INFORME TRIMESTRAL

DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2016

ACOBO
VISTA SAFI

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

El Fondo de Inversión Inmobiliario Vista cierra un excelente año marcado por varios hitos:

- Logramos alcanzar un activo neto administrado de 200 millones de dólares.
- Se cumplieron 15 años de operación, simultáneamente al cumplimiento de 40 años de fundación del Grupo Financiero ACOBO.
- Se aprobó la ampliación de la emisión autorizada a 300 millones de dólares
- Se inscribió la primera emisión de deuda aprobada al fondo.
- Luego de 15 años de operación, el rendimiento acumulado del fondo histórico ha sido 9.56%.

Este es un fondo maduro y nuestra organización ha alcanzado la suficiente experiencia para seguir por la ruta que nos hemos trazado. Así que esperamos seguirles brindando la mejor mezcla de riego y rendimiento.

2. 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 Participación	$ 5,000.00	**Custodia de valores**	Banco Nacional de Costa Rica
Valor de Participación de Referencia al 31/12/2016	$ 5,326.58	**Precio de Mercado Última Negociación 22/12/2016**	$ 5,478.53
Participaciones autorizadas	60,000	**Participaciones colocadas**	38,012
Monto Total Autorizado	US$ 300 Millones	**Monto Total Colocado**	US$ 190 Millones
Fecha de Vencimiento	Sin plazo definido	**Calificación de Riesgo**	Fitch Ratings FII 2+ (cri)

Comisiones	Vista	Industria
Comisión de Administración	1.75%	1.74%

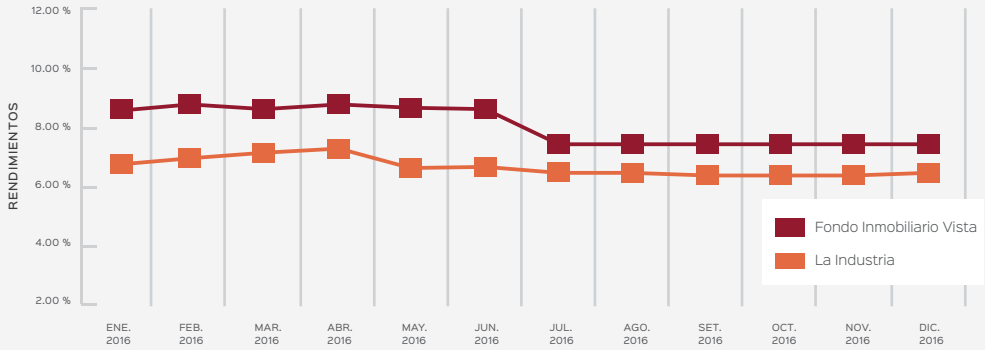
"Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión"

3. RENDIMIENTOS

Indicador	Vista		Industria
	Al 31/12/2016	Al 30/09/2016	Al 31/12/2016
Rendimiento Líquido Últimos 12 meses	8.56%	8.49%	8.24%
Rendimiento Total Últimos 12 meses	7.42%	7.37%	6.46%
Rendimiento a Precio de Mercado últ 12 meses	10.27%	10.59%	-

"Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro"

COMPARATIVO DE RENDIMIENTO TOTAL DEL FONDO Y LA INDUSTRIA

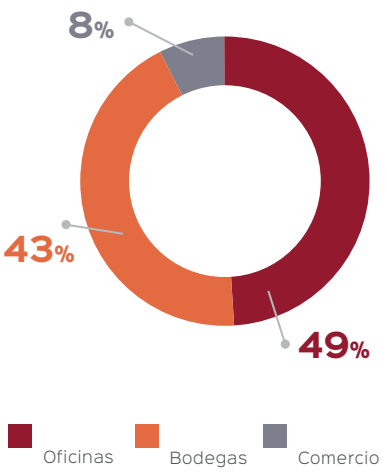


RENDIMIENTO ÚLTIMOS 12 MESES AL FINAL DE CADA MES

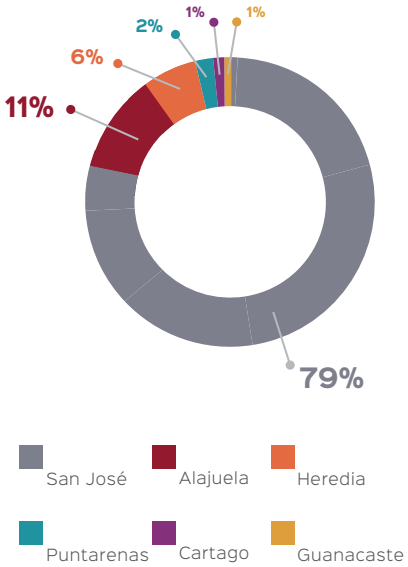
4. ESTRUCTURA DE PORTAFOLIO POR INMUEBLE

