

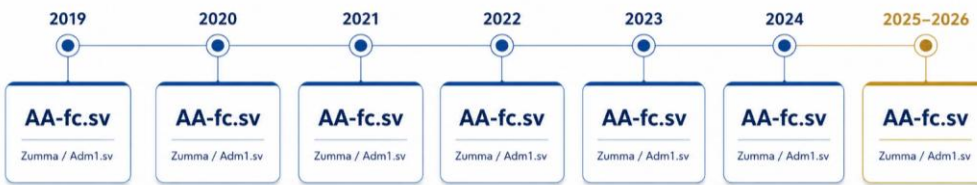
Fondo de Inversión Inmobiliario Vista

Administrado por Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

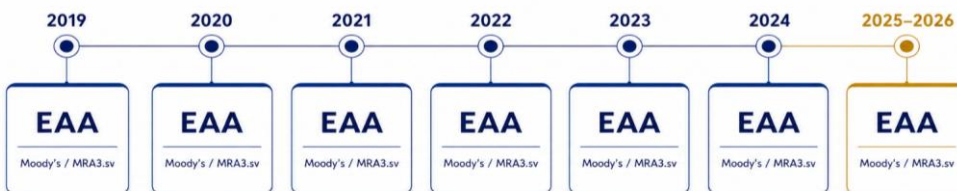
Características de Emisión

Nombre del Fondo	Fondo de Inversión Inmobiliario Vista
Naturaleza	Cerrado
Por su diversificación	Diversificado
Monto de la Emisión	US\$300,000,000.00
Valor nominal de la participación	\$5,000.00
Número de las participaciones autorizadas	60,000
Moneda de uso	Dólares
Plazo máximo para la colocación	Hasta el 15 de octubre del 2028
Vencimiento del fondo	No tiene vencimiento
Destino de los recursos	Compra de inmuebles y mejoras a los edificios

Calificación de Riesgo por Zumma Rating Información financiera a diciembre 2025



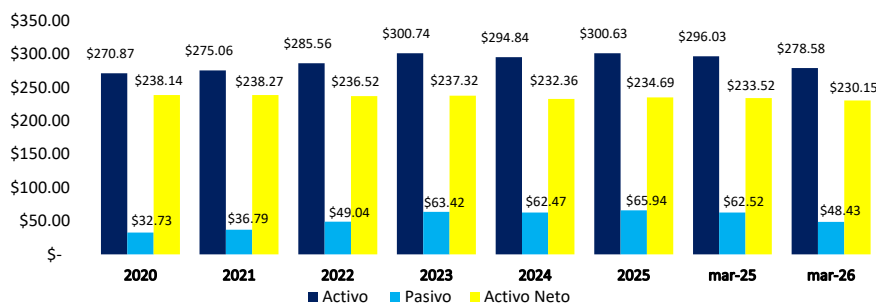
Calificación de Riesgo por Moodys Información financiera a diciembre 2025



Los activos totales a marzo 2026 alcanzaron los \$278.58 millones de dólares, lo cual representa una disminución de -\$17.45 millones de dólares (-5.89%) en relación con marzo 2025. Los pasivos totales para marzo 2026 ascienden a \$48.43 millones de dólares, representando una disminución de -\$14.09 millones de dólares (-22.54%) en relación a marzo del año anterior. El activo neto presentó una leve disminución, registrando \$230.15 millones de dólares, una disminución de \$3.37 millones de dólares (-1.44%) respecto a marzo del 2025.

Datos Financieros

Situación Financiera
Periodo 2020 – Marzo 2026
Cifras expresadas en millones de dólares



Fuente: Elaboración propia en base a Estados Financieros de Fondo de Inversión Inmobiliario Vista.

Emisor

Corporación Acobo S.A. e Inversiones Osod de Costa Rica, S.A. son los propietarios de Vista SAFI, con un 90% y 10%, respectivamente. De acuerdo con la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), las compañías vinculadas con Vista SAFI son: Corporación Acobo S.A., Servicios Fiduciarios Acobo S.A., Inmobiliaria Acobo S.A. y Acobo Puesto de Bolsa S.A. Corporación Acobo S.A., como sociedad controladora con participación en el capital social de las subsidiarias.

Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (Vista SAFI) es una sociedad anónima constituida y organizada en enero de 1996 en la República de Costa Rica, actualmente con domicilio en San José. Su actividad principal es la administración, en nombre de terceros, de fondos, valores y otros activos, por medio de la figura de fondos de inversión autorizados por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

El Fondo de Inversión Inmobiliario Vista fue aprobado por la Superintendencia General de Valores el 5 de octubre del año 2000, 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 financieros en forma transitoria.

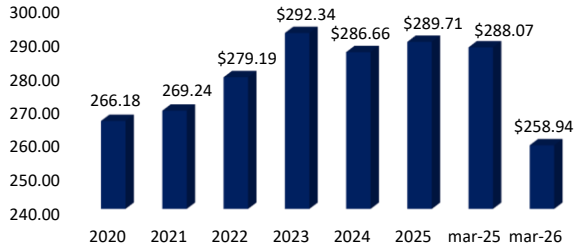
El fondo posee una de las carteras más diversificadas de la industria, con una amplia cantidad de inmuebles y exposición a oficinas, bodegas y comercio. A marzo de 2026, la ocupación fue de 81.31%, ligeramente superior al 81.29% de diciembre de 2025 y por encima del promedio de la industria de 72.00%.

