ESTADOS FINANCIEROS

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO VISTA

Administrado por
VISTA SOCIEDAD FONDOS DE INVERSION SA

Al 30 de junio de 2023 y 2022
(En dólares sin céntimos)

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

Estado de Activos Netos
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(En dólares sin céntimos)

	Nota	Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo	4	14,398,067	873,114	592,653
Depósitos por Inversiones		10,904	10,904	21,810
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	5	-	918,459	900,000
Cuentas por cobrar	6	308,319	194,947	263,571
Impuesto al Valor Agregado Soportado		130,502	193,670	65,875
Alquileres por cobrar	6	3,125,066	3,595,410	4,554,765
Gastos Pagados por Anticipado	**7**	4,965	3,338	91,001
Total Activo circulante		17,977,823	5,789,842	6,489,675
Inversiones en propiedad	8 y 22	285,234,628	279,194,900	275,590,130
Otros Activos a Largo Plazo	9	694,760	577,792	636,277
Total Activo a largo plazo		285,929,388	279,772,692	276,226,407
Total Activos		303,907,211	285,562,534	282,716,082
PASIVOS				
Pasivo circulante				
Cuentas por Pagar	10	670,749	885,180	1,115,243
Impuestos por pagar - Impuesto sobre la Renta		248,809	210,770	214,400
Impuestos Diferidos	18	3,234,381	3,148,924	3,264,886
Impuestos retenidos por pagar - Impuesto al valor agregado Neto por Pagar		211,545	217,230	166,221
Intereses por Pagar		27,425	-	185,845
Comisiones por pagar	11 y 19	560,130	284,169	459,703
Otros pasivos circulantes	12	241,640	234,354	291,922
Total Pasivo circulante		5,194,679	4,980,627	5,698,220
Préstamos por Pagar a Largo Plazo	13 y 22	59,804,339	42,457,559	38,283,690
Depósitos en Garantía recibidos de los inquilinos	14	1,590,853	1,601,213	1,553,918
Total Pasivo a largo plazo		61,395,192	44,058,772	39,837,608
Total Pasivos		66,589,871	49,039,399	45,535,828
Activo neto:	1-f	237,317,340	236,523,135	237,180,254
Composición del valor del activo neto:				
Valor nominal participaciones	1-b y	226,255,000	226,255,000	226,255,000
Desembolso por colocacion de participaciones	1-f	(1,658,281)	(1,658,281)	(1,658,281)
Capital pagado en exceso	1-f	43,026	43,026	43,026
Ganancia no realizada por valuación de bienes	2-j	12,677,595	11,883,390	12,540,509
		237,317,340	236,523,135	237,180,254
Número de certificados de títulos de participación	1-f	45,251	45,251	45,251
Valor del activo neto por título de participación		5244	5227	5241

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: 2023.07.20 12:40:13 -06'00'

Gerardo Porras Sanabria
Gerente General

YORLENI BARRERA BURGOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por YORLENI BARRERA BURGOS (FIRMA)
Fecha: 2023.07.20 10:41:06 -06'00'

Yorleni Barrera Burgos
Contadora

GERMAN ARIEL CASTRO DAVILA (FIRMA)
Firmado digitalmente por GERMAN ARIEL CASTRO DAVILA (FIRMA)
Fecha: 2023.07.20 11:07:51 -06'00'

German Castro Dávila
Auditor Interno

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

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO VISTA
ADMINISTRADO POR VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION, S.A.
Estado de Resultados Integral
Periodo de seis meses, terminados el 30 de junio de 2023 y 2022
(En dólares sin céntimos)

	Nota	Junio 2023	Junio 2022
INGRESOS			
Ingreso por intereses netos		14,950	1,946
Ingresos por Arrendamiento	15	10,932,500	9,700,317
Ganancias por diferencial cambiario		222,463	100,168
Ganancia por venta de inmuebles		-	228,059
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable propiedades de inversion	2-f	1,511,885	964,085
Otros ingresos	16	359,361	234,658
Total ingresos		13,041,159	11,229,233
GASTOS			
Comisión por administración del fondo	19	1,469,458	1,474,559
Estimación de deterioro		10,000	-
Gastos operativos	17	1,585,293	1,569,103
Gastos Financieros		2,041,338	962,143
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	2-f	717,681	1,636,355
Pérdidas en diferencial cambiario		86,460	102,727
Pérdidas en venta de inmuebles		-	136,510
Gasto por impuesto sobre la renta	18	1,491,110	1,182,247
Otros gastos		991,178	983,031
Total gastos		8,392,518	8,046,675
Resultado del período		**4,648,641**	**3,182,558**
Otros resultados integrales neto de impuestos			
Resultados integrales totales del año		**4,648,641**	**3,182,558**
Utilidades por título de participación básicas y diluidas		102.73	70.33

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: 2023.07.20 12:40:53 -06'00'

Gerardo Porras Sanabria
Gerente General

YORLENI BARRERA BURGOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por YORLENI BARRERA BURGOS (FIRMA)
Fecha: 2023.07.20 10:41:22 -06'00'

Yorleni Barrera Burgos
Contadora

GERMAN ARIEL CASTRO DAVILA (FIRMA)
Firmado digitalmente por GERMAN ARIEL CASTRO DAVILA (FIRMA)
Fecha: 2023.07.20 11:08:24 -06'00'

German Castro Dávila
Auditor Interno

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

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

Estado de Cambios en el Activo Neto
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(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					3,182,558	3,182,558
Ganancia no realizada por valuación de bienes	2-f			(1,089,291)	1,089,291	-
Sub total		**-**	**-**	**(1,089,291)**	**4,271,849**	**3,182,558**
Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones						
Aumento de certificados de participación por el resultado del año					(4,271,849)	(4,271,849)
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones		**-**	**-**	**-**	**(4,271,849)**	**(4,271,849)**
Saldo al 30 de junio del 2022		**224,596,719**	**43,026**	**12,540,509**	**-**	**237,180,254**
Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones						
Resultado del año					3,618,046	3,618,046
Sub total	1-c (ii)	**-**	**-**	**(657,119)**	**4,275,165**	**3,618,046**
Aumento de certificados de participación por el resultado del año					(4,275,165)	(4,275,165)
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones		**-**	**-**	**-**	**(4,275,165)**	**(4,275,165)**
Saldo al 31 de diciembre del 2022		**224,596,719**	**43,026**	**11,883,390**	**-**	**236,523,135**
Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones						
Resultado del año					4,648,641	4,648,641
Ganancia no realizada por valuación de bienes				794,205	(794,205)	-
Sub total		**-**	**-**	**794,205**	**3,854,436**	**4,648,641**
Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones						
Aumento de certificados de participación por el resultado del año					(3,854,436)	(3,854,436)
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones		**-**	**-**	**-**	**(3,854,436)**	**(3,854,436)**
Saldo al 30 de junio del 2023		**224,596,719**	**43,026**	**12,677,595**	**-**	**237,317,340**