Nombre del Emisor	PORCENTAJE ACTIVOS TOTALES	
	Al 31/12/2016	Al 30/09/2016
Edificio Pekín	9.69%	9.83%
Edificio Odessa	8.94%	9.06%
Edificio Torre del Este	7.09%	6.62%
Bodegas del Sol	5.32%	5.37%
Bodegas Coyol de Alajuela	5.24%	5.32%
Edificio Equus	4.89%	4.92%
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI	4.62%	4.69%
Bodegas Flexipark	4.59%	4.66%
Edificio 2x1	4.24%	4.31%
Edificio Paris	3.86%	3.92%
Edificio Torre Zeta	3.22%	3.17%
Edificio Cartagena	2.87%	2.91%
Centro Ejecutivo La Virgen	2.58%	2.62%
Edificio Thor	2.08%	2.11%
Bodegas La Luz Caribeña	1.95%	1.98%
Edificio Praga	1.91%	1.94%
Edificio Megasúper Desamparados	1.84%	1.87%
Centro Ejecutivo Tournon	1.73%	1.76%
Mall Plaza Occidente	1.63%	1.66%
Edificio Facio y Cañas	1.52%	1.55%
Bodegas Cormar Uruca	1.50%	1.52%
Edificio Prisma y Spazio	1.39%	1.41%
Complejo de Bodegas Pavas	1.35%	1.37%
Edificio Eleftería	1.31%	1.33%
Edificio Real Sabana	1.18%	1.19%
Edificio Don Bosco	1.09%	1.11%
Edificio Da Vinci	1.08%	1.10%
Edificio Alfa y Omega	0.92%	0.93%
Bodega de Tirrases	0.88%	0.89%
Edificio Ferretería El Mar Escazú	0.87%	0.89%
Plaza Limonal	0.81%	0.00%
Edificio Murray	0.78%	0.79%
Centro Ejecutivo La Sabana	0.77%	0.78%
Edificio Fischel Curridabat	0.71%	0.72%
Edificio Importadora Monge	0.70%	0.71%
Bodega La Pitahaya Cartago	0.67%	0.69%
Edificio Gibraltar	0.63%	0.64%
Bodegas de Pavas	0.61%	0.62%
Edificio Sabana Sur	0.53%	0.53%
Oficina Periférica Banco Popular San Jose	0.30%	0.30%
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	0.23%	0.23%
Edificio Megasúper Tejar del Guarco	0.21%	0.22%
Condominio Plaza Murano	0.13%	0.14%
Laboratorio Páez San Pedro	0.07%	0.07%
Condominio Vertical Comercial Avalon	0.04%	0.04%
Laboratorio Páez Escazú	0.04%	0.04%

DISTRIBUCIÓN DE ACTIVIDAD ECONÓMICA DE ARRENDAMIENTO



DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA DE INMUEBLES



5. MEDICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO

Indicador	Vista al 31/12/2016	Vista al 30/09/2016	Industria al 31/12/2016
Desviación Estándar de los Rendimientos últimos 12 meses	0.69	0.84	0.38 (a)
Rendimiento Ajustado por Riesgo últimos 12 meses	11.72	9.42	N/A
Porcentaje de Ocupación	91%	90%	91%(b)
Morosidad de Arrendamientos (Porcentaje Ingresos Anuales)	1.45%	1.69%	N/A
Coeficiente de Endeudamiento	1.77%	2.21%	15.78%
Relación de participaciones negociadas en el últ año respecto al total en circulación promedio de ese periodo	22%	23%	-

(a) Esta información corresponde al período de enero a diciembre 2016.
(b) Información correspondiente al último día hábil del período noviembre 2016.

DEFINICIONES INDICADORES DE RIESGO

DESVIACIÓN ESTÁNDAR DE LOS RENDIMIENTOS

Es una medida de riesgo que indica cuánto se desvían los rendimientos de un periodo de la medida de ese mismo periodo.

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN

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

ENDEUDAMIENTO

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

PLAZO DE PERMANENCIA DE LOS INVERSIONISTAS

Indica el tiempo promedio que permanecen los inversionistas en el Fondo.

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.

RENDIMIENTO AJUSTADO POR RIESGO

Es el resutado de dividir el rendimiento total promedio de los últimos 12 meses entre la desviación estándar de estos.

CALIFICACIÓN DE RIESGO

FII 2 (cri)
Calificación para Fondos Inmobiliarios

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 propie-dades y estructura financiera.

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.

NOTAS

- "Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión."
- "La autorización para realizar oferta pública no implica una opinión sobre el fondo inversión ni de la sociedad administradora."
- "La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión, no tienen relación con los de entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente."
- "Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro."

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.

FONDO DE INVERSIÓN
LIQUIDEZ COLONES VISTA

FONDO DE INVERSIÓN
LIQUIDEZ DÓLARES VISTA

FONDO DE INVERSIÓN
CRECIMIENTO VISTA COLONES

FONDO DE INVERSIÓN
CRECIMIENTO VISTA DÓLARES

FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO VISTA

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 2016
(Con cifras correspondientes de 2015)

(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
www.kpmg.co.cr

Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión
Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Diversificado (el Fondo), administrado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Compañía), los cuales comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2016, los estados de resultados integral, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Diversificado al 31 de diciembre de 2016, 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).

Base para la opinión
Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con mayor detalle en la sección de nuestro informe *Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros*. Somos independientes de la Compañía y del Fondo que administra de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA), en conjunto con los requisitos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Costa Rica, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis – Base de contabilidad
Llamamos la atención a la nota 2.a a los estados financieros, en la cual se indica la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados con el propósito de cumplir con las disposiciones de carácter contable emitidas 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. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

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

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron contemplados dentro del contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión separada sobre estos asuntos.

Asunto clave de auditoría	Respuesta del auditor
Inversiones en Inmuebles De acuerdo con la normativa contable aplicable, las inversiones en inmuebles que mantiene este Fondo deben estar registradas a su valor razonable y deben ser valoradas según la regulación vigente por profesionales independientes que tengan capacidad profesional reconocida. Estos activos deben registrarse al menor entre el avalúo pericial y el avalúo financiero, ambos preparados por un profesional independiente a la Administración del Fondo.	Nuestros procedimientos incluyeron: • Verificar las calidades profesionales de los peritos encargados de los avalúos. • Verificar la documentación soporte de los avalúos periciales. • Verificar la documentación soporte de los avalúos financieros. • Comparar los avalúos financieros y periciales y corroborar que el monto registrado contablemente corresponde al menor de los dos.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los 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 del control interno que considere necesario para la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía y del Fondo para continuar como negocio en marcha, de revelar, cuando corresponda, asuntos relativos al negocio en marcha y de utilizar la base de contabilidad del negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar a la Compañía o al Fondo o cesar sus operaciones, o bien no exista una alternativa realista de proceder de una de estas formas.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad; sin embargo, no es una garantía de que una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran significativos si individualmente o en el agregado podrían llegar a influir en las decisiones económicas de los usuarios tomadas con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante la auditoría, y además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos de los estados financieros, debido a fraude o error; diseñamos y efectuamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo que resulte del fraude es mayor que uno que resulte del error, ya que el fraude puede implicar confabulación, falsificación, omisiones intencionales, representaciones erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la base de contabilidad del negocio en marcha por parte de la Administración y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que podrían originar una duda significativa sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras podrían causar que el Fondo deje de continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones subyacentes y los eventos en una forma que logra una presentación razonable.

