no generen flujo de caja. Además, los inmuebles que se compran son de alta calidad y buena ubicación, por lo que en caso de desocupación son fácilmente arrendables.

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

Antigüedad		2014	2013
Al día	US$	326.424	182.879
De 1 a 30 días		190.366	119.091
De 31 a 60 días		49.938	18.768
De 61 a 90 días		62.573	17.790
De 91 a 120 días		-	38.643
Más de 180		-	-
En proceso de desahucio		142.992	161.627
	US$	772.293	538.798

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene dentro de sus pasivos un monto de US$64.697 correspondiente a recuperaciones de cuentas por cobrar en cobro judicial, las cuales no han podido ser aplicados al saldo respectivo por estar bajo un procedimiento legal.

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 2014, el porcentaje de endeudamiento de este fondo es de 2,38%, (9,58% en el 2013).

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 formen 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

p) Riesgo de liquidez

Se refiere al riesgo de que el Fondo no sea capaz de liquidar oportunamente sus inversiones a un monto cercano a su valor razonable con el fin de cumplir sus necesidades de liquidez. Para mitigarlo, el Fondo utiliza instrumentos de corto plazo a fin de calzar adecuadamente sus inversiones y obligaciones.

El detalle de los vencimientos de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

2014		Valor en libros	Menos de 6 meses	Mas de 6 meses
Efectivo	US$	749.771	749.771	-
Inversiones en instrumentos financieros		1.000.401	1.000.401	-
Cuentas por cobrar		899.814	756.822	142.992
		2.649.986	2.506.994	142.992
Cuentas por pagar		(1.025.087)	-	(1.025.087)
Préstamo por pagar		(588.916)	(2.429)	(586.487)
Depósitos en garantía		(1.001.751)	-	(1.001.751)
		(2.615.754)	(2.429)	(2.613.325)
	US$	(34.232)	2.504.565	(2.470.333)

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

2013		Valor en libros	Menos de 6 meses	Mas de 6 meses
Efectivo	US$	130.070	130.070	-
Inversiones en instrumentos financieros		900.000	900.000	-
Cuentas por cobrar		516.268	354.641	161.627
		1.546.338	1.384.711	161.627
Cuentas por pagar		(1.112.673)	-	(1.112.673)
Préstamo por pagar		(4.429.757)	-	(4.429.757)
Depósitos en garantía		(407.152)	-	(407.152)
		(5.949.582)	-	(5.949.582)
	US$	(4.403.244)	1.384.711	(5.787.955)

q) Riesgo de mercado

Para administrarlo, los gestores del Fondo utilizan diferentes indicadores cuantitativos que les permiten determinar el riesgo y el rendimiento del portafolio en forma diaria.

i. Crédito

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Fondo mantiene sus inversiones en fondos de inversión por US$1.000.401 (US$900.000 en el 2013), lo cual no está sujeto directamente a cambios en las tasas de interés, por lo que el riesgo de crédito es bajo.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(22) Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los activos financieros medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

		Al 31 de diciembre		
		2014	2013	Nivel
Activos				
Inversiones en inmuebles	US$	145.327.312	65.082.878	3

La tabla anterior analiza los instrumentos financieros al valor razonable, por método de valuación. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos no-observables importantes para el activo o pasivo.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, un detalle del valor razonable de los pasivos registrados al costo amortizado es como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2014	2013
Pasivos			
Préstamos por pagar	US$	588.916	4.429.757

Los prestamos por pagar, corresponden a una línea de crédito que devenga un interés anual de 8,25%.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Metodología de Valoración y datos no observables importantes

La siguiente tabla muestra la metodología de valoración utilizada para medir el valor razonable de los inmuebles, así como los datos no observables importantes utilizados para la valoración del activo.

Metodología de valoración	Datos importantes no observables
Descuento de flujos de efectivo: este modelo considera el valor presente de los flujos netos de efectivo que se generan a partir del inmueble, teniendo en cuenta la tasa de crecimiento esperada del alquiler, la inflación, la tasa de desocupación, costos del arrendamiento como periodos libres de alquileres y gastos del inmueble. Los flujos netos de efectivo esperados se descuentan usando la tasa de descuento ajustada al riesgo.	• Tasa de descuento ajustada al riesgo (entre 5 % y 15%) • Proyección de la inflación (no es tomada en cuenta). • Incrementos de renta (entre 0,00% y 25%). • Tasa de ocupación (entre 90% y 100%). • Plazo de la proyección 10 años.
Valoración pericial: se basa en los documentos aportados por el propietario, en la visita de inspección del inmueble y la investigación del sector.	• Precio por metro cuadrado. • Valor de reposición. • Porcentaje de depreciación. • Ubicación geográfica

(23) 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.

(Continúa)

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 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.

Posteriormente, en la circular C.N.S. 1034-08 del 4 de abril de 2013, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), publicó algunas modificaciones al Acuerdo SUGEF 31-04 *"Reglamento Relativo a la Información Financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros"* para la presentación de los estados financieros anuales, internos no auditados individuales y consolidados, preparados por la entidad, e individuales y consolidados auditados, así como algunas modificaciones al Acuerdo 34-02 *"Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE"*, dentro de las cuales se adoptaron los textos vigentes al 1 de enero de 2011 de las Normas Internacionales de Información Financiera (con excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de ese acuerdo). Estas modificaciones entraron en vigencia para los estados financieros de los periodos que iniciaron el 1 de enero de 2014.

Cuando las disposiciones emitidas por el Consejo difieren de lo dispuesto por las Normas Internacionales de Información Financiera, se debe informar sobre Normas Internacionales que se han dejado de cumplir y la naturaleza de la divergencia específica que le aplica a la entidad para cada periodo sobre el que se presente información.