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: 2023.07.20 12:41:29 -06'00'

Gerardo Porras Sanabria
Gerente General

YORLENI BARRERA BURGOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por YORLENI BARRERA BURGOS (FIRMA)
Fecha: 2023.07.20 10:42:01 -06'00'

Yorleni Barrera Burgos
Contadora

GERMAN ARIEL CASTRO DAVILA (FIRMA)
Firmado digitalmente por GERMAN ARIEL CASTRO DAVILA (FIRMA)
Fecha: 2023.07.20 11:08:39 -06'00'

German Castro Dávila
Auditor Interno

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

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

Estado de Flujo de Efectivo

Periodo de seis meses, terminados el 30 de junio de 2023 y 2022

(En dólares sin céntimos)

	Nota	Junio 2023	Junio 2022
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta del año		4,648,641	3,182,558
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Efectivo de las actividades de operación:			
Ingreso por intereses netos		(14,950)	(1,946)
Estimación de cuentas por cobrar		10,000	-
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable propiedades de inversion		(879,661)	1,020,378
Gasto por intereses		2,041,338	962,143
Impuesto sobre la renta corriente		1,491,110	1,182,247
		7,296,478	6,345,380
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Compra de inversiones al valor razonable con cambios en Resultados		918,459	(900,000)
Cuentas por cobrar		346,972	(994,111)
Impuesto al Valor Agregado Soportado		63,168	43,438
Gastos Pagados por Anticipado		(1,627)	(88,252)
Otros Activos		(116,968)	(390,832)
Comisiones por pagar		275,961	(123,164)
Depósitos en Garantía recibidos de los inquilinos		(10,358)	99,078
Cuentas por Pagar		(345,429)	(797,465)
Ingresos diferidos		7,286	81,839
		8,433,942	3,275,911
Intereses cobrados		14,950	1,946
Intereses pagados		(2,041,338)	(962,143)
Impuestos pagados		(1,242,301)	(967,847)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		5,165,253	1,347,867
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión			
Compra de inmuebles		(5,096,522)	(12,347,395)
Incremento de mejoras en propiedades		(63,545)	(312,967)
Venta de propiedades		-	5,297,884
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		(5,160,067)	(7,362,477)
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Nuevas obligaciones financieras		17,900,000	18,000,000
Pago de obligaciones financieras		(525,797)	(8,736,314)
Utilidades distribuidas a los inversionistas		(3,854,436)	(4,271,843)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		13,519,767	4,991,843
Aumento (disminución) neta en el efectivo		13,524,953	(1,022,766)
Efectivo al inicio del año		873,114	1,615,420
Efectivo al final del año	4	14,398,067	592,654

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: 2023.07.20 12:42:53 -06'00'

Gerardo Porras Sanabria
Gerente General

YORLENI BARRERA BURGOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por YORLENI BARRERA BURGOS (FIRMA)
Fecha: 2023.07.20 10:42:21 -06'00'

Yorleni Barrera Burgos
Contadora

GERMAN ARIEL CASTRO DAVILA (FIRMA)
Firmado digitalmente por GERMAN ARIEL CASTRO DAVILA (FIRMA)
Fecha: 2023.07.20 11:08:58 -06'00'

German Castro Dávila
Auditor Interno

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

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
Notas a los estados financieros
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(En dólares sin céntimos)

(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 30 de junio del 2023, el Fondo tiene en circulación 45,251 participaciones (45,251 participaciones en el 2022) 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 2022) 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 2022), los cuales corresponden a costos por comisión por colocación de participaciones pagadas al Puesto de Bolsa representante.

Al 30 de junio del 2023, el Fondo ha emitido el 75,42% de los títulos autorizados (75,42% en el 2022).

Al 30 de junio del 2023, el rendimiento total del fondo fue de 3.48 % anual (3.11% anual en 2022).

(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 23).

Los estados financieros fueron autorizados para ser emitidos por la Junta Directiva de Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. el 27 de julio 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 30 de junio de 2023, ese tipo de cambio se estableció en ¢543.13 y ¢549.48 por US$1,00 para la compra y venta de divisas, respectivamente (¢684.76 y ¢692.25 al 30 de junio de 2022).

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 arrendamiento como operativos.

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

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 marzo 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) <u>Impuesto sobre la renta diferido</u>

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Entidades financieras del país en colones (dolarizadas)	US$	299,511	199,996	368,618
Entidades financieras del país en dólares		14,098,556	673,119	224,035
	US$	14,398,067	873,115	592,653

(5) Instumentos Financieros

Al 30 de junio del 2023 el fondo inmobiliario no mantiene inversiones en el Fondo de Liquidez Dólares administrado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión. En junio 2022, el Fondo mantiene inversiones en instrumentos financieros por la suma de $900,000.00, mientras que para diciembre 2022 es de $918,459.

(6) Cuentas por cobrar, neto

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Alquileres por cobrar	US$	3,534,800	4,331,612	4,953,754
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar		(409,734)	(399,734)	(398,989)
Alquileres por cobrar neto		3,125,066	3,595,410	4,554,765
Cuentas por cobrar inquilinos		308,320	194,948	263,572
	US$	3,433,386	3,790,358	4,818,337

Estimación por alquileres de dudoso cobro

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Saldo al inicio del año	US$	(399,734)	(398,990)	(398,990)
Mas:				
Estimación Cargada a los resultados del periodo		(10,001)	(744)	-
Saldo al final del periodo	US$	(409,734)	(399,734)	(398,990)

(7) Gastos pagados por adelantado

Al 30 de junio del 2023, los gastos pagados por adelantado corresponden a seguros de inmuebles por US$4,965 (US$91,001 en junio 2022 y $3,338 en diciembre 2022).

(8) Inversiones en inmuebles

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

	30 de junio del 2023				
	Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles US$	275,590,130	9,537,918	-	106,580	285,234,628

	30 de junio del 2022				
	Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización de valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles US$	266,911,202	13,593,652	(4,880,540)	(34,184)	275,590,130