Les informamos a los encargados del gobierno corporativo lo relativo, entre otros asuntos, al alcance y a la oportunidad planeados de la auditoría y a los hallazgos significativos de la auditoría, incluida cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

Asimismo les suministramos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido con requisitos éticos relevantes de independencia y les informamos todas las relaciones y otros asuntos que podrían considerarse razonablemente que afecten nuestra independencia y, cuando corresponda, las salvaguardas relacionadas.

De los asuntos informados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos asuntos que tuvieron mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que la ley o las regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe porque se esperaría en forma razonable que las consecuencias adversas de hacerlo sopesarían los beneficios del interés público de dicha comunicación.

Mynor Pacheco S.

KPMG

22 de febrero de 2017

San José, Costa Rica
Mynor Pacheco Solano
Miembro No. 4596
Póliza No. 0116-FIG-7
Vence el 30/09/2017

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 2016
(Con cifras correspondientes de 2015)
(en US dólares sin céntimos)

	Nota	2016	2015
Activos:			
Efectivo	4	1.658.987	1.301.863
Cuentas por cobrar, neto	5	848.442	714.351
Gastos pagados por adelantado	6	105.499	117.695
Inversiones en inmuebles	7 y 21	203.269.913	174.543.497
Otros activos	8	238.924	325.645
Total activos		206.121.765	177.003.051
Pasivos:			
Cuentas por pagar	9	1.354.276	1.090.933
Impuesto sobre la renta diferido	17	807.331	768.745
Comisión por pagar por administración	10 y 18	97.578	-
Ingresos diferidos	11	347.547	363.788
Depósitos en garantía	13	1.040.906	1.063.188
Total pasivos		3.647.638	3.286.654
Activo neto	1-f	202.474.127	173.716.397
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1-b y f	190.060.000	162.320.000
Desembolsos por colocación de participaciones	1-f	(856.299)	(300.888)
Capital pagado en exceso	1-f	1.251.224	418.301
Ganancia no realizada por valuación de bienes	2-k	12.019.202	11.278.984
Total activo neto		202.474.127	173.716.397
Número de certificados de títulos de participación	1-f	38.012	32.464
Valor del activo neto por título de participación		5.327	5.351

Vladimir Sequeira Castro
Gerente General

Mariannela 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 Resultados Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Con cifras correspondientes de 2015)
(en US dólares sin céntimos)

	Nota	2016	2015
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	14	20.172.149	18.113.521
Ganancia por valoración de inmuebles	2-f	3.572.483	4.498.558
Otros ingresos	15	567.809	726.412
Total ingresos		24.312.441	23.338.491
Gastos			
Comisiones por administración	18	3.280.055	2.853.863
Gastos por estimación de incobrables	5	13.287	-
Pérdidas por valoración de inmuebles	2-f	2.832.264	1.834.908
Otros gastos operativos	16	3.367.882	3.072.013
Total gastos		9.493.488	7.760.784
Resultado operacional neto		14.818.953	15.577.707
Ingresos financieros			
Ingresos por intereses		17.920	6.641
Ganancia por diferencias de cambio, neto		64.088	48.531
Total de ingresos financieros		82.008	55.172
Gastos financieros			
Gastos por intereses		78.361	70.111
Total de gastos financieros		78.361	70.111
Resultado financiero neto		3.647	(14.939)
Resultado neto antes del impuesto sobre la renta		14.822.600	15.562.768
Impuesto sobre la renta	17	1.008.607	905.676
Resultado del año		13.813.993	14.657.092
Utilidades por título de participación básicas y diluidas		363,411370	451,487555

Vladimir Sequeira Castro
Gerente General

Mariannela 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 Cambios en el Activo Neto
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Con cifras correspondientes de 2015)
(en US dólares sin céntimos)

	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 2014	133.910.000	2.097.467	8.615.333	-	144.622.800
Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones					
Resultado del año	-	-	-	14.657.092	14.657.092
Asignación a la reserva por valuación de inmuebles	-	-	2.663.650	(2.663.650)	-
Total aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones	-	-	2.663.650	11.993.442	14.657.092
Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones					
Distribución del capital pagado en exceso	-	(3.707.965)	-	-	(3.707.965)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	28.410.000	2.028.799	-	-	30.438.799
Costos por colocación de participaciones	(300.888)	-	-	-	(300.888)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(11.993.442)	(11.993.442)
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones	28.109.112	(1.679.166)	2.663.650	-	29.093.596
Saldo al 31 de diciembre de 2015	162.019.112	418.301	11.278.983	-	173.716.396
Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones					
Resultado del año	-	-	-	13.813.993	13.813.993
Asignación a la reserva por valuación de inmuebles	-	-	740.219	(740.219)	-
Total aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones	-	-	740.219	13.073.774	13.813.993
Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones					
Distribución del capital pagado en exceso	-	(1.807.550)	-	-	(1.807.550)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	27.740.000	2.640.473	-	-	30.380.473
Costos por colocación de participaciones	(555.411)	-	-	-	(555.411)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el periodo	-	-	-	(13.073.774)	(13.073.774)
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones	27.184.589	832.923	-	(13.073.774)	14.943.738
Saldo al 31 de diciembre de 2016	189.203.701	1.251.224	12.019.202	-	202.474.127

