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 al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Con el Informe de los Auditores Independientes)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM

Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Diversificado

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2022 y 2021
con el Informe del Auditor Independiente

Contenido

	Página
Informe del Auditor Independiente	1-4
Estados Financieros:	
-Estados Combinados de Situación Financiera	5
-Estados Combinados del Resultado Integral	6
-Estados Combinados de Cambios en el Patrimonio	7 - 8
-Estados Combinados de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros Combinados	10-50

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services, S. A. (RSM Costa Rica) is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and advisory firm each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction. The RSM network is administered by RSM International Limited, a company registered in England and Wales (company number 4040598) whose registered office is at 50 Cannon Street, London EC4N 6JJ. The brand and trademark RSM and other intellectual property rights used by members of the network are owned by RSM International Association, an association governed by article 60 et seq of the Civil Code of Switzerland whose seat is in Zug. Any articles or publications contained within this website are not intended to provide specific business or investment advice. No responsibility for errors or omissions nor loss occasioned to any person or organization acting or refraining from acting as a result of any material in this website can, however, be accepted by the author(s) or RSM International. You should take specific independent advice before making any business or investment decision.
© RSM International Association, 2023

Dictamen de los Auditores Independientes

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

Opinión sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Diversificado (el Fondo), administrado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A, (la compañía) que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre del 2022, el estado del resultado integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Diversificado, administrado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A, al 31 de diciembre del 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), relacionadas con la información financiera.

Fundamento de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe, Somos independientes de El Fondo 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 requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Costa Rica, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos, 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 1.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 lo tanto, los estados financieros podrían no ser apropiados para otros fines. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services, S. A. (RSM Costa Rica) is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and advisory firm each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction. The RSM network is administered by RSM International Limited, a company registered in England and Wales (company number 4040598) whose registered office is at 50 Cannon Street, London EC4N 6JJ. The brand and trademark RSM and other intellectual property rights used by members of the network are owned by RSM International Association, an association governed by article 60 et seq of the Civil Code of Switzerland whose seat is in Zug. Any articles or publications contained within this website are not intended to provide specific business or investment advice. No responsibility for errors or omissions nor loss occasioned to any person or organization acting or refraining from acting as a result of any material in this website can, however, be accepted by the author(s) or RSM International. You should take specific independent advice before making any business or investment decision.
© RSM International Association, 2023

Parque Empresarial Forum I, Edificio B, 2do Piso / Tel: 4115-1500 / Fax: 4115-1501

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos 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, no expresamos una opinión separada sobre estos asuntos.

Asunto clave de auditoría	Respuesta del auditor
Inversión en inmuebles	
De conformidad 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. • Verificación de los documentos de soporte de los avalúos periciales. • Verificación de los documentos de soporte de los avalúos financieros. • Comparación de los avalúos financieros y periciales corroborando 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 estos estados financieros de acuerdo con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y de la estructura de control interno que determinó necesaria para permitir que la preparación de estados financieros se encuentre libre de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de El Fondo para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar o de cesar operaciones, o bien no exista una alternativa realista de proceder de una de estas formas.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión de proceso de información financiera de El Fondo.

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services, S. A. (RSM Costa Rica) is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and advisory firm each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction. The RSM network is administered by RSM International Limited, a company registered in England and Wales (company number 4040598) whose registered office is at 50 Cannon Street, London EC4N 6JJ. The brand and trademark RSM and other intellectual property rights used by members of the network are owned by RSM International Association, an association governed by article 60 et seq of the Civil Code of Switzerland whose seat is in Zug. Any articles or publications contained within this website are not intended to provide specific business or investment advice. No responsibility for errors or omissions nor loss occasioned to any person or organization acting or refraining from acting as a result of any material in this website can, however, be accepted by the author(s) or RSM International. You should take specific independent advice before making any business or investment decision.
© RSM International Association, 2023

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir el informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores materiales, si existieran. os errores pueden ser causados por fraude o error, y son considerados significativos si, individualmente o en su conjunto, podrían llegar a influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte del desarrollo de nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la elusión del control interno.

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

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.

Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de El Fondo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones respectivas en los estados financieros o, si dichas revelaciones no inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor, Sin embargo, hechos o eventos futuros pueden ser causa que El Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.

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

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services, S. A. (RSM Costa Rica) is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and advisory firm each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction. The RSM network is administered by RSM International Limited, a company registered in England and Wales (company number 4040598) whose registered office is at 50 Cannon Street, London EC4N 6JJ. The brand and trademark RSM and other intellectual property rights used by members of the network are owned by RSM International Association, an association governed by article 60 et seq of the Civil Code of Switzerland whose seat is in Zug. Any articles or publications contained within this website are not intended to provide specific business or investment advice. No responsibility for errors or omissions nor loss occasioned to any person or organization acting or refraining from acting as a result of any material in this website can, however, be accepted by the author(s) or RSM International. You should take specific independent advice before making any business or investment decision.
© RSM International Association, 2023

Le informamos a los encargados del Gobierno Corporativo de El Fondo lo relativo a, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos 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 que razonablemente 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.

MARIO ALBERTO DE SAN MARTIN GUTIERREZ HERRERA (FIRMA)
Firmado digitalmente por MARIO ALBERTO DE SAN MARTIN GUTIERREZ HERRERA (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 15:27:04 -06'00'

Mario Gutiérrez Herrera
CPA No.1087
22 de febrero de 2023
San José, Costa Rica

Póliza de fidelidad N° 0116 FIG 7
Fecha de vencimiento: 30 de setiembre del 2023
Timbre de ¢1,000 de Ley No. 6663
Adherido y cancelado en el original

Nombre del CPA: MARIO ALBERT GUTIERREZ HERRERA
Carné: 1087
Cédula: 105520416
Nombre del Cliente: Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Diversificado
Identificación del cliente: 3110272224
Dirigido a: Superintendencia General de Valores y a la Junta Directiva y Accionistas de Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.
Fecha: 22-02-2023 08:35:56 AM
Tipo de trabajo: Informe de Auditoría

Timbre de ¢1000 de la Ley 6663 adherido y cancelado en el original.

MARIO ALBERT GUTIERREZ HERRERA
Contador Público Autorizado No. 1087
COSTA RICA

COSTA RICA TIMBRE
1000 COLONES 1000

Código de Timbre: CPA-1000-3160

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services, S. A. (RSM Costa Rica) is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and advisory firm each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction. The RSM network is administered by RSM International Limited, a company registered in England and Wales (company number 4040598) whose registered office is at 50 Cannon Street, London EC4N 6JJ. The brand and trademark RSM and other intellectual property rights used by members of the network are owned by RSM International Association, an association governed by article 60 et seq of the Civil Code of Switzerland whose seat is in Zug. Any articles or publications contained within this website are not intended to provide specific business or investment advice. No responsibility for errors or omissions nor loss occasioned to any person or organization acting or refraining from acting as a result of any material in this website can, however, be accepted by the author(s) or RSM International. You should take specific independent advice before making any business or investment decision.
© RSM International Association, 2023

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

Estado de Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En dólares sin céntimos)