Al 30 de junio del 2023, 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	1,293,531	2,651,210
Bodega La Pitahaya Cartago	946,053	354,184	81,966	1,382,204
Bodegas Cormar Uruca	2,392,845	543,148	574,641	3,510,635
Bodegas De Pavas	1,154,876	133,845	270,483	1,559,204
Bodegas Del Sol	10,494,570	518,829	1,405,947	12,419,346
Bodegas En El Coyol De Alajuela	9,183,520	1,547,696	(234,324)	10,496,892
Bodegas Flexipark	20,496,246	370,452	(448,420)	20,418,278
Bodegas La Luz Caribeña	3,338,959	388,469	2,207,410	5,934,838
Centro Ejecutivo La Sabana	1,054,252	49,298	302,536	1,406,086
Centro Educativo Saint Joseph	3,739,459	405,621	482,491	4,627,570
Centro Ejecutivo La Virgen	4,832,079	6,338,255	(223,398)	10,946,936
Centro Ejecutivo Tournon	2,342,258	807,616	512,099	3,661,974
Colegio Saint Margaret	8,583,253	1,220,507	1,270,598	11,074,359
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
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	299,705	47,126	601,774	948,605
Edificio 2x1	7,482,960	7,459,277	(649,382)	14,292,854
Edificio Alfa Y Omega	2,053,369	34,476	(791,946)	1,295,898
Edificio Cartagena	3,275,107	863,976	3,775,350	7,914,433
Edificio Da Vinci	1,771,838	33,883	735,185	2,540,907
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	1,289,684	4,627,562
Edificio Ferretería El Mar Escazú	2,110,886	164,072	(81,482)	2,193,476
Edificio Fischel Curridabat	1,105,388	38,525	937,709	2,081,623
Edificio Importadora Monge	1,637,419	19,400	(423,769)	1,233,050
Edificio La Joya	1,597,418	433	361,766	1,959,616
Edificio Maria Auxiliadora	784,651	130,321	153,746	1,068,718
Edificio Megasuper Desamparados	3,039,964	-	1,941,006	4,980,969
Edificio Megasuper Tejar Del Guarco	317,267	12,664	262,644	592,576
Pasan USD $	113,135,061	24,793,276	22,872,188	160,800,525

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Vienen USD $	113,135,061	24,793,276	22,872,188	160,800,525
Edificio Murray	1,231,498	414,638	7,630	1,653,766
Edificio Odessa	18,369,939	50,300	(156,170)	18,264,069
Edificio Paris	8,119,891	143,336	(474,834)	7,788,392
Edificio Pekín	20,020,704	3,044,011	(4,191,493)	18,873,222
Edificio Poder Judicial Alajuela	2,568,965	37,011	(800,949)	1,805,026
Edificio Praga	4,523,926	147,378	(1,789,682)	2,881,622
Edificio Prisma Y Spazio	3,015,609	88,081	253,765	3,357,454
Edificio Real Sabana	1,940,978	1,352,864	(780,814)	2,513,028
Edificio Sabana Sur	1,184,580	27,810	24,227	1,236,616
Edificio Thor	4,530,860	66,350	(321,132)	4,276,079
Edificio Torre Del Este	7,555,392	16,209,703	(1,025,302)	22,739,793
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI	7,973,349	602,455	887,864	9,463,668
Edificio Torre Zeta	4,420,124	1,888,672	1,000,371	7,309,167
Laboratorio Páez - San Pedro	112,689	-	98,040	210,728
Laboratorio Páez Escazú	82,449	-	(16,607)	65,843
Mall Plaza Occidente	2,710,875	598,623	325,510	3,635,008
Oficina Periférica Banco Popular San Jose	589,394	5,837	(51,228)	544,004
Parque Industrial Hemu	12,347,395	2,000,651	(70,009)	14,278,037
Universidad San Judas Tadeo	3,418,306	-	120,276	3,538,582
Saldo neto al 30 de Junio del 2023	217,851,982	51,470,994	15,911,651	285,234,628

Al 30 de junio 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	2,588,931
Bodega La Pitahaya Cartago	946,053	354,184	(3,340)	1,296,898
Bodegas Cormar Uruca	2,392,845	524,483	574,641	3,491,970
Bodegas De Pavas	1,154,876	133,845	197,413	1,486,134
Bodegas Del Sol	10,494,570	516,740	1,300,186	12,311,495
Bodegas En El Coyol De Alajuela	9,183,520	1,547,696	(303,992)	10,427,224
Pasan USD $	25,274,450	3,332,042	2,996,160	31,602,651

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Vienen USD $	25,274,450	3,332,042	2,996,160	31,602,651
Bodegas Flexipark	20,496,246	351,383	(476,828)	20,370,801
Bodegas La Luz Caribeña	3,338,959	385,783	2,138,223	5,862,965
Centro Educativo Saint Joseph	1,054,252	49,298	394,818	1,498,368
Centro Ejecutivo La Sabana	3,739,459	-	370,633	4,110,091
Centro Ejecutivo La Virgen	4,832,079	6,331,859	(519,651)	10,644,288
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
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	299,705	47,126	612,126	958,957
Edificio 2x1	7,482,960	7,459,277	(833,064)	14,109,173
Edificio Alfa Y Omega	2,053,369	34,476	(835,352)	1,252,493
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	318,227	3,609,624
Edificio Equus	6,922,612	1,487,370	7,182,663	15,592,644
Edificio Facio Y Cañas	2,676,458	635,957	1,389,730	4,702,145
Edificio Ferretería El Mar Escazú	2,110,886	160,832	(94,988)	2,176,730
Edificio Fischel Curridabat	1,105,388	36,545	594,512	1,736,445
Edificio Importadora Monge	1,637,419	19,400	(420,983)	1,235,836
Edificio La Joya	1,597,418	433	271,114	1,868,964
Edificio Maria Auxiliadora	784,651	-	97,660	882,311
Edificio Megasuper Desamparados	3,039,964	-	1,974,766	5,014,729
Edificio Megasuper Tejar Del Guarco	317,267	12,664	241,065	570,997
Edificio Murray	1,231,498	414,638	261,388	1,907,525
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 Pekín	20,020,704	1,753,384	(3,993,435)	17,780,653
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
Pasan USD $	162,873,461	26,278,041	15,312,974	204,464,477

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Vienen USD $	162,873,461	26,278,041	15,312,974	204,464,477
Edificio Prisma Y Spazio	3,015,609	88,081	198,612	3,302,301
Edificio Real Sabana	1,940,978	1,352,864	(931,258)	2,362,583
Edificio Sabana Sur	1,184,580	27,810	9,573	1,221,963
Edificio Thor	4,530,860	66,350	(344,463)	4,252,747
Edificio Torre Del Este	7,555,392	16,131,547	(1,063,570)	22,623,368
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI	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 Páez - San Pedro	112,689	-	93,047	205,736
Laboratorio Páez Escazú	82,449	-	(16,655)	65,794
Mall Plaza Occidente	2,710,875	598,623	323,221	3,632,718
Oficina Periférica Banco Popular San Jose	589,394	5,837	(70,182)	525,050
Parque Industrial Hemu	12,347,395	-	-	12,347,395
Universidad San Judas Tadeo	3,418,306	-	43,622	3,461,927
Saldo neto al 30 de Junio del 2022	212,755,460	47,029,599	15,805,072	275,590,130

Cobertura de seguros

Al 30 de junio, la cobertura de los seguros de los inmuebles es por US$309,531,601 (US309,531,601 en el 2022).

