

Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Diversificado


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

Estados Financieros
(En dólares sin céntimos)

Al 31 de diciembre 2025 y del 2024

26 de febrero del 2026

"Este informe es exclusivamente para el uso del cliente y las partes interesadas autorizadas."





RSM Costa Rica
Audit Tax and Consulting Services, S.A

San José, Costa Rica,
Santa Ana, Pozos
Parque Empresarial Forum I, Edificio B, 2do Piso
Tel: 4052-0450
www.rsm.cr

Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Diversificado

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

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

Contenido	Página
Informe del Auditor Independiente	3-7
Estados Financieros:	
-Estados de Activos Netos	8
-Estados del Resultado Integral	9
-Estados de Cambios en los Activos Netos	10
-Estados de Flujos de Efectivo	11
Notas a los Estados Financieros	12-56

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services, S.A. (RSM Costa Rica) es un miembro de la red de RSM y opera como RSM. RSM es el nombre comercial usado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red de RSM es una firma de contabilidad y asesoría independiente que practica bajo derecho propio. La red RSM no es por sí misma una entidad legal separada de descripción en ninguna jurisdicción.



RSM Costa Rica
Audit Tax and Consulting Services, S.A

San José, Costa Rica,
Santa Ana, Pozos
Parque Empresarial Forum I, Edificio B, 2do Piso
Tel: 4052-0450
www.rsm.cr

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Superintendencia General de Valores y a la Junta Directiva e Inversionistas de Fondo De Inversión Inmobiliario Vista Diversificado Administrado Por Vista Sociedad Fondos De Inversión, S.A.

Opinión sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Fondo De Inversión Inmobiliario Vista Diversificado Administrado Por Vista Sociedad Fondos De Inversión, S.A. que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre del 2025, el estado del resultado integral, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo De Inversión Inmobiliario Vista Diversificado Administrado Por Vista Sociedad Fondos De Inversión, S.A, al 31 de diciembre del 2025, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y el prospecto de inversión autorizadas relacionadas con la información financiera.

Fundamento de la Opinión

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

Asuntos de énfasis – base de contabilidad

- a. Llamamos la atención a la nota 1.a a los estados financieros, en la cual se indica la base de contabilidad, Los estados financieros han sido preparados con el propósito de cumplir con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y el prospecto de inversión autorizadas relacionadas con la información financiera. Por lo tanto, los estados financieros podrían no ser apropiados para otros fines. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

- b. Como se indica en la Nota 19.xi a los estados financieros, la Administración ha venido realizando gestiones orientadas a procurar la recuperación de los alquileres pendientes de cobro y mitigar el riesgo de incobrabilidad, incluyendo la aprobación de la venta de los inmuebles arrendados a dicho grupo económico y, según se revela, la formalización pronta de mecanismos de garantía relacionados. Nuestra opinión no se modifica en relación con este asunto.

Asuntos clave de auditoría

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

Asunto clave de auditoría	Respuesta del auditor
<p><i>Inversión en inmuebles</i> De conformidad con la normativa contable aplicable, las inversiones en inmuebles que mantiene este Fondo deben estar registradas a su valor razonable y deben ser valoradas, según la regulación vigente, por profesionales independientes que tengan capacidad profesional reconocida.</p>	<p>Nuestros procedimientos incluyeron:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verificar las calidades profesionales de los peritos encargados de los avalúos. • Verificación de los documentos de soporte de los avalúos a valor razonable.
<p><i>Recuperabilidad de cuentas por cobrar por arrendamientos – Grupo económico del sector educativo</i> Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene cuentas por cobrar por arrendamientos con un grupo económico del sector educativo que presentan saldos vencidos mayores a 90 días por aproximadamente US\$3,674,967, constituyendo la porción más significativa de la cartera en mora (nota 19xi. La determinación de la estimación por deterioro asociada a dichos saldos requiere juicios significativos por parte de la Administración, incluyendo la evaluación de la capacidad de pago del arrendatario, negociaciones en curso, garantías ofrecidas y eventos posteriores. Dada la magnitud de los saldos involucrados y el juicio requerido para</p>	<p>Nuestros procedimientos incluyeron:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluar el diseño e implementación de los controles relevantes sobre el seguimiento y recuperación de cuentas por cobrar. • Analizar la antigüedad de saldos y la razonabilidad de la estimación por deterioro registrada al 31 de diciembre de 2025. • Obtener y evaluar documentación soporte relacionada con negociaciones formales con el grupo económico deudor. • Revisión de la normativa contable aplicable, en particular lo establecido en el prospecto de inversión aprobado por la SUGEF el 05 de

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING



RSM Costa Rica
Audit Tax and Consulting Services,S.A

San José, Costa Rica,
Santa Ana, Pozos
Parque Empresarial Forum I, Edificio B, 2do Piso
Tel: 4052-0450
www.rsm.cr

Asunto clave de auditoría	Respuesta del auditor
evaluar su recuperabilidad, consideramos este asunto como clave en nuestra auditoría.	<p>octubre del 2000 en la resolución No.56V-R-159 relacionado con los alquileres de cobro dudoso</p> <ul style="list-style-type: none">• Revisar las actas del Comité del Fondo, incluyendo la Sesión No. 276, donde se aprobó la venta de los inmuebles arrendados a dicho grupo.• Evaluar los términos de la Opción de Compra-Venta de los inmuebles donde operan los centros educativos, firmada el 24 de febrero del 2026.• Evaluar los términos Fideicomiso de garantía que se está negociando con los deudores, que incluye la cesión de acciones de todas las sociedades que operan los centros educativos, como garantía del saldo adeudado, cuya firma se espera realizar en los próximos días.• Evaluar la adecuación de las revelaciones incluidas en los estados financieros respecto al riesgo de crédito y hechos posteriores. <p>Con base en la evidencia obtenida y en los procedimientos efectuados, consideramos que la evaluación realizada por la Administración respecto a la recuperabilidad de dichos saldos se encuentra dentro de un rango razonable de juicio en las circunstancias actuales. Asimismo, consideramos que las revelaciones incluidas en los estados financieros describen adecuadamente la exposición al riesgo de crédito y las acciones emprendidas por la Administración.</p>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services, S.A. (RSM Costa Rica) es un miembro de la red de RSM y opera como RSM. RSM es el nombre comercial usado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red de RSM es una firma de contabilidad y asesoría independiente que practica bajo derecho propio. La red RSM no es por sí misma una entidad legal separada de descripción en ninguna jurisdicción.





RSM Costa Rica
Audit Tax and Consulting Services, S.A

San José, Costa Rica,
Santa Ana, Pozos
Parque Empresarial Forum I, Edificio B, 2do Piso
Tel: 4052-0450
www.rsm.cr

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL)

y de la estructura de control interno que determinó necesaria para permitir que la preparación de estados financieros se encuentre libre de errores significativos, debido a fraude o error.

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services, S.A. (RSM Costa Rica) es un miembro de la red de RSM y opera como RSM. RSM es el nombre comercial usado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red de RSM es una firma de contabilidad y asesoría independiente que practica bajo derecho propio. La red RSM no es por sí misma una entidad legal separada de descripción en ninguna jurisdicción.