	Nota	2022	2021
ACTIVOS			
Activo circulante			
Efectivo	4	873,114	1,615,420
Depósitos por Inversiones		10,904	21,810
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	5	918,459	-
Cuentas por cobrar	6	194,947	212,874
Impuesto al Valor Agregado Soportado		193,670	109,313
Alquileres por cobrar	6	3,595,410	3,611,353
Gastos Pagados por Anticipado	**7**	3,338	2,749
Total Activo circulante		5,789,842	5,573,519
Inversiones en propiedad	8 y 22	279,194,900	269,248,032
Otros Activos a Largo Plazo	9	577,792	245,446
Total Activo a largo plazo		279,772,692	269,493,478
Total Activos		**285,562,534**	**275,066,997**
PASIVOS			
Pasivo circulante			
Cuentas por Pagar	10	885,180	1,807,798
Impuestos por pagar - Impuesto sobre la Renta		210,770	183,562
Impuestos Diferidos	18	3,148,924	3,195,651
Impuestos retenidos por pagar - Impuesto al valor agregado Neto por Pagar		217,230	156,804
Intereses por Pagar		-	286,207
Comisiones por pagar	11 y 19	284,169	582,867
Otros pasivos circulantes	12	234,354	210,084
Total Pasivo circulante		4,980,627	6,422,973
Préstamos por Pagar a Largo Plazo	13 y 22	42,457,559	28,919,640
Depósitos en Garantía recibidos de los inquilinos	14	1,601,213	1,454,839
Total Pasivo a largo plazo		44,058,772	30,374,479
Total Pasivos		**49,039,399**	**36,797,452**
Activo neto:	**1-f**	**236,523,135**	**238,269,545**
Composición del valor del activo neto:			
Valor nominal participaciones	1-b y 1-f	226,255,000	226,255,000
Desembolso por colocación de participaciones	1-f	(1,658,281)	(1,658,281)
Capital pagado en exceso	1-f	43,026	43,026
Ganancia no realizada por valuación de bienes	2-j	11,883,390	13,629,800
		236,523,135	238,269,545
Número de certificados de títulos de participación	1-f	45,251	45,251
Valor del activo neto por título de participación		5,227	5,266

GERARDO ENRIQUE PORRAS SANABRIA (FIRMA)
Firmado digitalmente por GERARDO ENRIQUE PORRAS SANABRIA (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN): serialNumber=CPF-01-0537-0516, sn=PORRAS SANABRIA, givenName=GERARDO ENRIQUE, c=CR, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=GERARDO ENRIQUE PORRAS SANABRIA (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 14:54:39 -06'00'

YORLENI BARRERA BURGOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por YORLENI BARRERA BURGOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 13:20:58 -06'00'

GERMAN ARIEL CASTRO DAVILA (FIRMA)
Firmado digitalmente por GERMAN ARIEL CASTRO DAVILA (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 14:38:27 -06'00'

Gerardo Porras Sanabria	Yorleni Barrera Burgos	Germán Castro Dávila
Gerente General Corporativo	**Contadora General**	**Auditor Interno**

Las notas que se acompañan son parte integral de los Estados Financieros.

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

Estado de Resultados Integral
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En dólares sin céntimos)

	Nota	2022	2021
INGRESOS			
Ingreso por intereses netos		8,786	3,443
Ingresos por Arrendamiento	15	20,080,810	19,016,661
Ganancias por diferencial cambiario		352,111	154,852
Ganancia por venta de inmuebles		228,059	-
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable propiedades de inversión	2-f	2,005,571	15,939,706
Otros ingresos	16	690,776	548,075
Total ingresos		23,366,113	35,662,737
GASTOS			
Comisión por administración del fondo	19	2,967,821	2,983,888
Estimación de deterioro		60,000	26,500
Gastos operativos	17	3,285,343	3,169,024
Gastos Financieros		2,315,649	1,951,716
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	2-f	3,334,960	15,676,766
Pérdidas en diferencial cambiario		200,252	117,834
Pérdidas en venta de inmuebles		136,510	-
Gasto por impuesto sobre la renta	18	2,403,844	2,267,575
Otros gastos		1,861,131	1,785,337
Total de gastos		16,565,510	27,978,640
Resultado del período		**6,800,603**	**7,684,097**
Otros resultados integrales neto de impuestos			
Resultados integrales totales del año		**6,800,603**	**7,684,097**
Utilidades por título de participación básicas y diluidas		150.29	169.81

Las notas que se acompañan son parte integral de los Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En dólares sin céntimos)

	Nota	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia no realizada por valuación de bienes	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total de Activo Neto
Saldo al 31 de diciembre del 2020		**224,596,719**	**43,026**	**13,500,623**	**-**	**238,140,368**
Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones						
Resultado del año		-	-	-	7,684,095	7,684,095
Ganancia no realizada por valuación de bienes	2-f	-	-	129,177	(129,177)	-
Sub total		**-**	**-**	**129,177**	**7,554,918**	**7,684,095**
Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones						
Aumento de certificados de participación por el resultado del año		-	-	-	(7,554,918)	(7,554,918)
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones		**-**	**-**	**-**	**(7,554,918)**	**(7,554,918)**
Saldo al 31 de diciembre del 2021		**224,596,719**	**43,026**	**13,629,800**	**-**	**238,269,545**

Las notas que se acompañan son parte integral de los Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En dólares sin céntimos)

	Nota	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia no realizada por valuación de bienes	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total de Activo Neto
Saldo al 31 de diciembre del 2021		**224,596,719**	**43,026**	**13,629,800**	**-**	**238,269,545**
Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones						
Resultado del año		-	-	-	6,800,603	6,800,603
Ganancia no realizada por valuación de bienes		-	-	(1,746,410)	1,746,410	-
Sub total		**-**	**-**	**(1,746,410)**	**8,547,013**	**6,800,603**
Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones						
Aumento de certificados de participación por el resultado del año		-	-	-	(8,547,013)	(8,547,013)
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones		**-**	**-**	**-**	**(8,547,013)**	**(8,547,013)**
Saldo al 31 de diciembre del 2022		**224,596,719**	**43,026**	**11,883,390**	**-**	**236,523,135**

Las notas que se acompañan son parte integral de los Estados Financieros.

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

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En dólares sin céntimos)

	Nota	2022	2021
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta del año		6,800,603	7,684,095
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Efectivo de las actividades de operación:			
Ingreso por intereses netos		(8,786)	(3,442)
Estimación de cuentas por cobrar		745	26,496
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable propiedades de inversión		1,793,459	(596,789)
Gasto por intereses		2,315,649	1,951,715
Impuesto sobre la renta corriente		2,403,844	2,267,576
		13,305,514	11,329,651
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Compra de inversiones al valor razonable con cambios en Resultados		(918,459)	-
Depósitos de inversión garantía de cumplimiento		10,906	(21,810)
Cuentas por cobrar		33,124	(99,409)
Impuesto al Valor Agregado Soportado		(84,357)	(30,514)
Gastos Pagados por Anticipado		(589)	(2,710)
Otros Activos		(332,347)	24,796
Comisiones por pagar		(298,698)	296,706
Depósitos en Garantía recibidos de los inquilinos		146,372	151,205
Cuentas por Pagar		(1,092,481)	861,766
Ingresos diferidos		24,269	(49,786)
		10,793,254	12,459,895
Intereses cobrados		8,786	3,442
Intereses pagados		(2,315,649)	(1,951,715)
Impuestos pagados		(2,193,074)	(2,084,013)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		6,293,317	8,427,609
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión			
Compra de inmuebles		(12,347,396)	-
Incremento de mejoras en propiedades		(4,690,815)	(2,467,361)
Venta de propiedades		5,297,884	-
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		(11,740,326)	(2,467,361)
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Nuevas obligaciones financieras		26,572,281	3,900,000
Pago de obligaciones financieras		(13,320,571)	(1,276,353)
Utilidades distribuidas a los inversionistas		(8,547,007)	(7,554,919)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		4,704,703	(4,931,272)
Aumento (disminución) neta en el efectivo		(742,306)	1,028,976
Efectivo al inicio del año		1,615,420	586,444
Efectivo al final del año	4	873,114	1,615,420

Las notas que se acompañan son parte integral de los Estados Financieros.