Vladimir Sequeira Castro
Gerente General

Mariannela 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 2016
(Con cifras correspondientes de 2015)
(en dólares sin céntimos)

	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Resultado del año	13.813.993	14.657.092
Ajustes por:		
Estimación de cuentas por cobrar	13.287	-
Ingreso por intereses	(17.920)	(6.641)
Gasto por intereses	78.361	70.111
Ganancia no realizada por valoración de inmuebles, neto	(740.219)	(2.776.057)
Impuesto sobre la renta	1.008.607	905.676
	14.156.109	12.850.181
Efectivo usado en cambios en:		
Compras de inmuebles	(21.993.578)	(24.885.163)
Mejoras de inmuebles	(5.954.033)	(1.554.964)
Cuentas por cobrar	(147.378)	153.154
Gastos pagados por anticipado	12.196	(11.295)
Otros activos	86.721	(227.209)
Cuentas por pagar	263.343	248.923
Ingresos diferidos	(16.241)	38.260
Comisión por pagar por administración	97.578	(75)
Depósitos en garantía	(22.282)	61.437
	(13.517.565)	(13.326.751)
Intereses recibidos	17.920	6.641
Intereses pagados	(78.361)	(70.111)
Impuestos pagados	(1.008.607)	(905.676)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de operación	(14.586.613)	(14.295.897)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Venta de instrumentos financieros	-	1.000.401
Flujos netos de efectivo porvisto por las actividades de inversión	-	1.000.401
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Cancelaciones de obligaciones	-	(588.916)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	29.825.061	30.137.911
Liquidación de utilidades a los inversionistas	(13.073.774)	(11.993.442)
Cancelación del capital pagado en exceso	(1.807.550)	(3.707.965)
Flujos netos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento	14.943.737	13.847.588
Aumento neto en el efectivo	357.124	552.092
Efectivo al inicio del año	1.301.863	749.771
Efectivo al final del año	1.658.987	1.301.863

Vladimir Sequeira Castro
Gerente General

Mariannela Villalobos Cortés
Contador

German Castro Dávila
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 2016
(Con cifras correspondientes de 2015)

(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. (La Compañía), 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 US 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)

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.

b) Características de los títulos de participación

La participación del inversionista está representada por títulos de participación, con una emisión autorizada de US$300.000.000 (US$200.000.000 en el 2015).

Las participaciones del Fondo se emiten a la orden, sin vencimiento. No hay emisión física, sino que, Interclear Central de Valores 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)

e) Distribución de rendimientos

El Fondo tiene como política repartir el 100% del beneficio neto percibido, 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 Compañía 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 2016, el Fondo tiene en circulación 38.012 participaciones (32.464 participaciones en el 2015) con valor nominal de US$5.000 cada una. Asimismo, tiene un capital pagado en exceso de US$1.251.224 (US$418.301 en el 2015) que se origina en las diferencias entre el valor de mercado de las participaciones vendidas y su valor nominal. Por su parte, asume US$555.4511 (US$300.888 en el 2015), los cuales corresponden a costos por comisión por colocación de participaciones pagadas al Puesto de Bolsa representante.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo ha emitido el 63,35% de los títulos autorizados (81,16% en el 2015).

Al 31 de diciembre de 2016, el rendimiento total del fondo fue de 7,42% anual (8,69% anual en 2015).

(2) Bases para la preparación de los estados financieros

a) 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).

(Continúa)

Los estados financieros fueron autorizados para ser emitidos por la Junta Directiva de Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. el 21 de febrero 2017.

b) Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados con base en el 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.

c) Moneda funcional y de presentación

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

d) Moneda extranjera

i. Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda nacional son convertidos a US dólares a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del estado de activos netos, 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 un sistema de Flotación Administrada vigente a partir del 2 de febrero de 2015, anterior a esta fecha el Banco Central de Costa Rica utilizaba el sistema de bandas cambiarias. Al 31 de diciembre de 2016, ese tipo de cambio se estableció en ¢548,18 y ¢561,10 por US$1,00 para la compra y venta de divisas, respectivamente (¢531,94 y ¢544,87 53 al 31 de diciembre de 2015).

(Continúa)

e) 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 razonable y son mantenidos para solventar compromisos de efectivo de corto plazo más que para planes de inversión y otros propósitos.

El efectivo y equivalente de efectivo se reconocen en el estado de activos netos al costo amortizado.

Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros son valoradas 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 el Fondo ni se van a mantener hasta su vencimiento. Los instrumentos disponibles para la venta incluyen algunos títulos de deuda.

(Continúa)

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, tales como y cuentas por cobrar originados, se miden al costo (amortizado), menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso o gasto financiero

vii. Medición del valor razonable

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

La determinación de valor razonable 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 razonable es menos objetivo, ya que requiere juicios de valor sobre la liquidez, concentración de factores inciertos de mercado, supuestos de precios y otros factores que pueden afectar el instrumento específicamente.

(Continúa)

Las técnicas de valuación incluyen modelos de valor presente de flujos de efectivo descontados, comparación con instrumentos similares, para los cuales si existen precios observables de mercado y otros modelos de valuación. Para cada tipo de instrumento y dependiendo de la complejidad de cada tipo, el Fondo determina el modelo apropiado para que refleje el valor razonable 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 Compañía 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 activo neto 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 activo neto 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.

f) Inversión en inmuebles (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.

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.

(Continúa)

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 el avalúo 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.