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

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

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

(9) Otros activos

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Avalúos de edificios	US$	30,746	33,722	35,376
Calificadora de riesgo		7,351	3,525	3,646
Servicios de Correduría		2,180	19,879	155,006
Mantenimiento		193,567	16,618	122,301
Servicios bancarios		451,722	191,913	300,688
Servicios públicos		-	308,920	8,211
Otros		9,194	3,215	11,048
	US$	694,760	577,792	636,277

(10) Cuentas por pagar

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Rendimientos por Pagar a Inversionistas	US$	600,085	713,555	641,765
Cuentas por pagar por mantenimiento		-	8,450	-
Cuenta por pagar servicios de seguridad		-	50,000	82,776
Cuentas por Pagar Correduría		11,180	33,212	58,213
Impuesto a pagar a las municipalidades		-	1,686	85,637
Otras cuentas por pagar		59,484	78,277	246,852
	US$	670,749	885,180	1,115,243

(11) Comisiones por pagar

Al 30 de junio de 2023, el Fondo mantiene US$ 560,130 comisiones por pagar a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (US$459,703 en junio 2022 y US$284,169 en diciembre 2022).

(12) Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos corresponden a la facturación de arrendamiento del mes, los cuales se amortizan por método de línea recta, en el transcurso del mes. Los saldos al 30 de junio se muestran a continuación:

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Ingreso por arrendamiento diferido Alquileres	US$	241,351	234,352	211,517
Ingreso por mantenimiento diferido Mantenimiento		289	-	80,405
	US$	241,640	234,352	291,922

(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 30 de junio el préstamo por pagar es de US$59,804,340 (US$ 38,283,689 en junio 2022 y US$42,457,559). Las garantías de los préstamos por pagar son hipotecarias sobre fincas que son propiedad del Fondo. Al 30 de junio de 2023 el monto de intereses sobre préstamos por pagar es de US$27,425 ($185,845 en junio 2022).

(14) Depósitos en garantía

El Fondo cobra como mínimo un depósito correspondiente a un mes de alquiler por adelantado a cada uno de los arrendatarios de los inmuebles de su propiedad, a excepción de algunos alquileres del sector público. El objetivo de esto es poder cubrir cualquier deterioro causado en el inmueble, pagos pendientes de servicios públicos o pasivos con el arrendatario (facturas de alquiler o mantenimiento). Al 30 de junio del 2023, los depósitos en garantía ascienden a US$1,590,854 (US$1,553,918 en junio 2022 y en diciembre 2022 US$1,601,212).

(15) Ingresos por arrendamientos

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

Inmuebles	´Junio 2023	´Junio 2022
Bodega Tirrases	119,843	115,790
Bodega La Pitahaya De Cartago	85,105	85,105
Bodegas Cormar	169,595	153,750
Bodega De Pavas	72,120	70,019
Bodegas Del Sol	560,331	456,062
Bodegas Y Oficinas Del Coyol De Alajuela	468,854	238,000
Bodegas Flexipark	835,642	779,595
Bodegas Luz Caribeña	196,435	223,042
Centro Ejecutivo La Sabana	41,795	6,785
Centro Educativo Saint Joseph	238,271	207,887
Centro Ejecutivo La Virgen	440,366	378,039
Centro Ejecutivo Tournon	9,702	17,106
Colegio Saint Margaret	384,856	288,613
Colegio Saint Peters	207,936	196,092
Complejo De Bodegas Pavas	170,546	155,764
Condominio Plaza Murano	9,125	8,816
Condominio Sunset Hights	5,409	5,711
Condominio Vertical Comercial Residencial Avalon	-	2,251
Edificio 2x1	1,175,880	898,298
Edificio Alfa Y Omega	80,271	78,691
Edificio Cartagena	117,361	99,271
Edificio Da Vinci	131,480	131,480
Edificio Don Bosco	-	-
Edificio Elefteria	231,934	208,282
Edificio Equus	341,784	298,001
Edificio Facio Y Cañas	217,246	245,487
Edificio Ferreterías El Mar	87,651	87,651
Edificio Fischel Curridabat	89,500	77,632
Edificio Gibraltar	-	-
Edificio Importadora Monge	64,824	63,394
Edificio La Joya	110,732	98,751
Edificio Maria Auxiliadora	48,823	47,400
Pasan USD	6,713,415	5,722,765

Inmuebles		´Junio 2023	´Junio 2022
	Vienen USD	6,713,415	5,722,765
Megasuper De Desamparados		257,891	252,835
Megasuper Tejar Del Guarco		29,679	29,097
Edificio Murray		50,912	91,769
Edificio Odessa		223,468	-
Edificio Pekín		978,561	905,654
Edificio Poder Judicial Alajuela		107,345	109,537
Edificio Praga		-	-
Edificio Prisma Y Spazio		49,780	44,276
Edificio Thor		-	232,293
Edificio Torre Del Este		1,132,570	954,154
Torre Mercedes Siglo XXI		125,584	201,096
Torre Z		466,939	475,068
Laboratorio Páez Escazú		-	3,105
Laboratorio Páez San Pedro		9,843	9,375
Mall Plaza Occidente		190,992	184,666
Oficina Periférica Banco Popular San Jose		-	-
Parque Industrial Hemu		407,931	294,950
Plaza Limonal		-	20,847
Universidad San Judas Tadeo		187,588	168,831
	US$	10,932,500	9,700,318

(16) Otros ingresos

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Rentas garantizadas	US$	-	88,938	-
Parqueos		110,195	257,005	99,417
Servicios públicos		74,485	211,974	51,570
Otros ingresos		174,681	132,859	83,672
	US$	359,361	690,776	234,658

(17) Otros gastos operativos

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Gastos bancarios y similares	US$	64,166	37,513	23,387
Impuestos locales		394,498	932,322	471,738
Seguros		267,132	448,103	240,694
Mantenimiento de los inmuebles		812,848	1,399,361	697,025
Peritazgo de los inmuebles		51,370	192,029	49,757
Otros servicios contratados		(4,721)	159,696	86,502
	US$	1,585,293	3,169,024	1,569,103

(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 $10,932,500 para el 2022 y $9,700,318 para el 2022.

Al 30 de junio del 2023, el gasto de impuesto de renta corriente es de $ 1,491,110 y para el 2022 era de $ 1,769,224. A continuación, se muestra el resumen del cálculo.

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Gasto por impuesto sobre la renta	US$	750,904	2,403,844	1,769,224
Ingresos por Arrendamiento	US$	10,932,500	20,080,810	14,786,978
Otros ingresos		1,493,417	(48,777)	(43,446)
Base imponible		12,425,917	20,032,033	14,743,532
Gasto deducible 20%		2,485,183	4,006,407	2,948,706
Base imponible neta		9,940,734	16,025,626	11,794,826
Impuesto sobre ganancias de capital inmobiliario 15%	US$	1,491,110	2,403,844	1,769,224

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 30 de junio de 2023 es de US$ 3,234,381 (US$3,264,886 en 2022)

Al 30 de junio, un detalle del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo es como sigue:

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Saldo al inicio del año		3,148,924	3,195,651	3,195,651
Reconocimiento en patrimonio		85,457	(46,727)	69,236
Saldo final	US$	3,234,381	3,148,924	3,264,887