(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.

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$300,000,000 en el 2019),

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 1,25% anualizada, neta de cualquier impuesto o retención, sobre el valor neto de los activos.

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 del 2022, el Fondo tiene en circulación 45,251 participaciones (45,251 participaciones en el 2021) con valor nominal de US$5,000 cada una. Asimismo, tiene un capital pagado en exceso de US$ 43,026 (US$43,026 en el 2021) que se origina en las diferencias entre el valor de mercado de las participaciones vendidas y su valor nominal. Por su parte, asume US$1,658,281 (US$1,658,281 en el 2021), los cuales corresponden a costos por comisión por colocación de participaciones pagadas al Puesto de Bolsa representante.

Al 31 de diciembre del 2022, el Fondo ha emitido el 75,42% de los títulos autorizados (75,42% en el 2021).

Al 31 de diciembre del 2022, el rendimiento total del fondo fue de 2.68% anual (3.44% anual en 2021).

(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).

Estas disposiciones están contenidas en el Acuerdo SUGEF 30-18 "Reglamento de Información Financiera" (RIF), que entró en vigencia el 01 de enero de 2021, el cual tiene como objetivo regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y sus interpretaciones; estableciendo que las mismas deben ser aplicadas en su totalidad, excepto por los tratamientos prudenciales o regulatorios indicados dentro del Reglamento. Previo a la entrada en vigencia de este acuerdo, la aplicación de las normas se basaba en los textos vigentes al primero de enero del 2011 de las NIIF 2011.

De acuerdo con el transitorio I del acuerdo SUGEF 30-18, la presentación de los estados financieros auditados del 2021 no se requiere, de forma comparativa; asimismo establece que los efectos de la implementación del Reglamento de Información Financiera deben realizarse mediante ajustes a los resultados acumulados (ver nota 24).

Los estados financieros fueron autorizados para ser emitidos por la Junta Directiva de Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. el 22 de febrero del 2023.

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 2022, ese tipo de cambio se estableció en ¢594.17 y ¢601.99 por US$1,00 para la compra y venta de divisas, respectivamente (¢639.06 y ¢645.25 al 31 de diciembre de 2021).

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 con 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.

iii, Reconocimiento de baja y medición

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 reconoce la baja cuando se liquidan.

iv, 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.

v. 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.

vi. 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.

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.

vii. 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.

viii. D*eterioro de los activos financieros*

De acuerdo con la norma internacional de información financiera NIIF 9, se requiere la medición para aplicar un cargo por posible deterioro crediticio al valor inicialmente obtenido. Se asocia con la pérdida crediticia esperada para el instrumento, que se basa en la probabilidad de impago, exposición en impago y la pérdida dado impago.

El Fondo evalúa el deterioro de activos financieros mediante un modelo pérdidas crediticias esperadas (en adelante "PCE"). Este modelo requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la PCE

El Fondo reconoce una estimación para pérdidas crediticias de activos financieros que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La estimación para pérdidas se reconoce en un monto igual a la PCE durante el tiempo de vida esperada del activo, excepto por las inversiones en instrumentos de deuda en las que se determina que tienen riesgo de crédito bajo, en los cuales el monto reconocido equivale a la PCE de doce meses subsiguientes a la fecha de medición.

Los requerimientos de deterioro son complejos y requieren juicios, estimados y suposiciones significativas de la gerencia particularmente en las siguientes áreas:

- Evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial e;

- Incorporar información prospectiva en la medición de las pérdidas crediticias esperadas.

- Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

  La PCE es la probabilidad ponderada estimada y es medida de la siguiente manera:

  - Activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todas las insuficiencias de efectivo (por ejemplo, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a el fondo de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir); y

  - Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

- Definición de deterioro

  El Fondo considera un activo financiero deteriorado cuando:

  - Es poco probable que el deudor pague completamente sus obligaciones de crédito a el Fondo.

  - Para las inversiones en instrumentos financieros se incluyen los siguientes conceptos, entre otros:

    - Baja de calificación externa del emisor;
    - Los pagos contractuales no se realizan en la fecha que vencen o en el plazo período de gracia estipulado;
    - Existe una certeza virtual de suspensión de pagos;
    - Es probable que entre en bancarrota o se efectúa una petición de bancarrota acción similar;
    - El activo financiero deja de negociarse en un mercado activo dadas sus dificultades financieras.

Al evaluar si un deudor se encuentra deteriorado, el Fondo considera indicadores que son:

- Cualitativos y cuantitativos.

- Basado en datos desarrollados internamente y obtenido de fuentes externas.

- Los insumos utilizados en la evaluación de si los activos financieros se encuentran deteriorados y su importancia puede variar a través del tiempo para reflejar cambios en circunstancias.

- Incremento significativo en el riesgo

Cuando se determina si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Fondo considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, incluyendo tanto información y análisis cuantitativo y cualitativo, con base en la experiencia histórica y en conjunto con colaboradores del Fondo. incluyendo información con proyección a futuro.

El Fondo identifica si ha ocurrido un incremento significativo en el riesgo de crédito para cada exposición comparando entre:

- La probabilidad de incumplimiento (en adelante "PI") durante la vida remanente del instrumento financiero a la fecha de reporte;

- La PI durante la vida remanente a un punto en el tiempo, que fue estimada en el momento de reconocimiento inicial de la exposición.

- La evaluación de si el riesgo de crédito se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial de un activo financiero requiere identificar la fecha inicial de reconocimiento del instrumento.

- Calificación por categorías de riesgo

El Fondo asigna a cada exposición una calificación de riesgo de crédito basada en una variedad de datos que se determine sea predictiva de la PI y aplicando juicio de crédito experto, el Fondo utiliza estas calificaciones para propósitos de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito.

Las calificaciones de riesgos de crédito son definidas utilizando factores cualitativos y cuantitativos que son indicativos de riesgo de pérdida. Estos factores varían dependiendo de la naturaleza de la exposición y el tipo de emisor.

Cada exposición es distribuida en una calificación de riesgo de crédito al momento de reconocimiento inicial basado en información disponible. Las exposiciones están sujetas a un seguimiento continuo, que puede resultar en el desplazamiento de una exposición a una calificación de riesgo de crédito distinta.

La estructura incorpora el valor del dinero en el tiempo para la pérdida crediticia esperada de un activo financiero, tal y como lo requiere NIIF 9.

Este análisis incluye la identificación y calibración de relaciones entre cambios en las tasas de deterioro y en los factores macroeconómicos claves, así como un análisis profundo de ciertos factores en el riesgo de crédito.

- Insumos en la medición de PCE

Los insumos clave en la medición del PCE son usualmente las estructuras de términos de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI).
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI).
- Exposición ante el incumplimiento (EI).

Los anteriores parámetros son derivados de modelos estadísticos internos y otra información histórica. Estos modelos son ajustados para reflejar información prospectiva como se describe a continuación:

Las PI son estimadas en ciertas fechas, las cuales son calculadas con base en modelos estadísticos de clasificación y evaluadas usando herramientas de calificación ajustadas a las diferentes categorías de contraparte y exposiciones. Estos modelos estadísticos son basados en datos compilados internamente comprendiendo tanto factores cualitativos como cuantitativos. Si una contraparte o exposición migra entre las diferentes calificaciones entonces esto originará un cambio de la PI estimada. Las PI son estimadas considerando términos contractuales de vencimiento de las exposiciones y las tasas estimadas de prepagos.