RSM Costa Rica
Audit Tax and Consulting Services, S.A

San José, Costa Rica,
Santa Ana, Pozos
Parque Empresarial Forum I, Edificio B, 2do Piso
Tel: 4052-0450
www.rsm.cr

Además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la elusión del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fondo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones respectivas en los estados financieros o, si dichas revelaciones no inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o eventos futuros pueden ser causa que El Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes en una forma que logre una presentación razonable.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services, S.A. (RSM Costa Rica) es un miembro de la red de RSM y opera como RSM. RSM es el nombre comercial usado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red de RSM es una firma de contabilidad y asesoría independiente que practica bajo derecho propio. La red RSM no es por sí misma una entidad legal separada de descripción en ninguna jurisdicción.



RSM Costa Rica
Audit Tax and Consulting Services,S.A

San José, Costa Rica,
Santa Ana, Pozos
Parque Empresarial Forum I, Edificio B, 2do Piso
Tel: 4052-0450
www.rsm.cr

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

MARIO ALBERTO GUTIERREZ HERRERA (FIRMA)
Firmado digitalmente por MARIO ALBERTO GUTIERREZ HERRERA (FIRMA)
Fecha: 2026.02.26 15:05:42 -06'00'

Nombre del CPA: MARIO ALBERTO GUTIERREZ HERRERA
Carné: 1087
Cédula: 10520416
Nombre del Cliente: Fondo De Inversión Inmobiliario Vista Diversificado Administrado Por Vista Sociedad Fondos De Inversión, S.A.
Identificación del cliente: 3110272224
Dirigido a: Superintendencia General de Valores y a la Junta Directiva e Inversoristas de Fondo De Inversión Inmobiliario Vista Diversificado Administrado Por Vista Sociedad Fondos De Inversión, S.A.
Fecha: 26-02-2026 11:16:42 AM
Tipo de trabajo: Informe de Auditoría
Timbre de \$1000 de la Ley 6663 adherido y cancelado en el original.



Código de Timbre: CPA-1000-26975

Lic. Mario Gutiérrez Herrera CPA No.1087
26 de febrero de 2026
San José, Costa Rica

Póliza de fidelidad N° 0116FID000612713
Fecha de vencimiento: 30 de setiembre del 2026
Timbre de ₡1,000 de Ley No. 6663
Adherido y cancelado en el original

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services, S.A. (RSM Costa Rica) es un miembro de la red de RSM y opera como RSM. RSM es el nombre comercial usado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red de RSM es una firma de contabilidad y asesoría independiente que práctica bajo derecho propio. La red RSM no es por sí misma una entidad legal separada de descripción en ninguna jurisdicción.

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

Estado de Activo Neto
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

	Nota	2025	2024
ACTIVOS			
Activo circulante			
Disponibilidades	4	1,933,022	823,422
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	1-e; 3; 5	1,909,085	1,610,157
Cuentas por cobrar	6; 19-d	69,571	135,791
Impuesto al Valor Agregado Soportado		96,957	81,087
Alquileres por cobrar	1-l;6; 19-a(xi)	6,002,804	4,548,190
Gastos Pagados por Anticipado	7	-	3,721
Total Activo circulante		10,011,439	7,202,368
Inversiones en propiedad	1-h; 8; 19	289,709,008	286,655,294
Otros Activos a Largo Plazo	9	908,462	980,495
Total Activo a largo plazo		290,617,470	287,635,789
Total Activos		300,628,909	294,838,157
PASIVOS			
Pasivo circulante			
Cuentas por Pagar	1-l; 10	379,945	489,406
Impuestos por pagar - Impuesto sobre la Renta	1-m;14	221,725	209,136
Impuestos Diferidos	1-n; 14	1,773,563	1,363,155
Impuestos retenidos por pagar - Impuesto al valor agregado		277,530	199,509
Intereses por Pagar	12	129,389	102,476
Comisiones por pagar	3;10	281,796	246,891
Otros pasivos circulantes	11	291,265	285,986
Total Pasivo circulante		3,355,213	2,896,559
Préstamos por Pagar a Largo Plazo	12; 19	61,056,323	57,965,137
Depósitos en Garantía recibidos de los inquilinos	1-k;13	1,527,436	1,612,170
Total Pasivo a largo plazo		62,583,759	59,577,307
Total Pasivos		65,938,972	62,473,866
Activo neto:	1-f	234,689,937	232,364,291
Composición del valor del activo neto:			
Valor nominal participaciones	1-p	226,255,000	226,255,000
Desembolso por colocación de participaciones		(1,658,281)	(1,658,281)
Capital pagado en exceso	1-r	43,026	43,026
Ganancia no realizada por valuación de bienes	1-h	10,050,192	7,724,546
		234,689,937	232,364,291
Número de certificados de títulos de participación	1-p	45,251	45,251
Valor del activo neto por título de participación	1-f	5186	5135

LUIS DIEGO JARA
HERNANDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por LUIS
DIEGO JARA HERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.02.26 13:38:24 -06'00'

Luis Diego Jara Hernández
Gerente General Vista SFI

YORLENI
BARRERA
BURGOS
(FIRMA) Firmado digitalmente
por YORLENI
BARRERA BURGOS
(FIRMA)
Fecha: 2026.02.26
12:31:47 -06'00'

Yorleni Barrera Burgos
Contadora General

GERMAN ARIEL
CASTRO
DAVILA (FIRMA) Firmado digitalmente por
GERMAN ARIEL CASTRO
DAVILA (FIRMA)
Fecha: 2026.02.26
12:46:11 -06'00'

Germán 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 FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**

Estado de Resultados Integral

Por el periodo de doce meses, al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En dólares sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
INGRESOS			
Ingreso por rendimientos en fondos de inversión	1-v; 3	38,915	67,341
Ingresos por Arrendamiento	1-u;14;15	21,461,067	22,205,550
Ganancias por diferencial cambiario		-	79,705
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable propiedades de inversión	1-h; 19-c	9,719,373	8,330,273
Otros ingresos	16	507,411	637,467
Total ingresos		<u>31,726,766</u>	<u>31,320,336</u>
GASTOS			
Comisión por administración del fondo	1-w(i); 3	2,928,022	2,948,119
Estimación de deterioro	6-a	939,627	200,000
Gastos operativos	17	4,336,614	4,059,021
Gastos Financieros	1-v	4,256,020	4,678,879
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	1-h; 19-c	7,393,727	13,285,974
Pérdidas en diferencial cambiario		382	-
Gasto por impuesto sobre la renta	1-m; 14	2,608,834	2,682,593
Otros gastos		2,682,716	2,423,241
Total gastos		<u>25,145,942</u>	<u>30,277,827</u>
Resultado del período		<u>6,580,824</u>	<u>1,042,509</u>
Resultados integrales totales del año		<u>6,580,824</u>	<u>1,042,509</u>
Utilidades por título de participación básicas y diluidas		<u>145.43</u>	<u>23.04</u>

