

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

30 de junio de 2017

(Con cifras correspondientes de 2016)

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

Estado de Activos Netos
Al 30 de junio de 2017
(Con cifras correspondientes de 2016)
(en dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos:			
Efectivo	4	1,521,576	418,625
Inversiones en instrumentos financieros	5	-	1,228,814
Cuentas por cobrar	6	878,618	1,241,117
Gastos pagados por adelantado	7	339,677	348,108
Inversiones en inmuebles	8 y 22	206,898,138	179,275,464
Otros activos	9	266,047	339,078
Total activos		<u>209,904,056</u>	<u>182,851,206</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar	10	1,257,506	1,136,236
Impuesto sobre la renta diferido	18	855,015	795,804
Comisión por pagar por administración	11 y 19	9,956	8,657
Ingresos diferidos	12	280,438	352,406
Depósitos en garantía	14	952,679	1,033,364
Total pasivos		<u>3,355,594</u>	<u>3,326,467</u>
Activo neto:	1-f	<u>206,548,462</u>	<u>179,524,739</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1-f	194,220,000	167,210,000
Desembolsos por colocación de participaciones	1-f	(948,415)	(389,388)
Capital pagado en exceso	1-f	772,908	814,473
Reserva por Valuación de Inversiones en Propiedad	2-i	12,503,969	11,889,654
Total activo neto		<u>206,548,462</u>	<u>179,524,739</u>
Número de certificados de títulos de participación	1-f	<u>38,844</u>	<u>33,442</u>
Valor del activo neto por título de participación		<u>5,317</u>	<u>5,368</u>

Diego Soto Solera
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
Al 30 de junio de 2017
(Con cifras correspondientes de 2016)
(en dólares sin céntimos)

	Nota	2017	2016
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	15	9,470,231	9,622,523
Ganancia por valoración de inmuebles	2-d	1,395,516	2,939,617
Otros ingresos	16	287,804	274,150
Total ingresos		<u>11,153,551</u>	<u>12,836,290</u>
Gastos			
Comisiones por administración	19	1,775,237	1,543,448
Gastos por estimación por incobrables	6	4,211	13,287
Pérdidas por valoración de inmuebles	2-d	910,750	2,328,946
Otros gastos operativos	17	1,701,855	1,655,663
Total gastos		<u>4,392,053</u>	<u>5,541,344</u>
Resultado operacional neto		<u>6,761,498</u>	<u>7,294,946</u>
Ingresos financieros			
Ingresos por intereses		4,182	11,668
Ganancia por diferencias de cambio		21,579	31,631
Total de ingresos financieros		<u>25,761</u>	<u>43,299</u>
Gastos financieros			
Gastos por intereses		3,222	1,436
Total de gastos financieros		<u>3,222</u>	<u>1,436</u>
Resultado financiero neto		<u>22,539</u>	<u>41,863</u>
Resultado neto antes del impuesto sobre la renta		<u>6,784,037</u>	<u>7,336,809</u>
Impuesto sobre la renta	18	473,512	481,126
Resultado del año		<u>6,310,525</u>	<u>6,855,683</u>
Total de otros resultados integrales neto de impuestos		-	-
Resultados integrales totales		<u>6,310,525</u>	<u>6,855,683</u>
Utilidades por título de participación básicas y diluidas		<u>162.458177</u>	<u>205.002183</u>

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
Al 30 de junio de 2017
(Con cifras correspondientes de 2016)
(en 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 2015	162,019,112	418,301	11,278,983	-	173,716,396
<i>Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones</i>					
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
<i>Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones</i>					
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
Desembolsos por colocación de participaciones	(555,412)	-	-	-	(555,412)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(13,073,774)	(13,073,774)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones	27,184,588	832,923	740,219	-	28,757,730
Saldo al 31 de diciembre de 2016	189,203,701	1,251,224	12,019,202	-	202,474,126
<i>Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones</i>					
Resultado del año	-	-	-	6,310,525	6,310,525
Asignación a la reserva por valuación de inmuebles	-	-	484,767	(484,767)	-
Total aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones	-	-	484,767	5,825,758	6,310,525
<i>Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones</i>					
Distribución del capital pagado en exceso	-	(924,116)	-	-	(924,116)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	4,160,000	445,800	-	-	4,605,800
Desembolsos por colocación de participaciones	(92,116)	-	-	-	(92,116)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el periodo	-	-	-	(5,825,758)	(5,825,758)
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones	4,067,884	(478,316)	-	(5,825,758)	(2,236,190)
Saldo al 31 de marzo de 2017	193,271,585	772,908	12,503,969	-	206,548,462