Los bienes no deben adquirirse ni venderse a la Compañía, 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.

(Continúa)

g) Deterioro de los activos no financieros

El monto en libros de un activo no financiero se revisa en la fecha de cada estado de activo neto, 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.

h) 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.

En cada contrato de arrendamiento se 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.

(Continúa)

i) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

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

j) 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 dos facturas pendientes; no obstante, si el inquilino cancela la factura dicha estimación se reversa.

k) 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.

l) 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.

m) 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.

(Continúa)

n) 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.

o) Gasto por intereses

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

p) 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).

q) 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.

(Continúa)

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 año 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 y de las inversiones en inmuebles.

(4) Efectivo

Al 31 de diciembre, los saldos de las cuentas bancarias que se mantienen en cuenta corriente individual del Fondo, se detallan a continuación:

		2016	2015
Efectivo en banco en colones	US$	28.042	3.791
Efectivo en banco en US dólares		1.630.945	1.298.072
	US$	1.658.987	1.301.863

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(5) Cuentas por cobrar, neto

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

		2016	2015
Cuentas por cobrar en colones	US$	34.446	13.837
Otras cuentas por cobrar		96.150	96.981
Alquileres por cobrar		788.402	673.408
		918.998	784.226
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar		(35.517)	(40.187)
Depósitos de alquileres por cobrar en procesos judiciales		(35.039)	(29.688)
	US$	848.442	714.351

Estimación por alquileres de dudoso cobro

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

		2016	2015
Saldo al inicio del año		40.187	68.167
Menos:			
Cuentas por cobrar por alquileres liquidados contra la estimación		(17.957)	(27.980)
Mas:			
Estimación cargada a los resultados del año		13.287	-
Saldo al final del año	US$	35.517	40.187

(6) Gastos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre de 2016, los gastos pagados por adelantado corresponden a seguros de inmuebles por US$105.499 (US$117.695 en el 2015).

(7) Inversiones en inmuebles

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

		Saldo inicial 2016	Adiciones y mejoras	Actualización del valor de mercado	Saldo final 2016
Inversiones en inmuebles	US$	174.543.497	27.947.611	778.805	203.269.913

		Saldo inicial 2015	Adiciones y mejoras	Actualización del valor de mercado	Saldo final 2015
Inversiones en inmuebles	US$	145.327.312	26.401.767	2.814.418	174.543.497

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se realizaron ventas de inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2016, la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

Edificio		Costo	Mejoras capitalizadas	Plusvalía acumulada	Total
Bodega la Pitahaya Cartago	US$	946.053	261.561	183.590	1.391.204
Bodegas Cormar Uruca		2.392.845	319.973	382.343	3.095.161
Bodegas de Pavas		1.154.876	58.483	51.894	1.265.253
Bodegas del Sol		10.494.570	251.479	226.228	10.972.276
Bodegas en el Coyol de Alajuela		9.183.520	605.669	1.001.289	10.790.478
Bodegas Flexipark		9.224.704	18.300	218.205	9.461.210
Bodegas la Luz Caribeña		3.338.959	267.273	415.777	4.022.009
Centro Ejecutivo La Sabana		1.054.252	30.837	496.430	1.581.518
Centro Ejecutivo La Virgen		4.832.079	534.195	(51.112)	5.315.162
Centro Ejecutivo Tournon		2.342.258	802.494	420.520	3.565.272
Complejo de Bodegas Pavas		1.921.957	339.247	516.537	2.777.741
Condominio Plaza Murano		333.600	-	(58.248)	275.352
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo		299.705	31.723	142.667	474.095
Condominio Vertical Comercial Resid Avalon		109.666	-	(30.811)	78.855
Edificio 2x1		7.482.960	70.764	1.187.256	8.740.980
Edificio Alfa y Omega		2.053.369	24.099	(187.056)	1.890.412
Edificio Bodega de Tirrases		1.102.585	157.227	553.142	1.812.954
Edificio Cartagena		3.275.107	816.581	1.819.582	5.911.269
Edificio Da Vinci		1.771.838	21.291	437.793	2.230.922
Edificio Don Bosco		1.368.083	402.346	485.588	2.256.017
Edificio Elefteria		2.831.397	17.039	(144.581)	2.703.855
Edificio Equus		6.922.612	1.411.152	1.741.895	10.075.658
Edificio Facio y Cañas		2.676.458	291.031	171.835	3.139.324
Edificio Ferretería El Mar Escazú		2.110.886	141.985	(452.879)	1.799.992
Edificio Fischel Curridabat		1.105.388	4.000	347.877	1.457.265
Edificio Gibraltar		1.727.890	7.478	(432.979)	1.302.390
Edificio Importadora Monge		1.637.419	10.851	(199.014)	1.449.256
Edificio Megasuper Desamparados		3.039.964	-	758.515	3.798.478
Edificio Megasuper Tejar del Guarco		317.267	12.664	112.457	442.389
Edificio Murray		1.231.498	140.396	231.664	1.603.558
Edificio Odessa		18.369.939	50.000	-	18.419.939
Edificio Paris		8.119.891	95.619	(263.580)	7.951.930
Edificio Pekín		20.020.704	193.764	(237.340)	19.977.128
		134.794.301	7.389.519	9.845.483	152.029.303
Pasan US$		134.794.301	7.389.519	9.845.483	152.029.303