La PDI es la magnitud de la pérdida probable si hay un incumplimiento. El Fondo estima los parámetros del PDI con base en la historia de las tasas de recuperación de pérdidas contra las partes incumplidas.

La EI representa la exposición esperada en el evento de incumplimiento. El Fondo deriva la EI de la exposición actual de la contraparte y los potenciales cambios en el monto actual permitido bajo los términos del contrato incluyendo amortización y prepagos La EI de un activo financiero es el valor en libros al momento del incumplimiento.

Proyección de condiciones futuras

El Fondo incorpora información con proyección de condiciones futuras tanto en su evaluación de si el riesgo de crédito de un instrumento se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial y en su medición de PCE, basado en las recomendaciones de La Unidad de Riesgo y Análisis, en conjunto con otros colaboradores economistas del Fondo y consideraciones de una variedad de información externa actual y proyectada, el Fondo formula un caso base de la proyección de las variables económicas relevantes al igual que un rango representativo de otros posibles escenarios proyectados. Este proceso involucra el desarrollo de dos o más escenarios económicos adicionales y considera las probabilidades relativas de cada resultado.

La información externa puede incluir datos económicos y publicación de proyecciones por comités gubernamentales, autoridades monetarias, organizaciones supranacionales (tales como la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, el Fondo Monetario Internacional, entre otras), proyecciones académicas, sector privado, y agencias calificadoras de riesgo.

El caso base representa el resultado más probable y alineado con la información utilizada por el Fondo para otros propósitos, como la planificación estratégica y presupuestos. Los otros escenarios representan un resultado más optimista y pesimista. El Fondo también realiza periódicamente pruebas de estrés para calibrar la determinación de estos otros escenarios representativos.

- Presentación de estimación por PCE en el estado de situación financiera

La estimación por PCE se presenta en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

- Activos financieros medidos a costo amortizado: como una deducción del valor bruto en libros de los activos;

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

f) Inversión en inmuebles (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.

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 de este, 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.

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.

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

Cuando la Compañía actúa como un arrendador, registra los arrendamientos como operativos.

La Compañía realiza no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Por tanto, los arrendamientos del Fondo son registrados como arrendamientos operativos.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, la Compañía aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento recibidos en virtud de arrendamientos operativos como ingresos en el estado de operaciones sobre una base lineal, 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.

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 sobre la renta

Hasta el 31 de marzo de 2019, 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).

A partir del 01 de julio de 2019 y en apego a lo publicado en el Alcance No,202 del diario Oficial La Gaceta del pasado 4 de junio de 2018 se publicó la Ley No,9635 Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas. La emisión de dicha ley tiene varios efectos en la materia fiscal que afecta a los fondos de inversión, mismos que se mencionan seguidamente:

1. Con respecto a las rentas de capital y a las ganancias de capital, el articulo 31-ter, establece un impuesto del quince por ciento (15%) para los fondos de inversión.

2. El artículo 29 de la Ley 9635, establece que los fondos de inversión no financieros regulados por la Ley No,7732, Ley Reguladora del Mercado de Valores, podrán aplicar una reducción del veinte por ciento (20%) del ingreso bruto, como gasto deducible, sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.

Es decir, para la aplicación del 15% mencionado en el artículo 31 ter (ver punto anterior), los fondos de inversión inmobiliarios podrán utilizar un 20% de los ingresos como gasto deducible de impuestos, aplicando dicha tarifa (15%) a la renta imponible o lo que es igual, al 80% de los ingresos brutos.

3, En el caso del capital pagado en exceso que capte el fondo en las emisiones que realiza en el mercado primario, una vez que este sea devuelto a los inversionistas, se deberá realizar una retención del 15% según lo establecido en el artículo 27 ter Materia imponible, inciso 2 Rentas de capital mobiliario, punto cuarto, que establece: “las distribuciones de renta disponible, en la forma de dividendos, participaciones sociales, así como la distribución de excedentes de cooperativas y asociaciones solidaritas, y toda clase de beneficios asimilables a dividendos…”

4, En cuanto a la modificación que reforma integralmente la Ley de Impuesto General sobre las Ventas, del 8 de noviembre de 1982 para convertirla en Ley de Impuesto sobre el Valor Agregado, a partir de la entrada en vigor de la Ley No,9635, el Fondo se convertirá en obligado tributario y deberá pagar al fisco la diferencia existente entre el débito fiscal (por el arrendamiento de inmuebles) y el crédito fiscal (por la compra de bienes y servicios afectados por este tributo),

En caso de que el crédito fiscal sea mayor al débito fiscal en un periodo fiscal, la diferencia constituye un saldo de impuesto a favor del contribuyente que podrá compensarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 9635 Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas.

q) Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo con el método pasivo del balance. Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros del activo y pasivo para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales.

De acuerdo con esta norma, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultaran en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

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

Al cierre del periodo 2019, y en vista de la aprobación del Reglamento de Información Financiera por parte del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) que dispone que las entidades deben aplicar en el periodo 2019 el artículo 10 de la NIC 12 “Impuestos a las Ganancias” y la CINIIF 23 “La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias” para los registros y presentación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes, la Administración ha aprobado como política contable la excepción establecida en dicha norma para los pasivos por impuestos diferidos que pueden surgir de propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo del valor razonable, y

donde la entidad opera bajo un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dichas propiedades de inversión a lo largo del tiempo, en lugar de mediante su venta, como se explica seguidamente.

La NIC 12 que establece que existe una presunción refutable de que el importe en libros de la propiedad de inversión se recuperará mediante la venta, Por consiguiente, a menos de que la presunción sea refutada, la medición del pasivo por impuesto diferidos o activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales de la recuperación del importe en libros de la propiedad de inversión en su totalidad mediante la venta, Esta presunción es refutada si la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dicha propiedad de inversión a lo largo del tiempo, en lugar de mediante su venta, Si la presunción es refutada, no es necesario registrar el pasivo por impuesto diferido.

La Administración ha considerado que la presunción indicada es refutable en el caso del Fondo, dado que, a lo largo de veinte años de operación, solo una propiedad se ha vendido, y su actividad operativa está concentrada en generar alquileres y no promociona la venta de sus propiedades.

Debido a lo anterior, la Administración no ha considerado necesario actualizar el pasivo por impuesto de renta diferido aplicando la nueva tasa de impuesto del 15% a las ganancias por valoración no realizadas antes de la entrada en vigencia de la Ley No,9635 Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (nota 2-o), pero si ha considerado prudente mantener contabilizado el pasivo por impuesto sobre la renta diferido ya registrado, por el criterio prudencial que prevalece en el sistema financiero.

(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:

		2022	2021
Efectivo			
Entidades financieras del país en colones (dolarizadas)	$	199,995	389,494
Entidades financieras del país en dólares		673,119	1,225,926
	$	873,114	1,615,420

(5) Instumentos Financieros

Al 31 de diciembre del 2022, mantiene inversiones en el Fondo de Liquidez Dólares administrado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión por la suma de $918,459. En diciembre 2021, el Fondo no mantiene inversiones en instrumentos financieros.