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
Al 30 de junio de 2017
(Con cifras correspondientes de 2016)
(en dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del año		6,310,525	6,855,683
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Ingreso por intereses		(4,182)	(11,668)
Gasto por intereses		3,222	1,436
Reserva por Valuación de Inversiones en Propiedad		(484,767)	2,178,565
Impuesto sobre la renta		473,512	481,126
		<u>6,298,310</u>	<u>9,505,142</u>
Efectivo provisto por (usado en) cambios en:			
Compras de inmuebles		(21,135,149)	(4,770,529)
Mejoras de inmuebles		(6,487,526)	(3,709,211)
Cuentas por cobrar		362,499	(454,485)
Gastos pagados por anticipado		8,431	(27,247)
Otros activos		73,031	(97,466)
Cuentas por pagar		180,481	224,243
Ingresos diferidos		(71,968)	(23,565)
Comisión por pagar por administración		1,299	8,655
Depósitos en garantía		(80,685)	3,300
		<u>(20,851,278)</u>	<u>658,837</u>
Intereses recibidos		4,182	11,668
Intereses pagados		(3,222)	(1,436)
Impuestos pagados		(473,512)	(481,126)
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación		<u>(21,323,830)</u>	<u>187,943</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Compra de instrumentos financieros		1,228,814	-
Venta de instrumentos financieros		-	(728,814)
Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) las actividades de inversión		<u>1,228,814</u>	<u>(728,814)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Cancelaciones de obligaciones		-	(3,036,334)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el periodo		27,947,841	8,546,258
Liquidación de utilidades a los inversionistas		(5,825,758)	(6,245,012)
Cancelación del capital pagado en exceso		(924,116)	-
Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) provistos por las actividades de financiamiento		<u>21,197,967</u>	<u>(735,088)</u>
Aumento del efectivo		1,102,951	(1,275,958)
Efectivo al inicio del año		418,625	1,694,583
Efectivo al final del año	4	<u>1,521,576</u>	<u>418,625</u>

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

30 de junio de 2017
(Con cifras correspondientes de 2016)

(1) Naturaleza del fondo y políticas contables

a) *Naturaleza del fondo*

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

El Fondo no mantiene empleados, las actividades de operación e inversión son administradas por Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad), la cual fue constituida 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 disminución 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 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\$300.000.000 (US\$200.000.000 en el 2016).

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.

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

Notas a los estados financieros

e) *Distribución de rendimientos*

El Fondo tiene como política repartir el 100% del beneficio neto percibido, 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 30 de junio de 2017, el Fondo tiene en circulación 38.844 participaciones (33.442 participaciones en el 2016) con valor nominal de US\$5.000 cada una. Asimismo, tiene un capital pagado en exceso de US\$772.908 (US\$814.473 en el 2016) que se origina en las diferencias entre el valor de mercado de las participaciones vendidas y su valor nominal. Por su parte, asume US\$948.415 (US\$389.388 en el 2016), los cuales corresponden a costos por comisión por colocación de participaciones pagadas al Puesto de Bolsa representante.

Al 30 de junio de 2017, el Fondo ha emitido el 64.74% de los títulos autorizados (83.61% en el 2016).

Al 30 de junio de 2017, el rendimiento total del fondo fue de 6.69% anual (8.68% anual en 2016).

(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).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para ser emitidos por la Junta Directiva el 27 de julio 2017.

ii. 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.