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

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

Estado de Cambios del Activo Neto
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

	Nota	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia no realizada por valuación de bienes	Resultados acumulados	Total de Activo Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2023		224,596,719	43,026	12,680,248	-	237,319,993
<i>Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones</i>						
Resultado del año		-	-	-	1,042,509	1,042,509
<i>Otros resultados integrales de Periodo:</i>		-	-	-	-	-
Ganancia no realizada por valuación de bienes	1-h	-	-	(4,955,702)	4,955,702	-
Sub total		-	-	(4,955,702)	5,998,211	1,042,509
<i>Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones</i>						
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1-s; 1-t	-	-	-	(5,998,211)	(5,998,211)
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones		-	-	-	(5,998,211)	(5,998,211)
Saldo al 31 de diciembre de 2024		224,596,719	43,026	7,724,546	-	232,364,291
<i>Aumento en los activos netos atribuibles a los tenedores de participaciones</i>						
Resultado del año		-	-	-	6,580,824	6,580,824
<i>Otros resultados integrales de Periodo:</i>		-	-	-	-	-
Ganancia no realizada por valuación de bienes	1-h	-	-	2,325,646	(2,325,646)	-
Sub total		-	-	2,325,646	4,255,178	6,580,824
<i>Aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones</i>						
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1-s; 1-t	-	-	-	(4,255,178)	(4,255,178)
Total aportes (liquidaciones) de los tenedores de participaciones		-	-	-	(4,255,178)	(4,255,178)
Saldo al 31 de diciembre de 2025		224,596,719	43,026	10,050,192	-	234,689,937

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

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

Estado de Flujo de Efectivo
Por el periodo de doce meses, al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

	Nota	2025	2024
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta del año		6,580,824	1,042,509
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Efectivo de las actividades de operación:			
Ingreso por intereses netos		(38,915)	(67,341)
Estimación de cuentas por cobrar		649,084	166,663
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable propiedades de inversión		(2,736,054)	5,830,236
Gasto por intereses		4,256,020	4,678,879
Impuesto sobre la renta corriente		2,608,834	2,682,593
		11,319,793	14,333,539
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Compra de inversiones al valor razonable con cambios en Resultados		(298,928)	526,988
Depósitos de inversión garantía de cumplimiento		-	10,904
Alquileres y cuentas por cobrar		(2,037,478)	(1,155,196)
Impuesto al Valor Agregado Soportado		(15,870)	(10,590)
Gastos Pagados por Anticipado		3,721	(3,147)
Otros Activos		72,033	(335,658)
Comisiones por pagar		34,905	(5,280)
Depósitos en Garantía recibidos de los inquilinos		(84,734)	59,579
Cuentas por Pagar		169,832	(2,032,151)
Ingresos diferidos		5,279	(21,222)
		9,168,553	11,367,766
Intereses cobrados		38,915	67,341
Intereses pagados		(4,256,020)	(4,678,879)
Impuestos pagados		(2,387,109)	(2,473,458)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		2,564,339	4,282,770
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión			
Incremento de mejoras en propiedades		(317,660)	(143,467)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		(317,660)	(143,467)
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Nuevas obligaciones financieras		2,000,000	29,363,141
Pago de obligaciones financieras		1,118,099	(28,519,616)
Utilidades distribuidas a los inversionistas		(4,255,178)	(5,998,211)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		(1,137,079)	(5,154,686)
Aumento (disminución) neta en el efectivo		1,109,600	(1,015,383)
Efectivo al inicio del año		823,422	1,838,805
Efectivo al final del año	4	1,933,022	823,422

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

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

1) Resumen de operaciones y políticas contables significativas

a) Entidad que reporta

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, exceptuando lo indicado en el artículo 39 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de inversión. 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 Compañía), 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 Compañía para actuar como sociedad administradora de fondos de inversión en agosto de 1995 e inició operaciones en enero de 1996.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

b) Bases para la preparación de los estados financieros

i) Declaración de conformidad

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las disposiciones de carácter contable, emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y por las disposiciones establecidas en el prospecto de inversión aprobado por la SUGEF el 05 de octubre del 2000 en la resolución No.56V-R-159.

Estas disposiciones están contenidas en el Acuerdo SUGEF 30-18 “Reglamento de Información Financiera” (RIF), que entró en vigencia el 01 de enero de 2020, 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.

En acuerdo CONASSIF 14-21 se aprobó el reglamento sobre cálculo de estimaciones crediticias, el cual entró en vigencia el 1 de enero del 2024.

Los estados financieros fueron autorizados para ser emitidos por la Junta Directiva el 25 de febrero de 2026.

ii) Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico, con excepción de las inversiones en inmuebles y en instrumentos financieros, los cuales son reconocidos al valor razonable.

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.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

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.

Al 31 de diciembre de 2025, ese tipo de cambio se estableció en ₡495.78 y ₡501.42 por US\$1,00 para la compra y venta de divisas, respectivamente (₡506.66 y ₡512.73 por US\$1,00 en diciembre de 2024).

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

(1) 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.

(2) Inversiones en instrumentos financieros

La NIIF 9 requiere que las entidades clasifiquen los activos financieros, según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación deberá hacerse sobre la base de:

- (a) el modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y
- (b) las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Los instrumentos financieros son valorados inicialmente, el Fondo registra al valor razonable más los costos de transacción directamente incrementales.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

El Fondo mantiene inversiones a valor razonable con cambios en resultados y a valor razonable con cambios en otro resultado integral y que se describen seguidamente:

Los instrumentos a valor razonable con cambios en resultados son: inversiones en Fondos de inversión abiertos, cerrados e instrumentos patrimoniales.

Los instrumentos a valor razonable con cambios en otro resultado integral son: activos financieros que por su modelo de negocio y naturaleza reciben flujos de efectivo en fechas contractuales definidas.

iii) Valores comprados bajo acuerdos de reventa

Los valores comprados bajo acuerdos de reventa son transacciones de financiamiento generalmente a corto plazo con garantía de valores, en las cuales el Fondo toma posesión de los valores a un descuento del valor de mercado y acuerda revenderlos al deudor a una fecha futura y a un precio determinado.

La diferencia entre este valor de compra y el precio de venta futuro se reconoce como ingreso bajo el método de tasa de interés efectiva.

Los precios de mercado de los valores subyacentes son monitoreados y en caso de que exista un desmejoramiento material y no transitorio en el valor de un título específico. Inicialmente, el Fondo registra al valor razonable más los costos de transacción directamente incrementales y posteriormente reconoce contra resultados del período un ajuste al valor del costo amortizado.

iv) Inversiones en instrumentos de patrimonio

Las inversiones en instrumentos de patrimonio son valoradas inicialmente al valor razonable más los costos de transacción directamente incrementales, y posteriormente su valoración es revisada de acuerdo con los cambios en su valor.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no cuenta con participaciones en el capital de otras empresas.

v) 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.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

vi) 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.

vii) Valorización del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, préstamos y cuentas por cobrar originados, se miden al costo amortizado, menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso o gasto financiero.

viii) 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 Administración del fondo considera que estas valoraciones son necesarias y apropiadas para presentar los instrumentos adecuadamente en los estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

ix) Deterioro de los activos financieros-títulos valores

En el caso de carteras de inversión en títulos valores, 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 inversiones en valores 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.

x) Deterioro de los activos financieros-cuentas por cobrar por alquileres

Vista SFI S.A. tiene como política registrar una estimación por alquileres de cobro dudoso correspondientes a una mensualidad de alquiler a partir del tercer mes de atraso por parte del inquilino del sector privado, con la única excepción que cuenten con un arreglo de pago debidamente constituido y firmado.