(6) Cuentas por cobrar, neto

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

		2022	2021
Alquileres por cobrar	$	3,995,144	4,010,343
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar		(399,734)	(398,990)
Alquileres por cobrar neto		3,595,410	3,611,353
Cuentas por cobrar inquilinos		194,948	212,873
	$	3,790,358	3,824,226

Estimación por alquileres de dudoso cobro

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

		2022	2021
Saldo al inicio del año	$	(398,990)	(372,494)
Mas:			
Estimación Cargada a los resultados del año		(29.999)	(26,496)
Saldo al final del periodo	$	(428,989)	(398,990)

(7) Gastos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre del 2022, los gastos pagados por adelantado corresponden a seguros de inmuebles por US$3,338 (US$2,749 en el 2021).

(8) Inversiones en inmuebles

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

	31 de diciembre del 2022				
	Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en InmueblesUS$	$ 269,248,032	16,620,867	(4,880,540)	(1,793,459)	279,194,900

	31 de diciembre del 2021				
	Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización de valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en InmueblesUS$	$ 266,183,882	2,467,362	-	596,789	269,248,032

Al 31 de diciembre del 2022, la inversión en inmuebles del Fondo se detalla como sigue:

Edificio		Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
BODEGA DE TIRRASES	$	1,102,585	255,094	1,231,251	2,588,930
BODEGA LA PITAHAYA CARTAGO		946,053	354,184	(3,340)	1,296,897
BODEGAS CORMAR URUCA		2,392,845	543,148	574,641	3,510,634
BODEGAS DE PAVAS		1,154,876	133,845	197,413	1,486,134
BODEGAS DEL SOL		10,494,570	518,829	1,300,186	12,313,585
BODEGAS EN EL COYOL DE		9,183,520	1,547,696	(303,992)	10,427,224
BODEGAS FLEXIPARK		20,496,246	361,702	(448,420)	20,409,528
BODEGAS LA LUZ CARIBEÑA		3,338,959	388,469	2,138,223	5,865,651
CENTRO EJECUTIVO LA SABANA		1,054,252	49,298	302,536	1,406,086
CENTRO EDUCATIVO SAINT		3,739,459	405,621	482,491	4,627,571
CENTRO EJECUTIVO LA VIRGEN		4,832,079	6,335,124	(519,651)	10,647,552
CENTRO EJECUTIVO TOURNON		2,342,258	807,616	512,099	3,661,973
COLEGIO SAINT MARGARET		3,486,731	1,220,507	1,270,598	5,977,836
COLEGIO SAINT PETERS		3,290,888	79,726	107,218	3,477,832
COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS		1,921,957	363,463	662,081	2,947,501
CONDOMINIO PLAZA MURANO		354,821	750	19,210	374,781
Pasan USD $	$	70,132,099	13,365,072	7,522,544	91,019,715

Edificio		Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Vienen USD $	$	70,132,099	13,365,072	7,522,544	91,019,715
CONDOMINIO SUNSET HIGHTS PLAYA FLAMINGO		299,705	47,126	612,126	958,957
EDIFICIO 2X1		7,482,960	7,459,277	(649,382)	14,292,855
EDIFICIO ALFA Y OMEGA		2,053,369	34,476	(791,946)	1,295,899
EDIFICIO CARTAGENA		3,275,107	863,976	3,775,350	7,914,433
EDIFICIO DA VINCI		1,771,838	33,883	715,715	2,521,436
EDIFICIO ELEFTERIA		2,831,397	460,000	344,452	3,635,849
EDIFICIO EQUUS		6,922,612	1,490,747	6,131,383	14,544,742
EDIFICIO FACIO Y CAÑAS		2,676,458	661,420	1,389,730	4,727,608
EDIFICIO FERRETERIA EL MAR ESCAZU		2,110,886	164,072	(81,482)	2,193,476
EDIFICIO FISCHEL CURRIDABAT		1,105,388	38,525	594,512	1,738,425
EDIFICIO IMPORTADORA MONGE		1,637,419	19,400	(423,769)	1,233,050
EDIFICIO LA JOYA		1,597,418	433	271,114	1,868,965
EDIFICIO MARIA AUXILIADORA		784,651	130,321	97,660	1,012,632
EDIFICIO MEGASUPER DESAMPARADOS		3,039,964	-	1,941,006	4,980,970
EDIFICIO MEGASUPER TEJAR DEL GUARCO		317,267	12,664	241,065	570,996
EDIFICIO MURRAY		1,231,498	414,638	261,388	1,907,524
EDIFICIO ODESSA		18,369,939	50,300	(156,170)	18,264,069
EDIFICIO PARIS		8,119,891	143,196	(474,834)	7,788,253
EDIFICIO PEKIN		20,020,704	3,044,011	(3,993,435)	19,071,280
EDIFICIO PODER JUDICIAL ALAJUELA		2,568,965	37,011	(800,949)	1,805,027
EDIFICIO PRAGA		4,523,926	147,378	(1,789,682)	2,881,622
EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO		3,015,609	88,081	253,765	3,357,455
EDIFICIO REAL SABANA		1,940,978	1,352,864	(931,258)	2,362,584
EDIFICIO SABANA SUR		1,184,580	27,810	24,227	1,236,617
EDIFICIO THOR		4,530,860	66,350	(344,463)	4,252,747
EDIFICIO TORRE DEL ESTE		7,555,392	16,166,724	(1,063,570)	22,658,546
Pasan USD $	$	181,100,880	46,319,755	12,675,097	240,095,732

Edificio		Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Vienen USD $	$	181,100,880	46,319,755	12,675,097	240,095,732
EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI		7,973,349	602,455	887,864	9,463,668
EDIFICIO TORRE ZETA		4,420,124	1,880,127	1,000,371	7,300,622
LABORATORIO PAEZ - SAN PEDRO		112,689	-	93,047	205,736
LABORATORIO PAEZ ESCAZÚ		82,449	-	(16,655)	65,794
MALL PLAZA OCCIDENTE		2,710,875	598,623	323,221	3,632,719
OFICINA PERIFERICA BANCO		589,394	5,837	(51,228)	544,003
PARQUE INDUSTRIAL HEMU		12,347,395	2,000,650	-	14,348,046
UNIVERSIDAD SAN JUDAS TADEO		3,418,305	-	120,274	3,538,580
Saldo neto al 31 de diciembre del 2022	$	212,755,460	51,407,448	15,031,992	279,194,900

Al 31 de diciembre del 2021, la inversión en inmuebles del Fondo se detalla como sigue:

Edificio		Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
BODEGA DE TIRRASES	$	1,102,585	255,094	1,280,937	2,638,617
BODEGA LA PITAHAYA		946,053	350,314	(5,623)	1,290,744
BODEGAS CORMAR URUCA		2,392,845	515,608	566,390	3,474,844
BODEGAS DE PAVAS		1,154,876	133,845	229,444	1,518,165
BODEGAS DEL SOL		10,494,570	465,657	1,468,987	12,429,213
BODEGAS EN EL COYOL DE		9,183,520	1,547,696	8,787	10,740,003
BODEGAS FLEXIPARK		20,496,246	343,092	(476,828)	20,362,510
BODEGAS LA LUZ CARIBEÑA		3,338,959	380,052	1,967,924	5,686,935
CENTRO EJECUTIVO LA SABANA		1,054,252	49,298	394,818	1,498,368
CENTRO EDUCATIVO SAINT		3,739,459	-	370,633	4,110,091
CENTRO EJECUTIVO LA VIRGEN		4,832,079	6,331,859	(691,720)	10,472,219
CENTRO EJECUTIVO TOURNON		2,342,258	807,616	522,219	3,672,093
COLEGIO SAINT MARGARET		3,486,731	858,000	1,170,997	5,515,728
COLEGIO SAINT PETERS		3,290,888	-	(126,258)	3,164,630
COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS		1,921,957	363,463	536,169	2,821,589
CONDOMINIO PLAZA MURANO		354,821	750	133,551	489,122
Pasan USD $	$	70,132,099	12,402,344	7,350,427	89,884,871