(19) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Saldos				
Pasivos:				
Comisiones de administración por pagar a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.	US$	560,130	284,169	459,704
	US$	560,130	284,169	459,704
Transacciones				
Gastos:				
Por otros gastos con partes relacionadas por comisiones a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.		1,469,458	2,967,821	1,474,559
	US$	1,469,458	2,967,821	1,474,559

(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:

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Menos de un año		18,157,237	19,115,307	21,858,012
De uno a cinco años		95,071,501	110,284,764	105,954,573
Más de cinco años		220,062,472	196,476,420	202,678,859
	US$	333,291,209	325,876,491	330,491,444

(21) Administración de riesgos

A continuación, se detallan algunos riesgos que se podrían presentar en el Fondo y la manera en cómo éste los administra:

Riesgos propios de las carteras de inversión inmobiliaria

a) Riesgo por la concentración de inmuebles

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

Al 30 de junio del 2023, el Fondo Inmobiliario Vista cuenta con 50 inmuebles (50 inmuebles en el 2020) 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 30 de Junio del 2023, son el Ministerio de Hacienda 18%, Instituto centroamericano de medicina 8% y Escuela Santa Margarita 6% (Ministerio de Hacienda con 17%, Hospital Metropolitano con 8% y Poder Judicial 6% en el 2022), 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	Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Al día	646,189	470,543	676,153
De 1 a 30 días	803,114	522,521	784,575
De 31 a 60 días	313,561	531,758	307,940
De 61 a 90 días	1,316,456	1,991,995	2,637,605
En proceso judicial	455,481	480,958	550,112
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar	(409,734)	(399,734)	(398,989)
Depósitos de alquileres por cobrar en procesos judiciales	-	(2,630)	(2,630)
US$	3,125,066	3,595,410	4,554,766

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 30 de junio de 2023 y 2022 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

Al 30 de junio del 2023		Valor en libros	Menos de 6 meses	Más de 6 meses
Efectivo	US$	14,398,067	14,398,067	-
Inversiones en instrumentos financieros		10,904	10,904	-
Cuentas por cobrar		308,319	-	-
Alquileres por cobrar		3,125,066	2,669,585	455,481
	US$	17,842,356	17,078,556	455,481
Cuentas por pagar y comisiones		1,230,879	1,230,879	-
Préstamos por pagar		59,831,764	27,425	59,804,339
Dépositos en Garantía		1,590,853	-	1,590,853
	US$	62,653,496	1,258,304	61,395,192
	US$	(44,811,140)	15,820,252	(60,939,711)

Al 30 de junio de 2022		Valor en libros	Menos de 6 meses	Más de 6 meses
Efectivo	US$	592,653	592,653	-
Inversiones en instrumentos financieros		21,810	21,810	-
Cuentas por cobrar		263,571	263,571	-
Alquileres por cobrar		4,554,765	4,554,765	550,112
	US$	5,432,799	5,432,799	550,112
Cuentas por pagar y comisiones		5,698,220	5,698,220	-
Préstamos por pagar		38,469,535	185,845	38,283,690
Dépositos en Garantía		1,553,918	-	1,553,918
	US$	45,721,673	5,884,065	39,837,608
	US$	(40,288,874)	(451,266)	(39,287,496)

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 30 de junio del 2023 el Fondo no mantiene inversiones en fondos, lo que representa un riesgo de crédito bajo.

(22) Valor razonable

Al 30 de junio de 2023 y 2022, los activos medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

		2023	2022
Activos			
Inversiones en inmuebles	US$	285,234,628	275,590,130
Pasivos			
Préstamos por pagar	US$	59,804,339	38,283,690

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 2021	US$	205,288,604	47,133,978	16,825,450	269,248,032
Compras y ventas		7,466,856			7,466,856
Mejoras			(104,380)		(104,380)
Valuación				(1,020,379)	(1,020,379)
Inversión en inmuebles junio 2022	US$	212,755,460	47,029,598	15,805,071	275,590,129
Compras y ventas		5,096,522			5,096,522
Mejoras			4,441,396		4,441,396
Valuación				106,581	106,581
Inversión en inmuebles junio 2023	US$	217,851,982	51,470,994	15,911,652	285,234,628

Al 30 de junio de 2023 el préstamo por pagar es de US$59,804,339 y en el 2022 es de US$38,283,690.

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) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

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

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

El 11 de mayo de 2010, mediante oficio C,N,S, 413-10 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero dispuso reformar el reglamento denominado "Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE y a los emisores no financieros" (la Normativa), en el cual las NIIF y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) como de aplicación para los entes supervisados de

conformidad con los textos vigentes al primero de enero de 2008; con la excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la Normativa anteriormente señalada,

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

Estas modificaciones entraron en vigencia para los estados financieros de los periodos que iniciaron el 1 de enero de 2014,

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

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.

c) 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 subvaluados y con excesos de estimación.

d) 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, cuentas por cobrar 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 1° 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.

e) Norma Internacional de Información Financiera No. 37: Provisiones, pasivos 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 marzo 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.

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 30 de junio 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 a.

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 (a), (b) o (c) anteriores. Ese método se utilizará hasta la resolución y liquidación de la obligación tributaria.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
Notas a los estados financieros
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(En dólares sin céntimos)

(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 30 de junio del 2023, el Fondo tiene en circulación 45,251 participaciones (45,251 participaciones en el 2022) 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 2022) 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 2022), los cuales corresponden a costos por comisión por colocación de participaciones pagadas al Puesto de Bolsa representante.

Al 30 de junio del 2023, el Fondo ha emitido el 75,42% de los títulos autorizados (75,42% en el 2022).

Al 30 de junio del 2023, el rendimiento total del fondo fue de 3.48 % anual (3.11% anual en 2022).

(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 23).

Los estados financieros fueron autorizados para ser emitidos por la Junta Directiva de Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. el 27 de julio 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 30 de junio de 2023, ese tipo de cambio se estableció en ¢543.13 y ¢549.48 por US$1,00 para la compra y venta de divisas, respectivamente (¢684.76 y ¢692.25 al 30 de junio de 2022).

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 arrendamiento como operativos.

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

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 marzo 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) <u>Impuesto sobre la renta diferido</u>

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Entidades financieras del país en colones (dolarizadas)	US$	299,511	199,996	368,618
Entidades financieras del país en dólares		14,098,556	673,119	224,035
	US$	14,398,067	873,115	592,653

(5) Instumentos Financieros

Al 30 de junio del 2023 el fondo inmobiliario no mantiene inversiones en el Fondo de Liquidez Dólares administrado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión. En junio 2022, el Fondo mantiene inversiones en instrumentos financieros por la suma de $900,000.00, mientras que para diciembre 2022 es de $918,459.