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Edificio		Costo	Mejoras capitalizadas	Plusvalía acumulada	Total
Vienen US$		134.794.301	7.389.519	9.845.483	152.029.303
Edificio Praga		4.523.926	42.054	(619.757)	3.946.223
Edificio Prisma y Spazio		3.015.609	57.858	(216.313)	2.857.154
Edificio Real Sabana		1.940.978	37.997	445.047	2.424.022
Edificio Sabana Sur		1.184.580	24.210	(122.800)	1.085.990
Edifico Thor		4.530.860	44.913	(298.732)	4.277.041
Edificio Torre del Este		7.624.242	6.044.026	947.143	14.615.411
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI		7.973.349	237.251	1.315.829	9.526.429
Edificio Torre Zeta		4.420.124	1.164.825	1.060.133	6.645.082
Laboratorio Páez- Escazú		82.449	-	(4.886)	77.563
Laboratorio Páez-San Pedro		112.689	-	22.696	135.385
Mall Plaza Occidente		2.710.875	216.614	437.156	3.364.645
Oficina Periférica Banco Popular San José		589.394	5.837	15.534	610.765
Plaza Limonal		1.674.900	-	-	1.674.900
Saldo neto al 31 de diciembre de 2016	US$	175.178.276	15.265.104	12.826.533	203.269.913

Al 31 de diciembre de 2015, la inversión en inmuebles del Fondo se detalla como sigue:

Edificio	Costo	Mejoras capitalizadas	Plusvalía acumulada	Total
Bodega la Pitahaya Cartago	946.053	181.600	109.814	1.237.467
Bodegas Cormar Uruca	2.392.845	279.424	392.831	3.065.101
Bodegas de Pavas	1.154.876	58.483	(16.459)	1.196.900
Bodegas del Sol	10.494.570	70.869	(763.210)	9.802.229
Bodegas en el Coyol de Alajuela	9.183.520	604.241	509.076	10.296.837
Bodegas Flexipark	7.275.966	13.001	90.246	7.379.213
Bodegas la Luz Caribeña	3.338.959	147.765	581.577	4.068.301
Centro Ejecutivo La Sabana	1.054.252	30.837	487.542	1.572.630
Centro Ejecutivo La Virgen	4.832.079	530.042	391.705	5.753.826
Centro Ejecutivo Tournon	2.342.258	794.925	427.092	3.564.274
Complejo de Bodegas Pavas	1.921.957	295.080	557.853	2.774.890
Condominio Plaza Murano	333.600	-	-	333.600
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	299.705	25.377	221.915	546.997
Condominio Vertical Comercial Resid Avalon	109.666	-	(18.287)	91.379
Edificio 2x1	7.482.960	69.104	1.148.743	8.700.807
	53.163.267	3.100.749	4.120.438	60.384.454
Pasan US$	53.163.267	3.100.749	4.120.438	60.384.454

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Edificio		Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Vienen US$		53.163.267	3.100.749	4.120.438	60.384.454
Edificio Alfa y Omega		2.053.369	24.099	(174.563)	1.902.905
Edificio Bodega de Tirrases		1.102.585	157.227	251.255	1.511.067
Edificio Cartagena		3.275.107	799.808	1.839.332	5.914.247
Edificio Da Vinci		1.771.838	12.009	310.130	2.093.977
Edificio Don Bosco		1.368.083	400.822	539.517	2.308.421
Edificio Elefteria		2.831.397	12.711	(94.659)	2.749.449
Edificio Equus		6.922.612	1.291.750	1.334.175	9.548.536
Edificio Facio y Cañas		2.676.458	232.905	314.023	3.223.386
Edificio Ferreteria el Mar Escazú		2.110.886	141.985	(564.073)	1.688.798
Edificio Fischel Curridabat		1.105.388	-	414.297	1.519.685
Edificio Gibraltar		1.727.890	2.580	(336.519)	1.393.951
Edificio Importadora Monge		1.637.419	2.702	(241.410)	1.398.711
Edificio Megasuper Desamparados		3.039.964	-	628.903	3.668.866
Edificio Megasuper Tejar del Guarco		317.267	12.664	135.264	465.195
Edificio Murray		1.231.498	140.396	318.951	1.690.845
Edificio Paris		8.119.891	71.795	(154.246)	8.037.440
Edificio Pekín		20.020.704	49.191	-	20.069.895
Edificio Praga		4.523.926	41.602	(775.081)	3.790.448
Edificio Prisma y Spazio		3.015.609	29.153	(77.611)	2.967.150
Edificio Real Sabana		1.940.978	37.997	589.500	2.568.474
Edificio Sabana Sur		1.184.580	-	(105.637)	1.078.942
Edificio Thor		4.530.860	5.897	-	4.536.757
Edificio Torre del Este		7.624.242	1.416.380	466.064	9.506.686
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI		7.973.349	220.471	1.567.671	9.761.491
Edificio Torre Zeta		4.420.124	883.728	1.029.626	6.333.478
Laboratorio Páez- Escazú		82.449	-	(3.560)	78.889
Laboratorio Páez-San Pedro		112.689	-	(1.851)	110.837
Mall Plaza Occidente		2.710.875	216.615	699.144	3.626.634
Oficina Periférica Banco Popular San José		589.394	5.837	18.650	613.881
Saldo neto al 31 de diciembre de 2015	US$	153.184.697	9.311.072	12.047.728	174.543.497

Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre de 2016, la cobertura de los seguros de los inmuebles, es por US$245.745.190 (US$229.803.219 en el 2015).

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

(Continúa)

El monto sobre el cual se asegura cada edificación es al costo que tendría para el Fondo volver a construir completamente el inmueble en caso de la ocurrencia de un siniestro; esto es lo que se denomina Valor de Reposición Nuevo. Este monto se estima en el avalúo pericial de cada uno de los inmuebles, por lo que cada vez que se hace una valuación de estas, que es al menos cada año, se ajusta el monto asegurado del inmueble.