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 USD $	$	70,132,099	12,402,344	7,350,427	89,884,871
CONDOMINIO SUNSET HIGHTS		299,705	47,126	591,899	938,730
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL RESID AVALON		109,666	5,542	17,359	132,567
EDIFICIO 2X1		7,482,960	7,459,116	(833,064)	14,109,011
EDIFICIO ALFA Y OMEGA		2,053,369	34,476	(835,352)	1,252,493
EDIFICIO CARTAGENA		3,275,107	863,976	3,690,791	7,829,874
EDIFICIO DA VINCI		1,771,838	33,883	704,252	2,509,974
EDIFICIO DON BOSCO		1,368,083	459,625	325,710	2,153,418
EDIFICIO ELEFTERIA		2,831,397	348,423	318,227	3,498,047
EDIFICIO EQUUS		6,922,612	1,459,407	7,182,663	15,564,681
EDIFICIO FACIO Y CAÑAS		2,676,458	635,957	1,677,494	4,989,909
EDIFICIO FERRETERIA EL MAR		2,110,886	159,145	(94,988)	2,175,044
EDIFICIO FISCHEL CURRIDABAT		1,105,388	36,545	528,881	1,670,813
EDIFICIO GIBRALTAR		1,727,890	28,693	200,105	1,956,688
EDIFICIO IMPORTADORA MONGE		1,637,419	19,400	(420,983)	1,235,836
EDIFICIO LA JOYA		1,597,418	433	215,458	1,813,309
EDIFICIO MARIA AUXILIADORA		784,651	-	106,707	891,359
EDIFICIO MEGASUPER DESAMPARADOS		3,039,964	-	1,974,766	5,014,729
EDIFICIO MEGASUPER TEJAR DEL		317,267	12,664	248,342	578,274
EDIFICIO MURRAY		1,231,498	414,638	68,440	1,714,576
EDIFICIO ODESSA		18,369,939	50,300	(134,908)	18,285,332
EDIFICIO PARIS		8,119,891	143,196	(366,149)	7,896,938
EDIFICIO PEKIN		20,020,704	1,588,700	(3,452,417)	18,156,987
EDIFICIO PODER JUDICIAL ALAJUELA		2,568,965	37,011	(791,411)	1,814,565
EDIFICIO PRAGA		4,523,926	147,378	(1,791,084)	2,880,219
EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO		3,015,609	88,081	198,612	3,302,301
EDIFICIO REAL SABANA		1,940,978	1,352,864	(950,592)	2,343,249
EDIFICIO SABANA SUR		1,184,580	27,810	9,573	1,221,963
EDIFICIO THOR		4,530,860	66,350	(318,520)	4,278,691
EDIFICIO TORRE DEL ESTE		7,555,392	16,063,561	(1,216,464)	22,402,489
Pasan USD $	$	184,306,519	43,986,644	14,203,774	242,496,937

Edificio		Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Vienen USD $	$	184,306,519	43,986,644	14,203,774	242,496,937
EDIFICIO TORRE MERCEDES		7,973,349	600,320	1,258,375	9,832,044
EDIFICIO TORRE ZETA		4,420,124	1,880,127	991,777	7,292,028
LABORATORIO PAEZ - SAN PEDRO		112,689	-	84,577	197,266
LABORATORIO PAEZ ESCAZÚ		82,449	-	(13,805)	68,644
MALL PLAZA OCCIDENTE		2,710,875	591,717	453,143	3,755,734
OFICINA PERIFERICA BANCO POPULAR SAN JOSE		589,394	5,837	(70,182)	525,050
PLAZA LIMONAL		1,674,900	69,333	(125,829)	1,618,404
UNIVERSIDAD SAN JUDAS TADEO		3,418,305	-	43,620	3,461,925
Saldo neto al 31 de diciembre del 2021	$	205,288,604	47,133,978	16,825,450	269,248,032

Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre, la cobertura de los seguros de los inmuebles es por US$309,531,601 (US 295,574,836 en el 2021).

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

		2022	2021
Avalúos de edificios	$	33,722	42,415
Calificadora de riesgo		3,525	7,767
Mantenimiento		16,619	44,632
Gastos bancarios		191,913	79,295
Servicios públicos		308,920	60,881
Servicios de Correduría		19,879	8,262
Otros		3,215	2,194
	$	577,792	245,446

(10) Cuentas por pagar

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

		2022	2021
Rendimientos por Pagar a Inversionistas	$	713,555	595,184
Cuentas por pagar por mantenimiento		8,450	67,082
Cuenta por pagar servicios de seguridad		50,000	22,151
Cuentas por Pagar Correduría		33,212	58,213
Impuesto a pagar a las municipalidades		1,686	-
Impuesto valor agregado meses anteriores		-	244,729
Impuesto sobre la renta meses anteriores		-	515,500
Otras cuentas por pagar		78,277	304,939
	US$	885,180	1,807,798

(11) Comisiones por pagar

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene US$284,169 comisiones por pagar a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (US$582,867 en 2021).

(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 31 de diciembre se muestran a continuación:

		2022	2021
Ingreso por arrendamiento diferido Alquileres	$	234,354	209,826
Ingreso por mantenimiento diferido Mantenimiento		-	258
	$	234,354	210,084

(13) Préstamos por pagar

El Fondo cuenta con líneas de crédito por un total de US$40,000,000, estas líneas poseen vencimiento variable, Al 31 de diciembre el préstamo por pagar es de US$42,457,559 (US$ 28,919,640 en el 2021). Las garantías de los préstamos por pagar son hipotecarias sobre fincas que son propiedad del Fondo. Al 31 de diciembre de 2022 el monto de intereses sobre préstamos por pagar es de US$0.00 ($286,207 en el 2021).

(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 31 de diciembre del 2022, los depósitos en garantía ascienden a US$1,601,212 (US$1,454,840 en el 2021).

(15) Ingresos por arrendamientos

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

Inmuebles		2022	2021
BODEGA DE TIRRASES	$	232,613	224,747
BODEGA LA PITAHAYA CARTAGO		170,638	173,720
BODEGAS CORMAR URUCA		316,597	225,003
BODEGAS DE PAVAS		140,039	135,960
BODEGAS DEL SOL		999,262	780,754
BODEGAS EN EL COYOL DE ALAJUELA		591,285	261,086
BODEGAS FLEXIPARK		1,591,624	1,610,046
BODEGAS LA LUZ CARIBEÑA		415,182	467,218
CENTRO EJECUTIVO LA SABANA		47,494	60,214
CENTRO EDUCATIVO SAINT JOSEPH		431,426	405,960
CENTRO EJECUTIVO LA VIRGEN		777,446	792,050
CENTRO EJECUTIVO TOURNON		32,659	34,012
COLEGIO SAINT MARGARET		588,853	586,862
COLEGIO SAINT PETERS		384,241	387,129
COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS		312,827	259,381
CONDOMINIO PLAZA MURANO		17,697	2,200
CONDOMINIO SUNSET HIGHTS PLAYA FLAMINGO		11,611	10,492
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL RESID AVALON		2,251	13,408
EDIFICIO 2X1		1,866,930	1,882,820
EDIFICIO ALFA Y OMEGA		148,051	146,051
EDIFICIO CARTAGENA		207,004	203,312
EDIFICIO DA VINCI		264,001	264,001
EDIFICIO DON BOSCO		-	9,571
Pasan USD $	$	9,549,731	8,935,997