En resumen, el cálculo de la estimación se detalla a continuación:

Detalle	I Factura	II Factura	III Factura
Contrato de Alquiler	Estimación 0%	Estimación 0%	Estimación 100%

Sector Público: Los alquileres del sector público no generan ningún tipo de estimación, debido a que cuentan con garantía del estado.

f) Determinación del valor de los activos netos y del rendimiento de los Fondos

Los activos netos de los Fondos administrados son determinados por la diferencia entre los activos y los pasivos totales.

El Fondo lleva a cabo valoraciones diarias del valor del activo neto y de cada participación. La metodología para obtener el Valor del Activo Neto consiste en valorar la cartera y demás activos del Fondo y restarle los pasivos a la fecha del cálculo.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

Una vez calculado este valor se procede a la determinación del precio de la participación del Fondo, al dividir el valor citado entre el número de participaciones propiedad de los inversionistas. Este precio regirá para las suscripciones y redenciones de participaciones, que se realicen durante el día.

g) Operaciones de reporto tripartito

Producto de las operaciones a plazo se registra una inversión o una obligación en cuentas de balance y en cuentas de orden se registra una operación a plazo.

h) 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.

El tipo de inmuebles que el fondo tiene autorizado adquirir son Viviendas, oficinas, estacionamientos, usos comerciales o industriales., con un porcentaje mínimo de inversión del 80 % de los activos totales.

Los inmuebles podrán estar localizados en cualquier provincia del territorio nacional. No existen límites en variables tales como antigüedad de los inmuebles, ni características preestablecidas en el caso de inquilinos potenciales. En estos temas será la administración la que realice el estudio previo para la toma de decisiones.

Podrá adquirir bienes inmuebles que estén en condiciones aptas para ser explotados comercialmente o que necesiten de la realización de mejoras para tales fines.

La inversión en un bien raíz específico no podrá directa o indirectamente representar más del 30% del activo del fondo. Cuando se trate de edificios complejos inmobiliarios, el porcentaje está referido al valor del conjunto. Se considera un único inmueble a todos los integrantes de un mismo edificio. Excepcionalmente podrá invertirse hasta un noventa y cinco por ciento de los recursos del fondo en un solo inmueble. Según se comunicó en la asamblea de noviembre 2024, la excepción a la cual se refiere específicamente corresponde al inicio del fondo y sus primeras compras, donde el peso de esos inmuebles podía superar el 95%.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con el Fondo Inmobiliario o que conformen un mismo grupo de interés económico, podrán ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren el patrimonio del fondo; tampoco podrán ser titulares de otros derechos sobre dichos bienes distintos de los derivados de su condición de inversionistas.

No se permite la compra de activos inmobiliarios o de sus títulos representativos, cuando estos procedan de socios, directivos o empleados de La Compañía administradora o de su grupo de interés económico. La Compañía Administradora no podrá ser inversionista en el Fondo.

Los ingresos por alquiler de los inmuebles del fondo serán establecidos en dólares americanos y podrán ser cancelados en dólares o en colones al tipo de cambio de venta del Banco Central de Costa Rica del día. Sin embargo, podrá establecer arrendamientos en colones costarricenses, si así lo considera conveniente la administración.

Los ingresos mensuales del fondo provenientes de arrendamiento de inmuebles no pueden superar el 25% de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico.

Los contratos de arrendamiento se establecerán en dólares de los Estados Unidos de América. 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.

i) Activos arrendados

La NIIF 16 “Arrendamientos”, emitida por el IASB en enero de 2016, El 01 de enero de 2020, de acuerdo con las disposiciones del Acuerdo 30-18 “Reglamento de Información Financiera”, en el que se establece que se deberá reconocer una obligación por derecho de uso y un activo por derecho de uso para los arrendamientos anteriormente clasificados como un arrendamiento operativo utilizando la NIC 17 “Arrendamientos” y la CINIIF 4 “Determinación de si el Acuerdo contiene un Arrendamiento.

Esta norma establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos.

Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y una obligación por derecho de uso en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

Al inicio de un contrato, el Fondo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Esto sucede si se transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Por lo que el Fondo evalúa si:

El contrato implica el uso de un activo identificado: esto puede especificarse explícita o implícitamente, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no se identifica;

Tiene el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante el período de uso; y tiene el derecho de dirigir el uso del activo, esto cuando puede tomar decisiones que son relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se utiliza el activo.

En raras ocasiones, cuando la decisión sobre cómo y para qué propósito se utiliza el activo está predeterminada, el Fondo tiene el derecho de decidir el uso del activo según:

Tiene el derecho de operar el activo; o este diseñado el activo de forma que predetermina cómo y para qué propósito se utilizará.

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fondo asignará la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Sin embargo, para los arrendamientos de terrenos y edificios, se adopta no separar los componentes, es decir, tomar en cuenta los componentes de arrendamiento y los componentes de no arrendamiento como un solo activo por derecho de uso.

i) Como arrendatario

(1) Activo por derecho de uso

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del período de vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo de arrendamiento. Las vidas útiles estimadas de los activos por derecho de uso se determinan sobre la misma base que las de propiedades, mobiliario, equipos y mejoras.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro del valor, si las hubiese, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

(2) Obligación por derecho de uso

La obligación por derecho de uso se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no se puede determinar fácilmente, la tasa incremental de endeudamiento del Puesto. Se utiliza su tasa incremental de endeudamiento como la tasa de descuento.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- (a) Pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;
- (b) Pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- (c) Montos que se espera sean pagaderos bajo una garantía de valor residual; y
- (d) El precio de ejercicio bajo una opción de compra que el Fondo puede razonablemente ejercer, pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si el Fondo está razonablemente seguro de ejercer una opción de extensión, y multas por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que el Fondo esté razonablemente seguro de no realizar una finalización anticipada.

La obligación por derecho de uso se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se realiza una remediación cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación del Fondo del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o si el Fondo cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación.

Cuando esta obligación se vuelve a medir, se realiza un ajuste correspondiente al valor en libros del activo por derecho de uso, o se registra en utilidad o pérdida si el valor en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

(3) Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Fondo ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y las obligaciones por derecho de uso para arrendamientos que tienen un plazo de doce meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor. El Fondo reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

ii) Como arrendador

Cuando el Fondo actuara como un arrendador, determinan al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Fondo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo.