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 un sistema de Flotación Administrada vigente a partir del 2 de febrero del 2015, anterior a esta fecha el Banco Central de Costa Rica utilizaba el sistema de bandas cambiarias. Al 30 de junio de 2017, ese tipo de cambio se estableció en ¢567.09 y ¢579.87 (¢541.67 y ¢554.20 en 2016) por US\$1,00 para la compra y venta de divisas, respectivamente.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD 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 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 balance general 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD 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.

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

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.

d) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que van a ser utilizadas para recibir rentas o para generar una apreciación de capital, o ambas. Las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Es necesario que una compañía de peritos independientes que tenga una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración, lleve a cabo la valoración de la cartera de propiedades de inversión del Fondo.

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)

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

Notas a los estados financieros

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

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.

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.

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

Notas a los estados financieros

e) Deterioro de los activos no financieros

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

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

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

f) 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.

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

Notas a los estados financieros

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

i) Ganancia no realizada por valuación de inmuebles

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

j) 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.

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

Notas a los estados financieros

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).

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.

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

Notas a los estados financieros

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

(3) 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.

(4) Efectivo

Al 30 de junio los saldos de las cuentas bancarias que se mantienen en cuenta corriente individual del Fondo, se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en banco en colones	62.829	27.081
Efectivo en banco en dólares	1.458.746	391.544
US\$	<u>1.521.576</u>	<u>418.625</u>

(5) Inversiones en instrumentos financieros

Al 30 de junio del 2017, el Fondo no mantiene inversiones en instrumentos financieros (US\$ 1.228.814 en 2016).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(6) Cuentas por cobrar

Al 30 de junio, las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar colones	36.946	49.238
Otras cuentas por cobrar	136.496	477.579
Alquileres por cobrar	758.394	767.856
Subtotal cuentas por cobrar	931.836	1.294.672
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar	(34.202)	(35.517)
Depósitos de alquileres por cobrar en procesos judiciales	(19.016)	(18.038)
	US\$ <u>878.618</u>	<u>1.241.117</u>

Estimación por alquileres de dudoso cobro

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	35.517	68.167
Movimientos ajustados período anterior	-	-
Menos:		
Cuentas por cobrar por alquileres liquidados	(5.526)	(26.111)
Ajuste por recuperaciones estimadas	-	(19.826)
Mas:		
Estimación Cargada a los resultados del periodo	4.211	13.287
Saldo al final del periodo	US\$ <u>34.202</u>	<u>35.517</u>

(7) Gastos pagados por adelantado

Al 30 de junio de 2017, los gastos pagados por adelantado corresponden a seguros de inmuebles por US\$ 339.677 (US\$ 348.108 en el 2016).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(8) Inversiones en inmuebles

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

		30 de junio de 2017				
		Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles	US\$	179.275.464	26.949.148	-	673.526	206.898.138
		<u>179.275.464</u>	<u>26.949.148</u>	<u>-</u>	<u>673.526</u>	<u>206.898.138</u>
		30 de junio de 2016				
		Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización de valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles	US\$	170.795.725	5.574.767	-	2.904.972	179.275.464
		<u>170.795.725</u>	<u>5.574.767</u>	<u>-</u>	<u>2.904.972</u>	<u>179.275.464</u>