(6) Cuentas por cobrar, neto

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Alquileres por cobrar	US$	3,534,800	4,331,612	4,953,754
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar		(409,734)	(399,734)	(398,989)
Alquileres por cobrar neto		3,125,066	3,595,410	4,554,765
Cuentas por cobrar inquilinos		308,320	194,948	263,572
	US$	3,433,386	3,790,358	4,818,337

Estimación por alquileres de dudoso cobro

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Saldo al inicio del año	US$	(399,734)	(398,990)	(398,990)
Mas:				
Estimación Cargada a los resultados del periodo		(10,001)	(744)	-
Saldo al final del periodo	US$	(409,734)	(399,734)	(398,990)

(7) Gastos pagados por adelantado

Al 30 de junio del 2023, los gastos pagados por adelantado corresponden a seguros de inmuebles por US$4,965 (US$91,001 en junio 2022 y $3,338 en diciembre 2022).

(8) Inversiones en inmuebles

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

	30 de junio del 2023				
	Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles US$	275,590,130	9,537,918	-	106,580	285,234,628

	30 de junio del 2022				
	Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización de valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles US$	266,911,202	13,593,652	(4,880,540)	(34,184)	275,590,130

Al 30 de junio del 2023, 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	1,293,531	2,651,210
Bodega La Pitahaya Cartago	946,053	354,184	81,966	1,382,204
Bodegas Cormar Uruca	2,392,845	543,148	574,641	3,510,635
Bodegas De Pavas	1,154,876	133,845	270,483	1,559,204
Bodegas Del Sol	10,494,570	518,829	1,405,947	12,419,346
Bodegas En El Coyol De Alajuela	9,183,520	1,547,696	(234,324)	10,496,892
Bodegas Flexipark	20,496,246	370,452	(448,420)	20,418,278
Bodegas La Luz Caribeña	3,338,959	388,469	2,207,410	5,934,838
Centro Ejecutivo La Sabana	1,054,252	49,298	302,536	1,406,086
Centro Educativo Saint Joseph	3,739,459	405,621	482,491	4,627,570
Centro Ejecutivo La Virgen	4,832,079	6,338,255	(223,398)	10,946,936
Centro Ejecutivo Tournon	2,342,258	807,616	512,099	3,661,974
Colegio Saint Margaret	8,583,253	1,220,507	1,270,598	11,074,359
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
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	299,705	47,126	601,774	948,605
Edificio 2x1	7,482,960	7,459,277	(649,382)	14,292,854
Edificio Alfa Y Omega	2,053,369	34,476	(791,946)	1,295,898
Edificio Cartagena	3,275,107	863,976	3,775,350	7,914,433
Edificio Da Vinci	1,771,838	33,883	735,185	2,540,907
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	1,289,684	4,627,562
Edificio Ferretería El Mar Escazú	2,110,886	164,072	(81,482)	2,193,476
Edificio Fischel Curridabat	1,105,388	38,525	937,709	2,081,623
Edificio Importadora Monge	1,637,419	19,400	(423,769)	1,233,050
Edificio La Joya	1,597,418	433	361,766	1,959,616
Edificio Maria Auxiliadora	784,651	130,321	153,746	1,068,718
Edificio Megasuper Desamparados	3,039,964	-	1,941,006	4,980,969
Edificio Megasuper Tejar Del Guarco	317,267	12,664	262,644	592,576
Pasan USD $	113,135,061	24,793,276	22,872,188	160,800,525

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Vienen USD $	113,135,061	24,793,276	22,872,188	160,800,525
Edificio Murray	1,231,498	414,638	7,630	1,653,766
Edificio Odessa	18,369,939	50,300	(156,170)	18,264,069
Edificio Paris	8,119,891	143,336	(474,834)	7,788,392
Edificio Pekín	20,020,704	3,044,011	(4,191,493)	18,873,222
Edificio Poder Judicial Alajuela	2,568,965	37,011	(800,949)	1,805,026
Edificio Praga	4,523,926	147,378	(1,789,682)	2,881,622
Edificio Prisma Y Spazio	3,015,609	88,081	253,765	3,357,454
Edificio Real Sabana	1,940,978	1,352,864	(780,814)	2,513,028
Edificio Sabana Sur	1,184,580	27,810	24,227	1,236,616
Edificio Thor	4,530,860	66,350	(321,132)	4,276,079
Edificio Torre Del Este	7,555,392	16,209,703	(1,025,302)	22,739,793
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI	7,973,349	602,455	887,864	9,463,668
Edificio Torre Zeta	4,420,124	1,888,672	1,000,371	7,309,167
Laboratorio Páez - San Pedro	112,689	-	98,040	210,728
Laboratorio Páez Escazú	82,449	-	(16,607)	65,843
Mall Plaza Occidente	2,710,875	598,623	325,510	3,635,008
Oficina Periférica Banco Popular San Jose	589,394	5,837	(51,228)	544,004
Parque Industrial Hemu	12,347,395	2,000,651	(70,009)	14,278,037
Universidad San Judas Tadeo	3,418,306	-	120,276	3,538,582
Saldo neto al 30 de Junio del 2023	217,851,982	51,470,994	15,911,651	285,234,628

Al 30 de junio 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	2,588,931
Bodega La Pitahaya Cartago	946,053	354,184	(3,340)	1,296,898
Bodegas Cormar Uruca	2,392,845	524,483	574,641	3,491,970
Bodegas De Pavas	1,154,876	133,845	197,413	1,486,134
Bodegas Del Sol	10,494,570	516,740	1,300,186	12,311,495
Bodegas En El Coyol De Alajuela	9,183,520	1,547,696	(303,992)	10,427,224
Pasan USD $	25,274,450	3,332,042	2,996,160	31,602,651

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Vienen USD $	25,274,450	3,332,042	2,996,160	31,602,651
Bodegas Flexipark	20,496,246	351,383	(476,828)	20,370,801
Bodegas La Luz Caribeña	3,338,959	385,783	2,138,223	5,862,965

Centro Educativo Saint Joseph	1,054,252	49,298	394,818	1,498,368
Centro Ejecutivo La Sabana	3,739,459	-	370,633	4,110,091
Centro Ejecutivo La Virgen	4,832,079	6,331,859	(519,651)	10,644,288
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
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	299,705	47,126	612,126	958,957
Edificio 2x1	7,482,960	7,459,277	(833,064)	14,109,173
Edificio Alfa Y Omega	2,053,369	34,476	(835,352)	1,252,493
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	318,227	3,609,624
Edificio Equus	6,922,612	1,487,370	7,182,663	15,592,644
Edificio Facio Y Cañas	2,676,458	635,957	1,389,730	4,702,145
Edificio Ferretería El Mar Escazú	2,110,886	160,832	(94,988)	2,176,730
Edificio Fischel Curridabat	1,105,388	36,545	594,512	1,736,445
Edificio Importadora Monge	1,637,419	19,400	(420,983)	1,235,836
Edificio La Joya	1,597,418	433	271,114	1,868,964
Edificio Maria Auxiliadora	784,651	-	97,660	882,311
Edificio Megasuper Desamparados	3,039,964	-	1,974,766	5,014,729
Edificio Megasuper Tejar Del Guarco	317,267	12,664	241,065	570,997
Edificio Murray	1,231,498	414,638	261,388	1,907,525
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 Pekín	20,020,704	1,753,384	(3,993,435)	17,780,653
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
Pasan USD $	162,873,461	26,278,041	15,312,974	204,464,477