Como parte de esta evaluación, el Fondo considera ciertos indicadores tales como si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

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

El Fondo reconoce los pagos por arrendamiento recibidos en virtud de arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de "ingresos por arrendamiento".

Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocen en las ganancias y pérdidas sobre una base de línea recta durante el término del contrato de arrendamiento. Los incentivos al arrendamiento se reconocen como parte integrante de los gastos de arrendamiento total, durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Los activos arrendados bajo arrendamiento operativo no se reconocen en el estado de Activo neto, ya que este no asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

j) 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.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

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.

k) 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.

l) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

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

m) Impuesto sobre la renta

Hasta el 30 de setiembre 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 setiembre 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:

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

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

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.

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...”

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.

n) Impuesto diferido

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

De acuerdo con esta norma, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultaran en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles).

Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

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

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

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 promueve 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.

Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible. Actualmente el fondo no tiene títulos que generen diferencias temporarias, sus inversiones afectan directamente a resultados.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

o) Fuentes para obtener liquidez

El Fondo podrá financiar la adquisición de inmuebles con garantía hipotecaria. El saldo vivo de financiación con garantía hipotecaria en ningún momento superará el treinta y cinco por ciento.

Dentro de los acuerdos tomados en la Asamblea de Inversionistas del Fondo, llevada a cabo el día ocho de noviembre del año dos mil cinco, se establece que el fondo podrá acceder a los límites de endeudamiento que permita la regulación vigente, deudas que podrán gestionarse ante cualquier entidad financiera que la administración considere adecuada para los intereses del fondo, incluida la posibilidad de acceder a líneas de crédito incluida la posibilidad de acceder a líneas de crédito con alguna entidad financiera del mismo grupo.

En caso de acceder a una línea de crédito con una empresa relacionada se informará mediante un Comunicado de Hecho Relevante las condiciones de dicho crédito.

Adicionalmente, este fondo puede captar recursos del público mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública. El comité de inversiones será el responsable de definir las características específicas de dicha emisión de valores.

p) Títulos de participación

Los títulos de participación se acreditan por el monto de las entradas de nuevos inversionistas y se debitan por las redenciones de éstos. Las compras de participaciones se realizan al precio del título de participación del día en que se realizaron y las liquidaciones al precio del día que se solicitó la liquidación por el cliente.

La participación del inversionista está representada por títulos de participación, con una emisión autorizada de US\$300,000,00. Al 31 de diciembre 2025 y 2024 se ha colocado el 75.42% equivalente a US\$226,255,000 en cada periodo.

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.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

q) 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.

r) Capital pagado en exceso

Corresponde a una cuenta de Patrimonio o Activo Neto del Fondo, en la cual se registran las sumas depositadas por los inversionistas en exceso del valor nominal de las participaciones adquiridas. Se acredita (aumenta) con los depósitos de los inversionistas y se debita (disminuye) con los retiros de los inversionistas.

s) Utilidades por distribuir

Las utilidades por distribuir se acreditan cuando se aplican las utilidades conforme al sistema de distribución del resultado del Fondo, y se debitan por el reconocimiento del pago a los inversionistas.

Los rendimientos obtenidos son acumulados diariamente al precio del título de participación, y se harán efectivos cuando el inversionista decida redimir sus participaciones, ya sea de manera parcial o total.

t) 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. El Fondo 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.

u) Ingreso por arrendamiento

Cuando el Fondo actúa como un arrendador, registra los arrendamientos como operativos.

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

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

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

El Fondo 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.

v) Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultados sobre la base de devengado, considerando el rendimiento efectivo o la tasa de interés.

El ingreso y gasto por intereses incluye la amortización de cualquier prima o descuento durante el plazo del instrumento hasta el vencimiento.

Los intereses sobre inversiones se reconocen diariamente con base en los saldos diarios y las tasas de interés pactadas individualmente.

w) Gasto por comisiones

El Fondo calcula diariamente las comisiones de La Compañía Administradora sobre el valor neto del activo con base en los porcentajes establecidos en el prospecto del Fondo. Los gastos se reconocen conforme se incurren, es decir sobre la base de acumulación.

i) *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. La administración puede cobrar un máximo de un 5% anual por este concepto.

x) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente.

Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

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.

2) Políticas de inversión

En beneficio del inversionista, la política para seleccionar los valores que conforman el Fondo de Inversión, la determina el Comité de Inversión, mediante una selección que permita al Fondo una óptima diversificación del portafolio y una gestión activa de la cartera, respetando los parámetros establecidos en el prospecto.

Las inversiones en títulos valores se efectúan por medio de los sistemas de inversión del Sistema Financiero Nacional, aprobados por la Superintendencia General de Valores y las bolsas de valores autorizadas.

Los valores del Fondo son propiedad conjunta de todos los inversionistas que hayan suscrito contratos.

a) Tipo de activos

El Fondo invierte en valores que representen obligaciones emitidas por el sector público o privado de emisores nacionales y extranjeros inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

b) Tipo de emisores

La cartera podrá estar invertida en un 100% en valores del sector público o y un 75% en valores del sector privado de emisores nacionales y un 20% en instrumentos extranjeros inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

El máximo hasta 15% en valores emitidos o avalados por entidades de un mismo grupo financiero. Hasta el 10% en valores emitidos o avalados por entidades pertenecientes al grupo financiero o económico de La Compañía. Hasta 10% de los valores accionarios en circulación –emitidos o avalados, por una misma entidad.

Las sumas de las inversiones de los fondos de inversión gestionados por una misma sociedad administradora de fondos no podrán superar el 20% de los valores accionarios en circulación emitidos o avalados por un mismo grupo financiero o económico.

La suma de las inversiones de los fondos de inversión gestionados por sociedades administradoras pertenecientes a un mismo grupo financiero o económico no podrá superar los porcentajes establecidos en el punto anterior.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

Los valores que se encuentren en calidad de préstamo conforme lo definen el Reglamento correspondiente, serán considerados para la aplicación de los límites de concentración establecidos en este apartado.

c) Reportos tripartitos

Hasta el 10% de las inversiones del Fondo pueden estar utilizadas en reportos tripartitos, por lo que según lo estipula la normativa que regula los reportos tripartitos, los títulos fueron cedidos temporalmente a la Bolsa Nacional de Valores, S.A. hasta el vencimiento de la operación.

Las operaciones de reportos tripartitos no requerirán de valoración a precios de mercado, sin perjuicio de la valoración a mercado que debe realizarse sobre los subyacentes de tales operaciones para efectos de sus llamadas a margen.

d) Custodia de los valores de los Fondos de inversión

Los títulos que respaldan la cartera activa del Fondo así como las operaciones de reporte tripartito y a plazo, se mantienen bajo la administración del Custodio del Banco Nacional de Costa Rica quien funge como custodio de los fondos administrados por Vista Sociedad Fondos de Inversión, S.A., los cuales se mantienen en custodia según su emisión Gobierno y Banco central se custodia en el sistema de Anotación en cuenta del Banco Central de Costa Rica.

3) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	2025	2024
<u>Saldos</u>		
<u>Activos:</u>		
Participaciones en fondos de inversión administrados por Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 1,909,085	1,610,157
	US\$ 1,909,085	1,610,157
	2025	2024
<u>Pasivos:</u>		
Comisiones de administración por pagar a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A (nota 10).	US\$ 281,796	246,891
	US\$ 281,796	246,891

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

	2025	2024
<u>Transacciones</u>		
<u>Ingresos:</u>		
Por rendimientos de participación en fondos de inversión	US\$ 38,915	67,341
	US\$ 38,915	67,341
<u>Gastos:</u>		
Por otros gastos con partes relacionadas gastos por comisiones a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 2,928,022	2,948,119
	US\$ 2,928,022	2,948,119

Las cuentas por pagar corresponden principalmente a comisiones por Administración del fondo del mes en curso. Estos pasivos se liquidan de forma mensual.

Los Gastos corresponden a comisiones de Administración acumuladas a la fecha de corte de los Estados Financieros.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene US\$281,796 en comisiones por pagar a Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (US\$246,891 en diciembre de 2024).

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. Al 31 de diciembre de 2025 se registra como gasto de comisión la suma de US\$2,928,022 (US\$2,948,119 al 31 de diciembre de 2024).

El Fondo, ha recibido servicios de mantenimiento, jurídicos y administrativos de empresas vinculadas a los socios de Corporación Acobo, (empresa controladora de Vista Sociedad Fondos de Inversión, Administradora del fondo) los cuales tienen participación significativa en las decisiones operativas y o financieras los pagos realizados se detallan:

	2025	2024
Administradora Diez Dos SA	US\$ 1,100,280	1,042,807
FBS Advisors	201,207	300,386
Total de gastos en empresas relacionadas	US\$ 1,301,487	1,343,193

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

4) Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos de las cuentas bancarias que se mantienen en cuenta corriente individual del Fondo se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo		
Entidades financieras del país en colones (dolarizadas)	US\$ 934,042	402,288
Entidades financieras del país en dólares	<u>998,980</u>	<u>421,134</u>
	<u>US\$ 1,933,022</u>	<u>823,422</u>

5) Instrumentos Financieros

Al 31 de diciembre del 2025, mantiene inversiones en el Fondo de Liquidez dólares administrado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión por la suma de US\$1,909,085 (US\$1,610,157 en diciembre 2024),

6) Cuentas por cobrar, neto

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas por cobrar netas se detallan como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Alquileres por cobrar	US\$ 6,914,026	4,810,328
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar (nota 19-xi)	<u>(911,222)</u>	<u>(262,138)</u>
Alquileres por cobrar neto	6,002,804	4,548,190
Cuentas por cobrar inquilinos	<u>69,571</u>	<u>135,791</u>
	<u>US\$ 6,072,375</u>	<u>4,683,981</u>

a) Estimación por alquileres de dudoso cobro

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo al inicio del año	US\$ (262,138)	(95,475)
Menos:		
Liquidación de cuentas por cobrar contra estimación	290,543	33,337
Mas:		
Estimación cargada a los resultados del periodo	<u>(939,627)</u>	<u>(200,000)</u>
Saldo al final del periodo	<u>US\$ (911,222)</u>	<u>(262,138)</u>

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

7) Gastos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre del 2025, no se posee gastos pagados por adelantado (US\$3,721 en diciembre 2024).

8) Inversiones en inmuebles

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

		31 de diciembre de 2025				
		Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles US\$		286,655,294	317,660	-	2,736,054	289,709,008

		31 de diciembre del 2024				
		Saldo Inicial	Adiciones y Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles US\$		292,342,063	143,467	-	(5,830,236)	286,655,294

Al 31 de diciembre del 2025, la inversión en inmuebles del Fondo se detalla como sigue:

<u>Inmuebles</u>		Costo	Plusvalía Acumulada	Mejoras Capitalizadas	Total
Bodega De Tirrasas	US\$	1,102,585	1,339,894	282,820	2,725,299
Bodega La Pitahaya Cartago		946,053	512,503	354,184	1,812,740
Bodegas Cormar Uruca		2,392,845	1,652,109	543,148	4,588,102
Bodegas De Pavas		1,154,876	755,463	133,845	2,044,184
Bodegas Del Sol		10,494,570	1,958,911	518,829	12,972,310
Bodegas En El Coyol De Alajuela		9,183,520	417,207	1,547,696	11,148,423
Bodegas Flexipark		20,914,317	330,810	370,452	21,615,579
Bodegas La Luz Caribeña		3,338,959	2,152,215	388,469	5,879,643
Centro Ejecutivo La Sabana		1,054,252	417,286	93,687	1,565,225
Centro Educativo Pasos De Juventud		5,598,664	75,984	-	5,674,648
Centro Educativo Saint Joseph		3,739,459	471,625	405,621	4,616,705
Centro Ejecutivo La Virgen		4,832,079	(1,865,070)	6,338,255	9,305,264
Centro Ejecutivo Tournon		2,342,258	183,109	808,971	3,334,338
Colegio Saint Margaret		8,583,253	2,702,022	1,220,507	12,505,782
Colegio Saint Peters		3,290,888	914,037	79,726	4,284,651
Complejo De Bodegas Pavas		1,921,957	2,128,805	363,463	4,414,225
Condominio Plaza Murano		354,821	(47,648)	830	308,003
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo		299,705	280,347	47,126	627,178
Edificio 2x1		7,482,960	949,741	7,486,632	15,919,333
Edificio Alfa Y Omega	US\$	2,053,369	(78,507)	34,476	2,009,338

Continúa

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

<u>Inmuebles</u>		Costo	Plusvalía Acumulada	Mejoras Capitalizadas	Total
Edificio Cartagena	US\$	3,275,107	1,004,777	866,762	5,146,646
Edificio Da Vinci		1,771,838	694,765	33,883	2,500,486
Edificio Elefteria		2,831,397	(433,957)	460,000	2,857,440
Edificio Equus		6,922,612	4,615,800	1,490,747	13,029,159
Edificio Facio Y Cañas		2,676,458	660,008	661,420	3,997,886
Edificio Ferretería El Mar Escazú		2,110,886	123,365	164,072	2,398,323
Edificio Fischel Curridabat		1,105,388	1,071,229	38,525	2,215,142
Edificio Importadora Monge		1,637,419	(200,939)	19,400	1,455,880
Edificio La Joya		1,597,418	626,686	433	2,224,537
Edificio Maria Auxiliadora		784,651	220,104	130,321	1,135,076
Edificio Megasuper Desamparados		3,039,964	2,169,877	-	5,209,841
Edificio Megasuper Tejar Del Guarco		317,267	410,705	12,664	740,636
Edificio Murray		1,231,498	24,970	414,638	1,671,106
Edificio Odessa		18,369,939	(3,737,076)	50,300	14,683,163
Edificio Paris		8,119,891	(1,260,349)	143,336	7,002,878
Edificio Pekin		20,020,704	(3,998,272)	3,203,938	19,226,370
Edificio Poder Judicial Alajuela		2,568,965	(15,192)	37,011	2,590,784
Edificio Praga		4,523,926	(2,295,453)	147,378	2,375,851
Edificio Prisma Y Spazio		3,015,609	3,436	88,081	3,107,126
Edificio Real Sabana		1,940,978	(824,082)	1,392,864	2,509,760
Edificio Sabana Sur		1,184,580	(186,717)	27,810	1,025,673
Edificio Thor		4,530,860	(664,222)	66,350	3,932,988
Edificio Torre Del Este		7,555,392	(1,965,061)	16,251,020	21,841,351
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI		7,973,349	(533,073)	602,462	8,042,738
Edificio Torre Zeta		4,420,124	692,528	1,945,765	7,058,417
Laboratorio Páez - San Pedro		112,689	45,444	-	158,133
Laboratorio Páez Escazú		82,449	4,358	-	86,807
Mall Plaza Occidente		2,710,875	976,036	598,623	4,285,534
Oficina Periférica Banco Popular San Jose		589,394	(341,961)	5,837	253,270
Parque Industrial Hemu		12,347,395	(714,824)	4,117,527	15,750,098
Universidad San Judas Tadeo		3,418,306	400,003	26,630	3,844,939
Saldo neto al 31 diciembre del 2025	US\$	223,868,718	11,823,756	54,016,534	289,709,008