Al 30 de junio de 2017 y 2016, no se realizaron ventas de inmuebles.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 30 de junio del 2017, la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Bodega La Pitahaya Cartago	946.053	261.561	159.520	1.367.134
Bodegas Cormar Uruca	2.392.845	319.973	223.301	2.936.119
Bodegas De Pavas	1.154.876	58.483	146.370	1.359.729
Bodegas Del Sol	10.494.570	392.046	242.275	11.128.891
Bodegas En El Coyal De Alajuela	9.183.520	765.661	982.886	10.932.067
Bodegas Flexipark	9.224.704	18.300	218.205	9.461.210
Bodegas La Luz Caribeña	3.338.959	272.886	481.982	4.093.827
Centro Ejecutivo La Sabana	1.054.252	37.560	496.430	1.588.242
Centro Ejecutivo La Virgen	4.832.079	1.062.151	(249.513)	5.644.717
Centro Ejecutivo Tournon	2.342.258	804.249	420.520	3.567.027
Complejo De Bodegas Pavas	1.921.957	349.194	516.537	2.787.688
Condominio Plaza Murano	333.600	-	(58.248)	275.352
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	299.705	31.723	122.668	454.096
Condominio Vertical Comercial Resid Avalon	109.666	5.396	(30.811)	84.251
Edificio 2x1	7.482.960	1.065.140	1.187.256	9.735.356
Edificio Alfa Y Omega	2.053.369	24.311	(187.056)	1.890.623
Edificio Bodega De Tirrases	1.102.585	157.227	751.767	2.011.580
Edificio Cartagena	3.275.107	834.304	2.020.733	6.130.144
Edificio Da Vinci	1.771.838	21.291	490.144	2.283.274
Edificio Don Bosco	1.368.083	402.346	485.588	2.256.017
Edificio Elefteria	2.831.397	24.551	(144.581)	2.711.367
Edificio Equus	6.922.612	1.455.989	1.892.592	10.271.193
Edificio Facio Y Cañas	2.676.458	335.645	391.611	3.403.714
Edificio Ferreteria El Mar Escazu	2.110.886	141.985	(452.879)	1.799.992
Edificio Fischel Curridabat	1.105.388	11.000	452.828	1.569.216
Edificio Gibraltar	1.727.890	10.355	(590.377)	1.147.868
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	131.807	461.738
Edificio Murray	1.231.498	142.157	255.179	1.628.834
Edificio Odessa	18.369.939	50.000	-	18.419.939
Edificio Paris	8.119.891	98.377	(263.580)	7.954.688
Edificio Pekin	20.020.704	230.430	(267.672)	19.983.462
	Pasan US \$134.794.301	9.407.805	10.384.983	154.587.089

(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	9.407.805	10.384.983	154.587.089
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	290.872	493.487	2.725.336
Edificio Sabana Sur	1.184.580	24.210	(122.800)	1.085.989
Edificio Thor	4.530.860	47.566	(337.773)	4.240.652
Edificio Torre Del Este	7.624.242	6.830.283	1.179.920	15.634.445
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI	7.973.349	261.657	1.162.464	9.397.470
Edificio Torre Zeta	4.420.124	1.176.121	1.060.133	6.656.378
Laboratorio Paez-Escazu	82.449	-	(952)	81.497
Laboratorio Paez-San Pedro	112.689	-	33.601	146.289
Mall Plaza Occidente	2.710.875	216.615	326.460	3.253.950
Oficina Periferica Banco Popular San Jose	589.394	5.837	15.534	610.765
Plaza Limonal	1.674.900	-	-	1.674.900
Saldo neto al 30 de junio de 2017	175.178.274	18.360.879	13.358.985	206.898.138

Al 30 de junio del 2016, la inversión en inmuebles del Fondo se detalla como sigue:

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Bodega La Pitahaya Cartago	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	136.970	226.228	10.857.767
Bodegas En El Coyol De Alajuela	9.183.520	604.991	1.001.289	10.789.800
Bodegas Flexipark	8.807.922	13.001	90.246	8.911.169
Bodegas La Luz Caribeña	3.338.959	261.129	415.777	4.015.865
Centro Ejecutivo La Sabana	1.054.252	30.837	487.542	1.572.630
Centro Ejecutivo La Virgen	4.832.079	534.195	(51.112)	5.315.162
Centro Ejecutivo Tournon	2.342.258	797.570	427.092	3.566.919
Complejo De Bodegas Pavas	1.921.957	322.974	557.853	2.802.783
Condominio Plaza Murano	333.600	-	-	333.600
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	299.705	31.723	142.667	474.095
Condominio Vertical Comercial Resid Avalon	109.666	-	(18.287)	91.379
Edificio 2x1	7.482.960	70.764	1.148.743	8.702.467
Pasan US \$	54.695.224	3.444.169	5.045.862	63.185.255