Edificio	Costo	Mejoras Capitalizadas	Plusvalía Acumulada	Total
Vienen USD $	162,873,461	26,278,041	15,312,974	204,464,477
Edificio Prisma Y Spazio	3,015,609	88,081	198,612	3,302,301
Edificio Real Sabana	1,940,978	1,352,864	(931,258)	2,362,583
Edificio Sabana Sur	1,184,580	27,810	9,573	1,221,963

Edificio Thor	4,530,860	66,350	(344,463)	4,252,747
Edificio Torre Del Este	7,555,392	16,131,547	(1,063,570)	22,623,368
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI	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 Páez - San Pedro	112,689	-	93,047	205,736
Laboratorio Páez Escazú	82,449	-	(16,655)	65,794
Mall Plaza Occidente	2,710,875	598,623	323,221	3,632,718
Oficina Periférica Banco Popular San Jose	589,394	5,837	(70,182)	525,050
Parque Industrial Hemu	12,347,395	-	-	12,347,395
Universidad San Judas Tadeo	3,418,306	-	43,622	3,461,927
Saldo neto al 30 de Junio del 2022	212,755,460	47,029,599	15,805,072	275,590,130

Cobertura de seguros

Al 30 de junio, la cobertura de los seguros de los inmuebles es por US$309,531,601 (US309,531,601 en el 2022).

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

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

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

(9) Otros activos

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Avalúos de edificios	US$	30,746	33,722	35,376
Calificadora de riesgo		7,351	3,525	3,646

Servicios de Correduría		2,180	19,879	155,006
Mantenimiento		193,567	16,618	122,301
Servicios bancarios		451,722	191,913	300,688
Servicios públicos		-	308,920	8,211
Otros		9,194	3,215	11,048
	US$	694,760	577,792	636,277

(10) Cuentas por pagar

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Rendimientos por Pagar a Inversionistas	US$	600,085	713,555	641,765
Cuentas por pagar por mantenimiento		-	8,450	-
Cuenta por pagar servicios de seguridad		-	50,000	82,776
Cuentas por Pagar Correduría		11,180	33,212	58,213
Impuesto a pagar a las municipalidades		-	1,686	85,637
Otras cuentas por pagar		59,484	78,277	246,852
	US$	670,749	885,180	1,115,243

(11) Comisiones por pagar

Al 30 de junio de 2023, el Fondo mantiene US$ 560,130 comisiones por pagar a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (US$459,703 en junio 2022 y US$284,169 en diciembre 2022).

(12) Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos corresponden a la facturación de arrendamiento del mes, los cuales se amortizan por método de línea recta, en el transcurso del mes. Los saldos al 30 de junio se muestran a continuación:

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Ingreso por arrendamiento diferido Alquileres	US$	241,351	234,352	211,517
Ingreso por mantenimiento diferido Mantenimiento		289	-	80,405
	US$	241,640	234,352	291,922

(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 30 de junio el préstamo por pagar es de US$59,804,340 (US$ 38,283,689 en junio 2022 y US$42,457,559). Las garantías de los préstamos por pagar son hipotecarias sobre fincas que son propiedad del Fondo. Al 30 de junio de 2023 el monto de intereses sobre préstamos por pagar es de US$27,425 ($185,845 en junio 2022).

(14) Depósitos en garantía

El Fondo cobra como mínimo un depósito correspondiente a un mes de alquiler por adelantado a cada uno de los arrendatarios de los inmuebles de su propiedad, a excepción de algunos alquileres del sector público. El objetivo de esto es poder cubrir cualquier deterioro causado en el inmueble, pagos pendientes de servicios públicos o pasivos con el arrendatario (facturas de alquiler o mantenimiento). Al 30 de junio del 2023, los depósitos en garantía ascienden a US$1,590,854 (US$1,553,918 en junio 2022 y en diciembre 2022 US$1,601,212).

(15) Ingresos por arrendamientos

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

Inmuebles	´Junio 2023	´Junio 2022
Bodega Tirrases	119,843	115,790
Bodega La Pitahaya De Cartago	85,105	85,105
Bodegas Cormar	169,595	153,750
Bodega De Pavas	72,120	70,019
Bodegas Del Sol	560,331	456,062
Bodegas Y Oficinas Del Coyol De Alajuela	468,854	238,000
Bodegas Flexipark	835,642	779,595
Bodegas Luz Caribeña	196,435	223,042
Centro Ejecutivo La Sabana	41,795	6,785
Centro Educativo Saint Joseph	238,271	207,887
Centro Ejecutivo La Virgen	440,366	378,039
Centro Ejecutivo Tournon	9,702	17,106
Colegio Saint Margaret	384,856	288,613
Colegio Saint Peters	207,936	196,092
Complejo De Bodegas Pavas	170,546	155,764
Condominio Plaza Murano	9,125	8,816
Condominio Sunset Hights	5,409	5,711
Condominio Vertical Comercial Residencial Avalon	-	2,251
Edificio 2x1	1,175,880	898,298
Edificio Alfa Y Omega	80,271	78,691
Edificio Cartagena	117,361	99,271
Edificio Da Vinci	131,480	131,480
Edificio Don Bosco	-	-
Edificio Elefteria	231,934	208,282
Edificio Equus	341,784	298,001
Edificio Facio Y Cañas	217,246	245,487
Edificio Ferreterías El Mar	87,651	87,651
Edificio Fischel Curridabat	89,500	77,632
Edificio Gibraltar	-	-
Edificio Importadora Monge	64,824	63,394
Edificio La Joya	110,732	98,751
Edificio Maria Auxiliadora	48,823	47,400
Pasan USD	6,713,415	5,722,765

Inmuebles		´Junio 2023	´Junio 2022
Vienen USD		6,713,415	5,722,765
Megasuper De Desamparados		257,891	252,835
Megasuper Tejar Del Guarco		29,679	29,097
Edificio Murray		50,912	91,769
Edificio Odessa		223,468	-
Edificio Pekín		978,561	905,654
Edificio Poder Judicial Alajuela		107,345	109,537
Edificio Praga		-	-
Edificio Prisma Y Spazio		49,780	44,276
Edificio Thor		-	232,293
Edificio Torre Del Este		1,132,570	954,154
Torre Mercedes Siglo XXI		125,584	201,096
Torre Z		466,939	475,068
Laboratorio Páez Escazú		-	3,105
Laboratorio Páez San Pedro		9,843	9,375
Mall Plaza Occidente		190,992	184,666
Oficina Periférica Banco Popular San Jose		-	-
Parque Industrial Hemu		407,931	294,950
Plaza Limonal		-	20,847
Universidad San Judas Tadeo		187,588	168,831
	US$	10,932,500	9,700,318

(16) Otros ingresos

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Rentas garantizadas	US$	-	88,938	-
Parqueos		110,195	257,005	99,417
Servicios públicos		74,485	211,974	51,570
Otros ingresos		174,681	132,859	83,672
	US$	359,361	690,776	234,658

(17) Otros gastos operativos

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Gastos bancarios y similares	US$	64,166	37,513	23,387
Impuestos locales		394,498	932,322	471,738
Seguros		267,132	448,103	240,694
Mantenimiento de los inmuebles		812,848	1,399,361	697,025
Peritazgo de los inmuebles		51,370	192,029	49,757
Otros servicios contratados		(4,721)	159,696	86,502
	US$	1,585,293	3,169,024	1,569,103

(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 $10,932,500 para el 2022 y $9,700,318 para el 2022.