Aunque mantiene una cartera diversificada por número de inmuebles, el 62% de las rentas proviene del sector oficinas, segmento que enfrenta una alta disponibilidad de mercado cercana al 21%, lo que puede presionar los precios de alquiler, dificultar nuevas colocaciones y limitar la recuperación de rentabilidad.

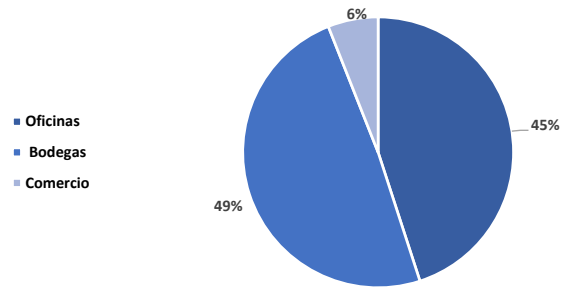
Sin embargo, para efectos de inversión, el principal punto de atención al cierre de marzo del 2026, es la baja rentabilidad de los últimos 12 meses, por una parte el rendimiento líquido es de 1.76% y el rendimiento total de 0.25%, ambos se mantienen por debajo del mercado, reflejando presión por menores precios de alquiler, renegociaciones, morosidad y ajustes en valoraciones inmobiliarias.

Entre marzo de 2025 y marzo de 2026, el fondo muestra un deterioro relevante en su desempeño, con una utilidad neta que disminuyó de USD \$2.45 millones a USD \$0.70 millones, reflejando presión en la rentabilidad por menores rendimientos, ajustes en valoraciones inmobiliaria. A esto se suma el aumento en la estimación de deterioro, asociado al riesgo de no recuperar oportunamente alquileres pendientes.

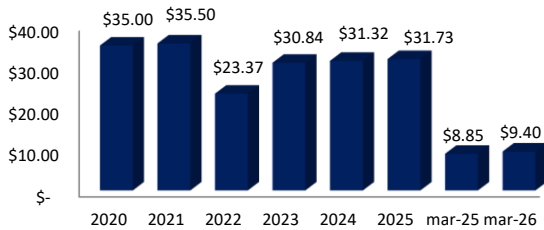
Inversiones (Inmuebles)
Período 2020 - Marzo 2026
Cifras expresadas en millones de dólares



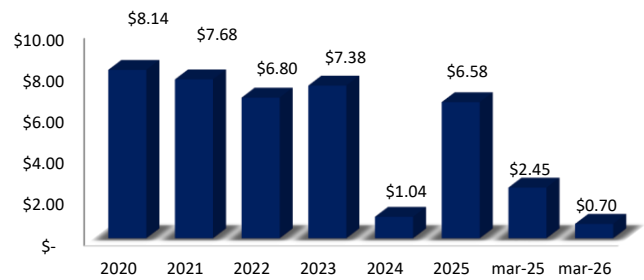
Inmuebles por Actividad Económica
Marzo 2026



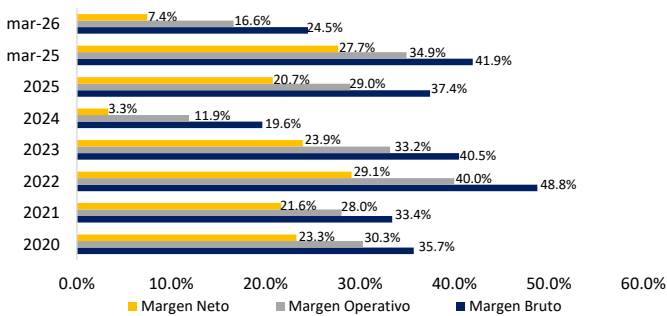
Ingresos Totales
Período 2020 - Marzo 2026
Cifras expresadas en millones de dólares



Utilidad Neta
Período 2020 - Marzo 2026
Cifras expresadas en millones de dólares



Márgenes de Rentabilidad
Período 2020 - Marzo 2026



Rendimientos*
Marzo 2026

Indicador	Vista		Industria
	Al 31/03/2026	Al 31/12/2025	Al 31/03/2026
Rendimiento líquido últimos 12 meses	1.76%	1.89%	3.10%
Rendimiento total últimos 12 meses	0.25%	2.83%	3.71%
Rendimiento a precio de mercado últimos 12 meses	0.86%	0.96%	-

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

Fuente: Elaboración propia en base a Estados Financieros Auditados de Fondo de Inversión Inmobiliario Vista a diciembre 2025 e Informe de Calificación de Riesgo por ZUMMA y Moodys, con datos a diciembre 2025.

Nota de Responsabilidad: La información que contiene este documento se ofrece con el único propósito de brindar información actualizada y en ningún momento se deberá considerar como una oferta para comprar y/o vender títulos valores u otros instrumentos financieros. Ninguna información en este documento se considerará como asesoría en materia de inversiones. La información y opiniones en este correo provienen de fuentes en las que SGB confía; sin embargo, no se responsabiliza por pérdidas que surjan del material presentado en este documento.