(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 \$			
	54.695.224	3.444.169	5.045.862	63.185.255
Edificio Alfa Y Omega	2.053.369	24.099	(174.563)	1.902.905
Edificio Bodega De Tirrases	1.102.585	157.227	553.142	1.812.954
Edificio Cartagena	3.275.107	802.705	1.819.582	5.897.394
Edificio Da Vinci	1.771.838	21.291	437.793	2.230.922
Edificio Don Bosco	1.368.083	400.822	539.517	2.308.421
Edificio Elefteria	2.831.397	16.368	(94.659)	2.753.106
Edificio Equus	6.922.612	1.294.786	1.741.895	9.959.292
Edificio Facio Y Cañas	2.676.458	275.168	171.835	3.123.461
Edificio Ferreteria El Mar Escazu	2.110.886	141.985	(564.073)	1.688.798
Edificio Fischel Curridabat	1.105.388	-	347.877	1.453.265
Edificio Gibraltar	1.727.890	2.580	(432.979)	1.297.491
Edificio Importadora Monge	1.637.419	10.851	(241.410)	1.406.860
Edificio Megasuper Desamparados	3.039.964	-	628.903	3.668.866
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 Paris	8.119.891	80.083	(154.246)	8.045.728
Edificio Pekin	20.020.704	152.143	(237.340)	19.935.507
Edificio Praga	4.523.926	41.602	(775.081)	3.790.448
Edificio Prisma Y Spazio	3.015.609	57.858	(77.611)	2.995.856
Edificio Real Sabana	1.940.978	37.997	445.047	2.424.021
Edificio Sabana Sur	1.184.580	9.605	(105.637)	1.088.547
Edificio Thor	4.530.860	44.913	(298.732)	4.277.041
Edificio Torre Del Este	7.624.242	3.311.909	947.143	11.883.294
Edificio Torre Mercedes Siglo Xxi	7.973.349	225.650	1.315.829	9.514.828
Edificio Torre Zeta	4.420.124	944.029	1.029.626	6.393.779
Laboratorio Paez-Escazu	82.449	-	(4.886)	77.563
Laboratorio Paez-San Pedro	112.689	-	22.696	135.385
Mall Plaza Occidente	2.710.875	216.615	437.157	3.364.647
Oficina Periferica Banco Popular San Jose	589.394	5.837	18.650	613.881
Saldo neto al 30 de junio de 2016	154.716.654	11.873.354	12.685.458	179.275.464

Cobertura de seguros

Al 30 de junio de 2017, la cobertura de los seguros de los inmuebles, es por US\$248.029.420 (US\$ 224.250.587 en el 2016).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

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.

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 30 de junio, los otros activos corresponden a gastos diferidos los cuales se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Avalúos de edificios	96.650	117.932
Calificadora de riesgo	9.661	12.031
Mantenimiento	53.591	41.430
Seguros	-	-
Alquiler	7.511	14.343
Gastos bancarios	-	14.874
Servicios públicos	16.351	50.772
Servicios de Correduría	698	1.378
Seguridad	14.315	12.524
Otros	67.270	73.794
Total	US\$ <u>266.047</u>	<u>339.078</u>

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(10) Cuentas por pagar

Al 30 de junio, el saldo de las cuentas por pagar, se detalla como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rendimiento por pagar a inversionistas	1.100.110	1.037.060
Otras cuentas por pagar	157.396	99.176
Total	US\$ <u>1.257.506</u>	<u>1.136.236</u>

(11) Comisiones por pagar

Al 30 de junio de 2017, el Fondo mantiene US\$ 9.956 comisiones por pagar a Vista Sociedad de Fondos (US\$ 8.657 en el 2016).

(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. Los saldos al 30 de junio del 2017 y 2016, se muestran en el siguiente cuadro:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Alquileres	276.952	348.999
Mantenimiento	3.485	3.407
US\$	<u>280.438</u>	<u>352.406</u>

(13) 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 30 de junio de 2017 y 2016, no poseen saldos. La línea de crédito correspondiente a los US\$4.500.000 devenga una tasa de interés anual de 8,25%, por su parte, la línea de crédito igual a US\$7.000.000 devenga 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 indicado. Las garantías de los saldos por préstamos por pagar 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

(14) 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 30 de junio de 2017, los depósitos en garantía ascienden a US\$ 952.679 (US\$1.033.364 en el 2016).