Al 30 de junio del 2023, el gasto de impuesto de renta corriente es de $ 1,491,110 y para el 2022 era de $ 1,769,224. A continuación, se muestra el resumen del cálculo.

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Gasto por impuesto sobre la renta	US$	750,904	2,403,844	1,769,224
Ingresos por Arrendamiento	US$	10,932,500	20,080,810	14,786,978
Otros ingresos		1,493,417	(48,777)	(43,446)
Base imponible		12,425,917	20,032,033	14,743,532
Gasto deducible 20%		2,485,183	4,006,407	2,948,706
Base imponible neta		9,940,734	16,025,626	11,794,826
Impuesto sobre ganancias de capital inmobiliario 15%	US$	1,491,110	2,403,844	1,769,224

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 30 de junio de 2023 es de US$ 3,234,381 (US$3,264,886 en 2022)

Al 30 de junio, un detalle del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo es como sigue:

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Saldo al inicio del año		3,148,924	3,195,651	3,195,651
Reconocimiento en patrimonio		85,457	(46,727)	69,236
Saldo final	US$	3,234,381	3,148,924	3,264,887

(19) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Saldos				
Pasivos:				
Comisiones de administración por pagar a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.	US$	560,130	284,169	459,704
	US$	560,130	284,169	459,704
Transacciones				
Gastos:				
Por otros gastos con partes relacionadas por comisiones a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.		1,469,458	2,967,821	1,474,559
	US$	1,469,458	2,967,821	1,474,559

(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:

		Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Menos de un año		18,157,237	19,115,307	21,858,012
De uno a cinco años		95,071,501	110,284,764	105,954,573
Más de cinco años		220,062,472	196,476,420	202,678,859
	US$	333,291,209	325,876,491	330,491,444

(21) Administración de riesgos

A continuación, se detallan algunos riesgos que se podrían presentar en el Fondo y la manera en cómo éste los administra:

Riesgos propios de las carteras de inversión inmobiliaria

a) Riesgo por la concentración de inmuebles

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

Al 30 de junio del 2023, el Fondo Inmobiliario Vista cuenta con 50 inmuebles (50 inmuebles en el 2020) 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 30 de Junio del 2023, son el Ministerio de Hacienda 18%, Instituto centroamericano de medicina 8% y Escuela Santa Margarita 6% (Ministerio de Hacienda con 17%, Hospital Metropolitano con 8% y Poder Judicial 6% en el 2022), 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	Junio 2023	Diciembre 2022	Junio 2022
Al día	646,189	470,543	676,153
De 1 a 30 días	803,114	522,521	784,575
De 31 a 60 días	313,561	531,758	307,940
De 61 a 90 días	1,316,456	1,991,995	2,637,605
En proceso judicial	455,481	480,958	550,112
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar	(409,734)	(399,734)	(398,989)
Depósitos de alquileres por cobrar en procesos judiciales	-	(2,630)	(2,630)
US$	3,125,066	3,595,410	4,554,766

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 30 de junio de 2023 y 2022 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

Al 30 de junio del 2023		Valor en libros	Menos de 6 meses	Más de 6 meses
Efectivo	US$	14,398,067	14,398,067	-
Inversiones en instrumentos financieros		10,904	10,904	-
Cuentas por cobrar		308,319	-	-
Alquileres por cobrar		3,125,066	2,669,585	455,481
	US$	17,842,356	17,078,556	455,481
Cuentas por pagar y comisiones		1,230,879	1,230,879	-
Préstamos por pagar		59,831,764	27,425	59,804,339
Dépositos en Garantía		1,590,853	-	1,590,853
	US$	62,653,496	1,258,304	61,395,192
	US$	(44,811,140)	15,820,252	(60,939,711)

Al 30 de junio de 2022		Valor en libros	Menos de 6 meses	Más de 6 meses
Efectivo	US$	592,653	592,653	-
Inversiones en instrumentos financieros		21,810	21,810	-
Cuentas por cobrar		263,571	263,571	-
Alquileres por cobrar		4,554,765	4,554,765	550,112
	US$	5,432,799	5,432,799	550,112
Cuentas por pagar y comisiones		5,698,220	5,698,220	-
Préstamos por pagar		38,469,535	185,845	38,283,690
Dépositos en Garantía		1,553,918	-	1,553,918
	US$	45,721,673	5,884,065	39,837,608
	US$	(40,288,874)	(451,266)	(39,287,496)

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 30 de junio del 2023 el Fondo no mantiene inversiones en fondos, lo que representa un riesgo de crédito bajo.

(22) Valor razonable

Al 30 de junio de 2023 y 2022, los activos medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

		2023	2022
Activos			
Inversiones en inmuebles	US$	285,234,628	275,590,130
Pasivos			
Préstamos por pagar	US$	59,804,339	38,283,690

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 2021	US$	205,288,604	47,133,978	16,825,450	269,248,032
Compras y ventas		7,466,856			7,466,856
Mejoras			(104,380)		(104,380)
Valuación				(1,020,379)	(1,020,379)
Inversión en inmuebles junio 2022	US$	212,755,460	47,029,598	15,805,071	275,590,129
Compras y ventas		5,096,522			5,096,522
Mejoras			4,441,396		4,441,396
Valuación				106,581	106,581
Inversión en inmuebles junio 2023	US$	217,851,982	51,470,994	15,911,652	285,234,628

Al 30 de junio de 2023 el préstamo por pagar es de US$59,804,339 y en el 2022 es de US$38,283,690.

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) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

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

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

El 11 de mayo de 2010, mediante oficio C,N,S, 413-10 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero dispuso reformar el reglamento denominado "Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE y a los emisores no financieros" (la Normativa), en el cual las NIIF y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) como de aplicación para los entes supervisados de conformidad con los textos vigentes al primero de enero de 2008; con la

excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la Normativa anteriormente señalada,

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

Estas modificaciones entraron en vigencia para los estados financieros de los periodos que iniciaron el 1 de enero de 2014,

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

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.

c) 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 subvaluados y con excesos de estimación.

d) 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, cuentas por cobrar 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 1° 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.

e) Norma Internacional de Información Financiera No. 37: Provisiones, pasivos 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 marzo 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.

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 30 de junio 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 a.

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 (a), (b) o (c) anteriores. Ese método se utilizará hasta la resolución y liquidación de la obligación tributaria.