Vienen USD $	$	9,549,731	8,935,997
EDIFICIO ELEFTERIA		429,310	431,401
EDIFICIO EQUUS		732,435	621,937
EDIFICIO FACIO Y CAÑAS		503,648	490,975
EDIFICIO FERRETERIA EL MAR ESCAZU		175,997	181,407
EDIFICIO FISCHEL CURRIDABAT		160,835	105,537
EDIFICIO GIBRALTAR		-	87,485
EDIFICIO IMPORTADORA MONGE		126,813	124,402
EDIFICIO LA JOYA		225,184	194,520
EDIFICIO MARIA AUXILIADORA		96,171	93,370
EDIFICIO MEGASUPER DESAMPARADOS		509,608	499,615
EDIFICIO MEGASUPER TEJAR DEL GUARCO		58,746	57,594
EDIFICIO MURRAY		184,505	194,199
EDIFICIO ODESSA		19,275	-
EDIFICIO PEKIN		1,834,197	1,801,149
EDIFICIO PODER JUDICIAL ALAJUELA		235,136	219,074
EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO		94,420	74,584
EDIFICIO THOR		387,155	464,502
EDIFICIO TORRE DEL ESTE		1,973,924	1,966,318
EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI		328,271	615,583
EDIFICIO TORRE ZETA		950,136	950,136
LABORATORIO PAEZ ESCAZÚ		3,351	6,034
LABORATORIO PAEZ SAN PEDRO		18,836	17,938
MALL PLAZA OCCIDENTE		372,478	361,799
OFICINA PERIFERICA BANCO POPULAR SAN JOSE		-	2,984
PARQUE INDUSTRIAL HEMU		740,325	-
PLAZA LIMONAL		20,847	125,741
UNIVERSIDAD SAN JUDAS TADEO		349,476	392,380
	$	20,080,810	19,016,661

(16) Otros ingresos

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

		2022	2021
Otros ingresos	$	257,005	247,111
Parqueos		211,974	215,302
Servicios públicos		132,859	85,662
Rentas garantizadas		88,938	-
	$	690,776	548,075

(17) Otros gastos operativos

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

		2022	2021
Gastos bancarios y similares	$	82,224	37,513
Impuestos locales		878,782	932,322
Seguros		489,472	448,103
Mantenimiento de los inmuebles		1,577,579	1,399,361
Peritazgo de los inmuebles		98,157	192,029
Otros servicios contratados		159,129	159,696
	$	3,285,343	3,169,024

(18) Impuesto sobre la renta

De acuerdo con 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. Conforme la nota 1-o se determinó de acuerdo con los ingresos por arrendamiento del periodo que muestra el Estado del Resultado Integral por $20,080,810 el 2022 y $19,016,661 para el 2021.

Al 31 de diciembre del 2022, el gasto de impuesto de renta corriente es de $ 2,403,844 y para el 2021 era de $ 2,267,575. A continuación, se muestra el resumen del cálculo.

		2022	2021
Gasto por impuesto sobre la renta	$	2,403,844	2,267,575
Ingresos por Arrendamiento	$	20,080,810	19,016,661
Otros ingresos		(48,777)	(120,203)
Base imponible		20,032,033	18,896,458
Gasto deducible 20%		4,006,407	3,779,292
Base imponible neta		16,025,626	15,117,167
Impuesto sobre ganancias de capital inmobiliario 15%	US$	2,403,844	2,267,575

Los pasivos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal gravable y los activos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal deducible. El saldo del impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 3,148,924 (US$3,195,651 en 2021)

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

		2022	2021
Saldo al inicio del año	$	3,195,651	2,728,038
Reconocimiento en patrimonio		(46,727)	467,613
Saldo final	$	3,148,924	3,195,651

(19) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

		2022	2021
Saldos			
Pasivos:			
Comisiones de administración por pagar a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.	$	284,169	582,867
	$	284,169	582,867
Transacciones			
Gastos:			
Por otros gastos con partes relacionados por comisiones a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.		2,967,821	2,983,888
	$	2,967,821	2,983,888

(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:

		2022	2021
Menos de un año	$	19,115,307	19,688,937
De uno a cinco años		110,284,764	107,383,559
Más de cinco años		196,476,420	180,585,989
	$	325,876,491	307,658,485

(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 31 de diciembre del 2022, el Fondo Inmobiliario Vista cuenta con 50 inmuebles (53 inmuebles en el 2021) 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.

El Fondo tiene dentro de sus inquilinos diversidad de arrendatarios, Los más importantes al 31 de diciembre del 2022, son el Ministerio de Hacienda con 17%, Hospital Metropolitano 9% y Poder Judicial 5% (Ministerio de Hacienda con 21%, Hospital Metropolitano 10% y Poder Judicial 6% el 2021), 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.

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.

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.

i) 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.

j) 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:

Antigüedad		2022	2021
Al día		470,543	596,373
De 1 a 30 días	$	522,521	373,217
De 31 a 60 días		531,758	256,169
De 61 a 90 días		1,991,995	2,242,086
En proceso judicial		480,958	545,128
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar		(399,734)	(398,989)
Depósitos de alquileres por cobrar en procesos judiciales	$	(2,630)	(2,630)
		3,595,410	3,611,353

k) 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.

l) 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

m) 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.

n) 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.

o) 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 2022 y 2021 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

Al 31 de diciembre del 2022		Valor en libros	Menos de 6 meses	Más de 6 meses
Efectivo	$	873,114	873,114	-
Inversiones en instrumentos financieros		10,904	10,904	-
Cuentas por cobrar		194,947	-	-
Alquileres por cobrar		3,595,410	3,114,452	480,958
	$	4,674,375	3,998,470	480,958
Cuentas por pagar y comisiones		1,169,349	1,169,349	-
Préstamos por pagar		42,457,559	-	42,457,559
Dépositos en Garantía		1,601,213	-	1,601,213
	$	45,228,121	1,169,349	44,058,772
	$	(40,553,746)	2,829,121	(43,577,814)

Al 31 de diciembre de 2021		Valor en libros	Menos de 6 meses	Más de 6 meses
Efectivo	$	2,400,984	2,400,984	-
Inversiones en instrumentos financieros		21,810	21,810	-
Cuentas y comisiones por cobrar		194,489	194,489	-
Alquileres por cobrar		3,806,655	3,806,655	530,965
	$	6,423,938	6,423,938	530,965
Cuentas por pagar y comisiones		6,706,297	6,706,297	-
Préstamos por pagar		29,539,363	244,033	29,295,330
Depósitos en Garantía		1,448,150	-	1,448,150
	$	37,693,810	6,950,330	30,743,480
	$	(31,269,872)	(526,392)	(30,212,515)

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.

p) Crédito

Al 31 de diciembre del 2022 el Fondo no mantiene inversiones en fondos, lo que representa un riesgo de crédito bajo.

(22) Valor razonable

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los activos medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

		2022	2021
		Nivel 3	Nivel 3
Activos			
Inversiones en inmuebles	$	279,194,900	269,248,032
Pasivos			
Prestamos por pagar	$	42,457,559	28,919,640

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.