(15) Ingresos por arrendamientos

Al 30 de junio, los ingresos por arrendamiento se desglosan así:

<u>Inmuebles</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bodega La Pitahaya Cartago	81.991	81.991
Bodegas Cormar Uruca	186.025	193.051
Bodegas De Pavas	75.600	72.000
Bodegas Del Sol	466.510	537.715
Bodegas En El Coyol De Alajuela	267.641	637.437
Bodegas Flexipark	495.741	438.655
Bodegas La Luz Caribeña	219.039	166.455
Centro Ejecutivo La Sabana	66.741	64.174
Centro Ejecutivo La Virgen	61.335	58.999
Centro Ejecutivo Tournon	206.980	202.758
Complejo De Bodegas Pavas	185.984	180.462
Condominio Plaza Murano	-	13.500
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	1.590	4.889
Condominio Vertical Comercial Resid Avalon	3.000	-
Edificio 2x1	12.388	617.579
Edificio Alfa Y Omega	75.094	78.533
Edificio Bodega De Tirrases	105.950	100.904
Edificio Cartagena	339.798	387.321
Edificio Da Vinci	131.480	131.480
Edificio Don Bosco	145.326	145.326
Pasan US \$	3.128.213	4.113.229

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

<u>Inmuebles</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Vienen US \$	3.128.213	4.113.229
Edificio Elefteria		231.932	242.784
Edificio Equus		654.929	669.554
Edificio Facio Y Cañas		245.487	245.487
Edificio Ferretería El Mar Escazú		108.964	103.776
Edificio Fischel Curridabat		103.880	100.367
Edificio Importadora Monge		74.693	92.115
Edificio Megasuper Desamparados		229.000	224.509
Edificio Megasuper Tejar Del Guarco		26.354	25.837
Edificio Murray		62.737	60.557
Edificio Paris		454.244	444.910
Edificio Pekin		1.135.637	1.098.553
Edificio Praga		84.368	225.744
Edificio Prisma Y Spazio		75.714	97.977
Edificio Real Sabana		-	128.032
Edificio Sabana Sur		69.300	69.300
Edificio Thor		213.287	211.794
Edificio Torre Del Este		544.043	515.052
Edificio Torre Mercedes Siglo Xxi		423.705	424.812
Edificio Torre Zeta		431.880	431.880
Laboratorio Paez - San Pedro		7.345	6.995
Laboratorio Paez Escazú		5.334	5.080
Mall Plaza Occidente		47.052	45.199
Oficina Periferica Banco Popular San Jose		38.979	38.980
Edificio Odessa		984.000	-
Plaza Limonal		89.154	-
Total	US\$	<u>9.470.231</u>	<u>9.622.523</u>

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(16) Otros ingresos

Al 30 de junio, los otros ingresos se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Servicios públicos	196.462	197.980
Parqueos	47.185	30.067
Mantenimiento de edificios	2.451	3.040
Otros ingresos	39.500	38.999
Intereses	2.206	4.063
US\$	<u>287.804</u>	<u>274.150</u>

(17) Otros gastos operativos

Al 30 de junio, los otros gastos operativos se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancarios	9.471	19.120
Impuestos municipales	229.430	203.001
Seguros	237.670	251.887
Mantenimiento	359.197	327.408
Mano de obra	202.337	182.779
Servicios públicos	277.897	264.032
Seguridad	203.757	175.135
Gastos por calificadora	8.464	7.283
Otros gastos	173.633	225.018
US\$	<u>1.701.855</u>	<u>1.655.663</u>

(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. La base imponible será el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

del fondo de inversión. Al 30 de junio del 2017, el gasto de impuesto de renta corriente, es igual a:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Renta percibida	6.784.037	9.634.191
Menos:		
Ingresos no gravables	(1.756.766)	(11.668)
Mas:		
Gastos no deducibles	4.442.960	-
Base imponible	<u>9.470.231</u>	<u>9.622.523</u>
Tasa de impuesto sobre la renta	5%	5%
Saldo al final del año	US\$ <u><u>473.512</u></u>	<u><u>481.126</u></u>