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

(8) Otros activos

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

		2016	2015
Avalúos de edificios	US$	82.714	123.311
Calificadora de riesgo		8.890	6.775
Mantenimiento		54.641	38.130
Alquiler		7.628	50.052
Gastos bancarios		-	65.292
Servicios públicos		10.704	25.594
Servicios de correduría		1.430	2.414
Seguridad		8.896	7.680
Otros		64.021	-
Otras garantías		-	6.397
	US$	238.924	325.645

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(9) Cuentas por pagar

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

		2016	2015
Rendimiento por pagar a inversionistas	US$	1.206.819	1.046.386
Otras cuentas por pagar		147.457	44.547
	US$	1.354.276	1.090.933

(10) Comisiones por pagar

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo mantiene US$97.578 comisiones por pagar a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (US$0 en 2015).

(11) 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. Los saldos al 31 de diciembre se muestran a continuación:

		2016	2015
Alquileres	US$	344.249	360.532
Mantenimiento		3.298	3.256
	US$	347.547	363.788

(12) Préstamos por pagar

El Fondo cuenta con dos líneas de crédito, una por US$4.500.000 y otra por US$7.000.000 las cuales, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no han sido utilizadas y el Fondo. La línea de crédito correspondiente a los US$4.500.000 tiene una tasa de interés anual de 8,25%, por su parte, la línea de crédito de US$7.000.000 tiene una tasa de referencia London Interbank Offered Rate (Tasa LIBOR), variable, revisable y ajustable mensualmente, a un mes plazo más 6,54% anuales (siendo la tasa actual de 6,75% anual), además ambas líneas poseen vencimiento establecido en el contrato. Las garantías sobre las líneas de crédito son hipotecarias sobre fincas que son propiedad del Fondo.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(13) Depósitos en garantía

El Fondo cobra como mínimo un depósito correspondiente a 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. El objetivo de esto es poder 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 2016, los depósitos en garantía ascienden a US$1.040.906 (US$1.063.188 en el 2015).

(14) Ingresos por arrendamientos

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

		2016	2015
Bodega la Pitahaya Cartago	US$	164.396	138.288
Bodegas Cormar Uruca		395.540	392.806
Bodegas de Pavas		147.000	137.000
Bodegas del Sol		1.111.368	932.976
Bodegas en el Coyol De Alajuela		1.282.932	1.248.888
Bodegas Flexipark		938.069	816.549
Bodegas la Luz Caribeña		355.413	373.024
Centro Ejecutivo La Sabana		130.134	121.031
Centro Ejecutivo La Virgen		118.962	96.550
Centro Ejecutivo Tournon		406.228	387.395
Complejo de Bodegas Pavas		362.859	352.767
Condominio Plaza Murano		13.500	4.680
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo		6.121	6.839
Condominio Vertical Comercial Resid Avalon		-	9.943
Edificio 2x1		1.235.648	1.233.308
Edificio Alfa y Omega		155.017	174.842
Edificio Bodega de Tirrases		206.190	196.682
Edificio Cartagena		778.102	769.667
Edificio Da Vinci		264.000	265.506
Edificio Don Bosco		291.384	291.750
		8.362.863	7.950.491
	Pasan US$	8.362.863	7.950.491

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

	2016	2015
Vienen US$	8.362.863	7.950.491
Edificio Elefteria	479.463	487.592
Edificio Equus	1.331.717	1.296.782
Edificio Facio y Cañas	490.975	394.179
Edificio Ferretería El Mar Escazú	209.493	199.908
Edificio Fischel Curridabat	203.644	196.757
Edificio Importadora Monge	182.423	177.441
Edificio Megasuper Desamparados	452.517	444.515
Edificio Megasuper Tejar del Guarco	52.165	51.165
Edificio Murray	121.699	116.825
Edificio Paris	894.617	889.537
Edificio Pekín	2.208.874	1.297.663
Edificio Praga	460.153	448.534
Edificio Prisma y Spazio	177.842	258.297
Edificio Real Sabana	128.032	417.634
Edificio Sabana Sur	138.600	138.600
Edificio Thor	423.588	384.582
Edificio Torre del Este	1.021.129	925.176
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI	845.248	942.924
Edificio Torre Zeta	863.760	863.760
Laboratorio Páez - San Pedro	14.055	13.403
Laboratorio Páez Escazú	10.208	9.734
Mall Plaza Occidente	90.749	129.746
Oficina Periférica Banco Popular San José	78.171	78.276
Edificio Odessa	894.063	-
Plaza Limonal	36.101	-
US$	20.172.149	18.113.521

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(15) Otros ingresos

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

		2016	2015
Servicios públicos	US$	403.569	193.844
Parqueos		78.247	156.333
Mantenimiento de edificios		11.083	3.775
Venta de participaciones		-	90.495
Otros ingresos		74.910	281.965
	US$	567.809	726.412

(16) Otros gastos operativos

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

		2016	2015
Bancarios	US$	23.724	27.585
Impuestos municipales		417.049	395.974
Seguros		502.141	477.666
Mantenimiento		708.347	610.642
Mano de obra		366.857	351.642
Servicios públicos		584.165	346.926
Seguridad		339.314	401.682
Gastos por calificadora		15.892	2.025
Otros gastos		410.393	457.871
	US$	3.367.882	3.072.013

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(17) 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. La base imponible será el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del fondo de inversión. Al 31 de diciembre, el gasto de impuesto de renta corriente se detalla como sigue:

		2016	2015
Resultado antes de impuesto	US$	14.822.600	15.562.768
Menos:			
Ingresos no gravables		(4.222.300)	(5.392.549)
Mas:			
Gastos no deducibles		9.571.849	7.943.302
Base imponible		20.172.149	18.113.521
Tasa de impuesto sobre la renta		5%	5%
Saldo al final del año	US$	1.008.607	905.676

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 de la siguiente manera:

		2016	2015
Ganancia no realizada en valuación de inmuebles	US$	16.146.621	15.374.894
Tarifa del impuesto		5%	5%
Impuesto sobre la renta diferido	US$	807.331	768.745

(Continúa)

Al 31 de diciembre, un detalle del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo es como sigue:

		2016	2015
Saldo al inicio del año	US$	768.745	617.977
Reconocimiento en patrimonio		38.586	150.768
Saldo final	US$	807.331	768.745

(18) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

		2016	2015
Saldos			
Comisiones por pagar a Vista, S.F.I S.A.	US$	97.578	-
Transacciones			
Comisiones por administración a Vista, S.F.I S.A.	US$	3.280.055	2.853.863

(19) 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 arrendamientos proyectadas, derivadas de los contratos de arrendamientos operativos, a recibir anualmente, se detallan como sigue:

		2016	2015
Menos de un año	US$	20.127.710	17.801.236
De uno a cinco años		85.959.782	104.049.365
Más de cinco años		121.517.638	94.970.427
	US$	227.605.130	216.821.028

(Continúa)

(20) 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

Existe el riesgo de concentración en un mismo tipo de inmueble o en un mismo inmueble. En el primer caso la inversión está sujeta a cambios que se den en el sector económico en que se encuentren los inmuebles (oficinas, comercio, bodegas, entre otros) y una concentración en una misma clase de inmueble afectaría la totalidad de la cartera; en el segundo caso, una concentración en un mismo inmueble podría verse afectado por siniestros y/o desastres naturales, los cuales son prevenidos mediante los seguros establecidos en este prospecto. Por tanto, la Administración no tiene los fondos concentrados en un solo inmueble ni en un solo tipo de inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo Inmobiliario Vista cuenta con 46 inmuebles (44 inmuebles en el 2015) dentro de su cartera (véase nota 7), de diversos usos, bodegas, oficinas y locales comerciales.

b) Riesgos por concentración de arrendatarios

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

(Continúa)

El Fondo tiene dentro de sus inquilinos diversidad de arrendatarios. Los más importantes al 31 de diciembre de 2016, son el Instituto Costarricense de Electricidad con 6,67%, 3-101-682655 S.A. con 6,29% y Grupo Servica (Costa Rica), S.A. con 6,12% (el Instituto Costarricense de Electricidad con 8,50% ,3-101-682655 S.A. con 6,70% y Banco Popular y de Desarrollo Comunal con 6,60% en el 2015), 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, afectando los rendimientos para los inversionistas, sin embargo, es política del Fondo invertir solo en inmuebles que estén generando rentas, sin embargo, el Fondo inmobiliario administrado por la Compañía 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 Compañía está obligada a comunicarlo a los inversionistas, sin perjuicio de las sanciones administrativas de que pueda ser objeto. Ya el Fondo administrado por la Compañía alcanzó los criterios de diversificación exigidos, por lo que este no es un riesgo que esté afectando al Fondo.

(Continúa)

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. Para el caso de la Compañía, 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 que poseen 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)

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 Compañía 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 las propiedades.

k) Riesgo por morosidad

Se refiere al riesgo relacionado con la probabilidad de que un arrendatario o inquilino no se encuentre en capacidad de atender los pagos del alquiler establecidos en el contrato de arrendamiento.

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 Compañía 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:

		2016	2015
Al día	US$	431.911	433.660
De 1 a 30 días		241.392	133.036
De 31 a 60 días		26.797	44.914
De 61 a 90 días		25.073	4.959
En proceso judicial		63.228	56.839
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar		(35.517)	(40.187)
Depósitos de alquileres por cobrar en procesos judiciales		(35.039)	(29.688)
	US$	717.845	603.533

(Continúa)

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. La Administración es consciente de este riesgo por lo que mantiene inscritas las participaciones para ser negociadas no solo en Costa Rica sino en Panamá, Nicaragua y Salvador. Razón por la cual la liquidez de este instrumento ha sido muy alta.

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 forme 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)

p) 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 pueden 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 DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los estados financieros

q) 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 2016 y 2015 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

2016		Valor en libros	Menos de 6 meses	Más de 6 meses
Efectivo	US$	1.658.987	1.658.987	-
Cuentas por cobrar		848.442	848.442	-
		2.507.429	2.507.429	-
Cuentas por pagar y comisiones		(1.451.854)	(1.451.854)	-
Depósitos en garantía		(1.040.906)	-	(1.040.906)
		(2.492.760)	(1.451.854)	(1.040.906)
	US$	14.669	1.055.575	(1.040.906)

2015		Valor en libros	Menos de 6 meses	Más de 6 meses
Efectivo	US$	1.301.863	1.301.863	-
Cuentas por cobrar		714.351	712.417	1.934
		2.016.214	2.014.280	1.934
Cuentas por pagar y comisiones		(1.090.933)	(1.087.791)	(3.142)
Depósitos en garantía		(1.063.188)	-	(1.063.188)
		(2.154.121)	(1.087.791)	(1.066.330)
	US$	(137.907)	926.489	(1.064.396)

r) 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.

(Continúa)

i. Crédito

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no mantiene inversiones en fondos por lo que el riesgo de crédito es bajo.

(21) Valor razonable

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los activos medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

		2016	2015	Nivel
Activos				
Inversiones en inmuebles	US$	203.269.913	174.543.497	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 2016 y 2015, el fondo no incurrió en préstamos de corto ni largo plazo por lo que no se presenta un detalle del valor razonable de los pasivos.

(Continúa)

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 15%). • 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

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

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo), acordó implementar parcialmente a partir del 1 de enero de 2004 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Para normar la implementación, el Consejo emitió los Términos de la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los Emisores no Financieros y el 17 de diciembre de 2007 el Consejo aprobó una reforma integral de la "*Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE y a los emisores no financieros*".

(Continúa)

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.

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