El detalle de las mediciones de las inversiones en inmuebles medidos al costo, clasificados por su nivel de jerarquía en el Nivel 3, se presenta como sigue:

		Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Inversión en inmuebles diciembre 2020	$	205,288,604	44,666,615	16,228,661	266,183,880
Compras y ventas		-			-
Mejoras			2,467,363		2,467,363
Valuación				596,789	596,789
Inversión en inmuebles diciembre 2021	$	205,288,604	47,133,978	16,825,450	269,248,032
Compras y ventas		7,466,856			7,466,856
Mejoras			4,273,471		4,273,471
Valuación				(1,793,459)	(1,793,459)
Inversión en inmuebles diciembre 2022	$	212,755,460	51,407,449	15,031,991	279,194,900

Al 31 de diciembre de 2022 el préstamo por pagar es de US$42,457,559 y en el 2021 es de US$28,919,640.

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,

Metodología de valoración	Datos importantes no observables
Valoración pericial: se basa en los documentos aportados por el propietario, en la visita de inspección del inmueble y la investigación del sector,	• Precio por metro cuadrado, • Valor de reposición, • Porcentaje de depreciación, • Ubicación geográfica

(23) Hechos relevantes

Grupo Financiero ACOBO S.A adoptó una postura proactiva ante la gestión de riesgos emergentes y ante acontecimientos como el coronavirus, por lo cual se tomaron una serie de medidas y estrategias que permitan ayudar a reforzar la gestión de riesgos tras la COVID-19.

Parte de las estrategias es mantener un enfoque en el fortalecimiento de las relaciones a largo plazo con los inversionistas e inquilinos (en el caso del Fondo Inmobiliario Vista), a la espera de que vayan mejorando las condiciones económicas del país y que esto resulte en una mayor en la liquidez, la cual se vio afectada en este último año. De igual manera, se hicieron los ajustes necesarios para que los rendimientos no se vieran tan afectados.

A nivel interno, se implementaron todas las medidas necesarias para que el personal del Grupo pueda realizar sus actividades laborales diarias de forma remota bajo la modalidad del teletrabajo, lo cual ha generado que la atención hacia nuestros clientes no se vea afectada y puedan recibir asesoramiento y atención de cualquier solicitud de forma oportuna.

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

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de setiembre de 2018, el "Reglamento de Información Financiera" , el cual tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación. Asimismo, establecer el contenido, preparación, remisión, presentación y publicación de los estados financieros de las entidades individuales, grupos y conglomerados financieros supervisados por las cuatro Superintendencias. Este Reglamento comenzó a regir a partir del 01 de enero de 2020, con algunas excepciones.

A continuación, se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF, así como las NIIF o CINIIF no adoptadas aún:

a) Norma Internacional de Contabilidad No. 21: Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la moneda Extranjera

El Consejo requiere que los estados financieros de las entidades supervisadas se presenten en colones costarricenses como moneda funcional.

Adicionalmente, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial 'colón costarricense'.

Al cierre de cada mes, se utilizará el tipo de cambio de referencia que corresponda según lo indicado en el párrafo anterior, vigente al último día de cada mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario en las partidas monetarias en moneda extranjera.

De acuerdo con la NIC 21, al preparar los estados financieros, cada entidad determinará su moneda funcional. La entidad convertirá las partidas en moneda extranjera a la moneda funcional, e informará de los efectos de esta conversión. Tal como se indicó anteriormente, el CONASSIF determinó que tanto la presentación de la información financiera como el registro contable de las transacciones en moneda extranjera debían convertirse al colón, independientemente de cuál sea su moneda funcional.

b) Norma Internacional de Contabilidad No. 38: Activos Intangibles

Para los bancos comerciales, indicados en el artículo 1° de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, Ley No.1644, los gastos de organización e instalación pueden ser presentados en el balance como un activo, pero deben quedar amortizados totalmente por el método de línea recta dentro de un período máximo de cinco años. Asimismo, la Normativa SUGEF requiere la amortización de los activos intangibles en un período de cinco años. Lo anterior no está de acuerdo con lo establecido en la Norma. La entidad no mantiene activos intangibles por concepto de organización e instalación.

b) Norma Internacional de Información Financiera No. 5: Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas

La NIIF 5, establece que las entidades medirán los activos no corrientes (o grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta, al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta. En este caso la normativa establecida por el Consejo se apega lo impuesto por dicha NIIF.

El Consejo requiere el registro de una estimación de un cuarentaiochoavo mensual para aquellos activos no corrientes clasificados como disponibles para la venta, de manera que, si no han sido vendidos en un plazo de dos años, se registre una estimación del

100% sobre los mismos. La NIIF 5 requiere que dichos activos se registren al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta, descontados a su valor presente para aquellos activos que van a ser vendidos en períodos mayores a un año. De esta manera, los activos de las entidades pueden estar sub-valuados y con excesos de estimación. La entidad no mantiene activos reposeídos.

c) Norma Internacional de Información Financiera No. 9: Instrumentos Financieros

i. Para la aplicación de la NIIF 9, específicamente la medición de las pérdidas crediticias esperadas se continuará con la regulación prudencial emitida por el CONASSIF para la cartera de créditos y créditos contingentes concedidos, hasta que esta norma se modifique.
ii. La aplicación de la medición de las pérdidas crediticias esperadas en fondos de inversión de la categoría de mercado de dinero, dispuesta en la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF-9), requerida por los artículos 3 y 18 del Reglamento de Información Financiera, entrará en vigencia el 01 de enero de 2022.
iii. Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el monto de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.
iv. En la categoría de inversiones clasificados al valor razonable con cambios en resultados, se deben registrar las participaciones en fondos de inversión abiertos.

La entidad no mantiene cartera de crédito e implemento el punto ii. de forma anticipada.

d) Norma Internacional de Información Financiera No. 37: Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes:

Artículo 10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias:

i. Lo dispuesto en el artículo 10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias, entrará en vigencia a partir del 1° de enero de 2019. En el momento de la aplicación inicial de la CINIIF 23, las entidades deben aplicar la transición establecida en el párrafo B2 inciso (b) de dicha Interpretación.

ii. El monto de la provisión para los tratamientos impositivos en disputa notificados antes del 31 de diciembre de 2018, correspondientes a los periodos fiscales 2017 y anteriores, se realizará por el monto que resulte mayor entre la mejor cuantificación de lo que estiman pagar a la Autoridad Fiscal del traslado de cargos (principal, intereses y multas), conforme lo dispuesto en la NIC 12, y el monto del 50% del principal de la corrección de la autoliquidación de su obligación tributaria.

A más tardar el 31 de enero de 2019, la entidad con tratamientos impositivos en disputa para los periodos señalados en esta disposición, deberán comunicar a la Superintendencia respectiva el método Acuerdo SUGEF-30-18 que emplearán entre los señalados en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores. Ese método se utilizará hasta la resolución y liquidación de la obligación tributaria.

El registro de la provisión de los tratamientos impositivos en disputa para los periodos señalados en el párrafo anterior puede contabilizarse de alguna de las siguientes maneras:

i. Contra resultados del periodo en tractos mensuales mediante el método de línea recta, sin que exceda el 31 de diciembre de 2021, o

ii. Como un único ajuste al saldo de apertura de los resultados acumulados de ejercicios anteriores, para alcanzar el monto de la provisión. Los ajustes derivados de evaluaciones posteriores sobre los montos en disputa serán tratados como ajustes a las estimaciones, para lo cual se aplicará la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

iii. En el caso de que el monto de la provisión sea superior al saldo de apertura de los Resultados acumulados de ejercicios anteriores, el ajuste se imputará primero a lo que corresponda al saldo Resultados acumulados de ejercicios anteriores, y para el complemento se seguirá según lo dispuesto en el inciso i.

La entidad no realizó provisión producto de la implementación de la CINIIF 23.