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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Reserva por Valuación de Inversiones en Propiedad	17.100.312	15.916.074
Tarifa del impuesto	5%	5%
Impuesto sobre la renta diferido	US\$ <u><u>855.015</u></u>	<u><u>795.804</u></u>

(19) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Saldos</u>		
Comisiones por pagar a Vista, S.F.I S.A.	<u><u>9.956</u></u>	<u><u>8.657</u></u>
<u>Transacciones</u>		
Comisión por administración a Vista, S.F.I S.A.	US\$ <u><u>1.775.237</u></u>	<u><u>1.543.448</u></u>

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

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

(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

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 30 de junio de 2017, el Fondo Inmobiliario Vista cuenta con 46 inmuebles (44 inmuebles en el 2016) 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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

ingresos del Fondo. Los fondos inmobiliarios administrados por la Sociedad tienen diversidad de arrendatarios.

El Fondo Inmobiliario Vista tiene dentro de sus inquilinos diversidad de arrendatarios. Los más importantes al 30 de junio del 2017 son la Universidad Central con 11.00%, 3-101-682655 S.A. con 8.00% y Banco Popular y Subsidiarias con 7.00% (el Instituto Costarricense de Electricidad con 6.29% ,3-101-682655 S.A. con 6,95% y Banco Popular y de Desarrollo Comunal con 7.91% en el 2016), 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 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD 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 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD 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 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 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	2017	2016
Al día	362,884	389,790
De 1 a 30 días	247,546	214,452
De 31 a 60 días	42,059	30,146
De 61 a 90 días	53,688	90,495
En proceso judicial	52,219	42,973
Depósitos de alquileres por cobrar en procesos judiciales	(19,016)	(18,038)
Total	US\$ 739,379	749,818

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

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.

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,

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

Notas a los estados financieros

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.

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 30 de junio de 2017 y 2016 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 30 de junio, 2017	Valor en libros	Menos de 6 meses	Más de 6 meses
Efectivo	1.521.576	1.521.482	94
Inversiones en instrumentos financieros	-	-	-
Cuentas por cobrar	878.618	874.430	4.188
	US\$ 2.400.194	2.395.912	4.282
Cuentas por pagar	(1.257.506)	(1.257.506)	-
Depósitos en Garantía	(952.679)	-	(952.679)
	(2.210.185)	(1.257.506)	(952.679)
	190.009	1.138.406	(948.397)
Al 30 de junio, 2016	Valor en libros	Menos de 6 meses	Más de 6 meses
Efectivo	418.625	418.531	94
Inversiones en instrumentos financieros	1.228.814	1.228.814	-
Cuentas por cobrar	1.241.117	1.236.759	4.358
	US\$ 2.888.557	2.884.104	4.452
Cuentas por pagar	(1.136.236)	(1.135.668)	(568)
Depósitos en Garantía	(1.033.364)	-	(1.033.364)
	US\$ (2.169.600)	(1.135.668)	(1.033.932)
	US\$ 718.956	1.748.436	(1.029.480)

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 30 de junio de 2017 y 2016, el Fondo no mantiene inversiones en fondos por lo que el riesgo de crédito es bajo.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(22) Valor razonable

Al 30 de junio de 2017 y 2016, los activos medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Nivel</u>
<u>Activos</u>				
Inversiones en inmuebles	US\$	<u>206.898.138</u>	<u>179.275.464</u>	<u>3</u>

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 30 de junio de 2017 y 2016, 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.

Metodología de Valuación 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.

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

Notas a los estados financieros

<u>Metodología de valoración</u>	<u>Datos importantes no observables</u>
<p><i>Descuento de flujos de efectivo:</i> 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.</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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.
<p><i>Valoración pericial:</i> se basa en los documentos aportados por el propietario, en la visita de inspección del inmueble y la investigación del sector.</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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.

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

Notas a los estados financieros

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.