Al 31 de diciembre del 2024, la inversión en inmuebles del Fondo se detalla cómo sigue:

<u>Inmuebles</u>		Costo	Plusvalía Acumulada	Mejoras Capitalizadas	Total
Bodega De Tirrasas	US\$	1,102,585	971,157	263,925	2,337,667
Bodega La Pitahaya Cartago		946,053	423,763	354,184	1,724,000
Bodegas Cormar Uruca		2,392,845	693,630	543,148	3,629,623
Bodegas De Pavas		1,154,876	385,279	133,845	1,674,000
Bodegas Del Sol		10,494,570	1,229,445	518,829	12,242,844
Bodegas En El Coyol De Alajuela		9,183,520	491,569	1,547,696	11,222,785
Bodegas Flexipark		20,914,317	172,512	370,452	21,457,281
Bodegas La Luz Caribeña		3,338,959	1,693,571	388,469	5,420,999
Centro Ejecutivo La Sabana		1,054,252	319,450	72,115	1,445,817

Continúa

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

<u>Inmuebles</u>	Costo	Plusvalía Acumulada	Mejoras Capitalizadas	Total
Centro Educativo Pasos De Juventud	5,598,664	110,914	-	5,709,578
Centro Educativo Saint Joseph	3,739,459	533,964	405,622	4,679,045
Centro Ejecutivo La Virgen	4,832,079	(1,541,328)	6,338,255	9,629,006
Centro Ejecutivo Tournon	2,342,258	218,126	808,971	3,369,355
Colegio Saint Margaret	8,583,253	2,191,754	1,220,507	11,995,514
Colegio Saint Peters	3,290,888	436,386	79,726	3,807,000
Complejo De Bodegas Pavas	1,921,957	2,070,579	363,463	4,355,999
Condominio Plaza Murano	354,821	(27,651)	830	328,000
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	299,705	295,169	47,126	642,000
Edificio 2x1	7,482,960	1,244,763	7,465,266	16,192,989
Edificio Alfa Y Omega	2,053,369	136,155	34,476	2,224,000
Edificio Cartagena	3,275,107	1,636,268	865,955	5,777,330
Edificio Da Vinci	1,771,838	850,449	33,883	2,656,170
Edificio Elefteria	2,831,397	(461,397)	460,000	2,830,000
Edificio Equus	6,922,612	4,567,642	1,490,747	12,981,001
Edificio Facio Y Cañas	2,676,458	1,245,122	661,420	4,583,000
Edificio Ferretería El Mar Escazú	2,110,886	(195,958)	164,072	2,079,000
Edificio Fischel Curridabat	1,105,388	995,087	38,525	2,139,000
Edificio Importadora Monge	1,637,419	(357,819)	19,400	1,299,000
Edificio La Joya	1,597,418	468,149	433	2,066,000
Edificio Maria Auxiliadora	784,651	170,028	130,321	1,085,000
Edificio Megasuper Desamparados	3,039,964	1,840,254	-	4,880,218
Edificio Megasuper Tejar Del Guarco	317,267	334,068	12,664	663,999
Edificio Murray	1,231,498	133,864	414,638	1,780,000
Edificio Odessa	18,369,939	(4,002,832)	50,300	14,417,407
Edificio Paris	8,119,891	(430,072)	143,336	7,833,155
Edificio Pekin	20,020,704	(4,575,083)	3,077,083	18,522,704
Edificio Poder Judicial Alajuela	2,568,965	(148,976)	37,011	2,457,000
Edificio Praga	4,523,926	(2,002,644)	147,378	2,668,660
Edificio Prisma Y Spazio	3,015,609	308,311	88,081	3,412,001
Edificio Real Sabana	1,940,978	(1,143,841)	1,352,864	2,150,001
Edificio Sabana Sur	1,184,580	(80,390)	27,810	1,132,000
Edificio Thor	4,530,860	(546,526)	66,350	4,050,684
Edificio Torre Del Este	7,555,392	(993,421)	16,219,953	22,781,924
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI	7,973,349	(293,133)	602,455	8,282,671
Edificio Torre Zeta	4,420,124	23,877	1,888,672	6,332,673
Laboratorio Páez - San Pedro	112,689	72,311	-	185,000
Laboratorio Páez Escazú	82,449	(7,257)	-	75,192
Mall Plaza Occidente	2,710,875	239,766	598,623	3,549,264
Oficina Periférica Banco Popular San Jose	589,394	(219,114)	5,837	376,117
Parque Industrial Hemu	12,347,395	(460,535)	4,117,528	16,004,388
Universidad San Judas Tadeo	3,418,306	72,297	26,630	3,517,233
Saldo neto al 31 de diciembre del 2024	223,868,718	9,087,702	53,698,874	286,655,294

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

a) Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre de 2025, la cobertura de los seguros de los inmuebles es por US\$290,133,987 (US\$233,681,711 en diciembre 2024).

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 a valor razonable de cada uno de los inmuebles, por lo que cada vez que se hace una valuación de estas, que es al menos cada año, se ajusta el monto asegurado del inmueble. La póliza de seguro que posee el Fondo es denominada “Todo Riesgo Daño Físico”, la cual cubre absolutamente cualquier eventualidad que pudiera presentarse.

Además, fue decisión de la Administración incluir una cobertura adicional llamada “Pérdida de Renta”, la cual le permite al Fondo cubrir hasta seis meses los alquileres de los locales que sufrieran algún daño, con el objetivo de mantener los ingresos por ese período de tiempo, durante las reparaciones.

9) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los otros activos corresponden a gastos diferidos los cuales se detallan a continuación:

	2025	2024
Avalúos	US\$ 32,590	60,520
Calificadora Riesgo	3,311	8,759
Mantenimiento	213,367	108,324
Servicios financieros	654,894	772,739
Servicios profesionales	4,300	29,056
Servicios públicos	-	1,097
	US\$ 908,462	980,495

10) Cuentas y comisiones por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de las cuentas por pagar se detalla como sigue:

	2025	2024
Rendimientos por Pagar a Inversionistas	US\$ 303,344	418,070
Cuentas por pagar Servicios Públicos	1,182	2,734
Otras cuentas por pagar	75,419	68,602
	US\$ 379,945	489,406

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

	2025	2024
Comisiones por servicios de administración Vista Sociedad de fondos de inversión SA (nota 3)	US\$ 281,796	246,891
Total (nota 19-d)	US\$ 661,741	736,297

11) Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos corresponden a la facturación de arrendamiento del mes, los cuales se amortizan por método de línea recta, en el transcurso del mes.

Los saldos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestran a continuación:

	2025	2024
Ingreso por arrendamiento diferido Alquileres	US\$ 289,926	285,593
Ingreso por mantenimiento diferido		
Mantenimiento	1,339	393
	US\$ 291,265	285,986

12) Préstamos por pagar

El Fondo cuenta con líneas de crédito por un total de US\$5,000,000 (US\$9,000,000 diciembre de 2024) estas líneas poseen vencimiento variable, Al 31 de diciembre el préstamo por pagar es de US\$61,056,323 (US\$57,965,137 en diciembre de 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 el monto de intereses sobre préstamos por pagar es de US\$129,389 (US\$102,476 en diciembre de 2024). Para un total por pagar de US\$61,185,712 (US\$58,067,613 en diciembre de 2024).

Las garantías de los préstamos por pagar son hipotecarias sobre fincas que son propiedad del Fondo.

13) Depósitos en garantía

El Fondo cobra como mínimo un depósito correspondiente a un mes de alquiler por adelantado a cada uno de los arrendatarios de los inmuebles de su propiedad, a excepción de algunos alquileres del sector público. El objetivo de esto es poder cubrir cualquier deterioro causado en el inmueble, pagos pendientes de servicios públicos o pasivos con el arrendatario (facturas de alquiler o mantenimiento). Al 31 de diciembre del 2025, los depósitos en garantía ascienden a US\$1,527,436 (US\$1,612,170 en diciembre de 2024).

14) 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.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

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

Al 31 de diciembre de 2025 el gasto de impuesto de renta corriente es de US\$2,608,834, (US\$2,682,593 en diciembre de 2024).

A continuación, se muestra el resumen del cálculo.

		2025	2024
Ingresos por arrendamiento	US\$	21,461,067	22,205,550
Otros ingresos o deducciones		279,216	149,392
Base imponible		21,740,283	22,354,942
Gasto deducible 20%		4,348,057	4,470,988
Base imponible neta		17,392,226	17,883,954
Impuesto sobre ganancias de capital inmobiliario 15%	US\$	2,608,834	2,682,593

Al 31 de diciembre se registra impuesto sobre la renta por pagar por US\$221,725 (US\$209,136 diciembre 2024).

Los pasivos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal gravable y los activos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal deducible. El saldo del impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre de 2025 es de US\$1,773,563 (US\$1,363,155 diciembre de 2024). Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, un detalle del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo es como sigue:

		2025	2024
Saldo inicial	US\$	1,363,155	2,237,691
Reconocimiento en patrimonio (nota 19-c)		410,408	(874,536)
Saldo final	US\$	1,773,563	1,363,155

15) Ingresos por arrendamientos

Inmuebles		2025	2024
Bodega De Tirrases	US\$	258,318	249,181
Bodega La Pitahaya Cartago		170,638	170,639
Bodegas Cormar Uruca		357,023	348,192
Bodegas De Pavas		153,024	148,567
Bodegas Del Sol		1,202,561	1,157,194
Bodegas En El Coyol De Alajuela		645,998	496,910
Bodegas Flexipark		1,798,974	1,808,504
Bodegas La Luz Caribeña		421,532	458,239
Centro Ejecutivo La Sabana	US\$	104,461	79,207

Continúa

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

Inmuebles	US\$	2025	2024
Centro Educativo Saint Joseph	US\$	507,758	493,634
Centro Ejecutivo La Virgen		833,910	787,646
Centro Ejecutivo Tournon		-	5,424
Colegio Saint Margaret		1,479,286	1,453,131
Colegio Saint Peters		444,846	432,289
Complejo De Bodegas Pavas		396,608	375,726
Condominio Plaza Murano		-	16,735
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo		15,688	11,997
Edificio 2x1		2,563,490	2,474,665
Edificio Alfa Y Omega		178,330	173,736
Edificio Cartagena		105,025	168,346
Edificio Da Vinci		60,000	79,130
Edificio Elefteria		413,321	403,332
Edificio Equus		441,427	505,331
Edificio Facio Y Cañas		-	217,246
Edificio Ferretería El Mar Escazú		183,781	179,903
Edificio Fischel Curridabat		205,162	195,367
Edificio Importadora Monge		133,948	132,976
Edificio La Joya		236,535	230,206
Edificio Maria Auxiliadora		105,088	102,027
Edificio Megasuper Desamparados		539,922	530,194
Edificio Megasuper Tejar Del Guarco		62,342	61,119
Edificio Murray		21,226	18,449
Edificio Odessa		471,753	494,883
Edificio Pekin		1,977,805	1,984,127
Edificio Poder Judicial Alajuela		206,188	210,045
Edificio Prisma Y Spazio		26,949	46,041
Edificio Real Sabana		26,000	142,793
Edificio Torre Del Este		929,385	1,673,300
Edificio Torre Mercedes Siglo Xxi		316,791	370,089
Edificio Torre Zeta		884,577	914,968
Laboratorio Páez Escazú		2,689	5,194
Laboratorio Páez San Pedro		21,804	20,767
Mall Plaza Occidente		444,215	429,384
Parque Industrial Hemu		914,876	730,336
Universidad San Judas Tadeo		343,567	388,857
Centro Educativo Pasos De Juventud		854,246	829,524
	US\$	<u>21,461,067</u>	<u>22,205,550</u>

16) Otros ingresos

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

	US\$	2025	2024
Rentas garantizadas	US\$	-	255,255
Parqueos		232,025	243,500
Servicios públicos		275,386	135,809
Otros ingresos		-	2,903
	US\$	<u>507,411</u>	<u>637,467</u>

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

17) Otros gastos operativos

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

	2025	2024
Gastos bancarios y similares	US\$ 122,198	218,434
Impuestos locales	1,133,304	1,149,527
Seguros	457,933	529,205
Mantenimiento de los inmuebles	2,510,106	2,041,276
Peritazgo de los inmuebles	108,284	91,287
Otros servicios contratados	4,789	29,292
	<u>US\$ 4,336,614</u>	<u>4,059,021</u>

18) 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:

	2025	2024
Menos de un año	US\$ 9,064,904	9,638,535
De uno a cinco años	29,589,776	29,014,383
Más de cinco años	16,262,761	12,703,179
	<u>US\$ 54,917,441</u>	<u>51,356,097</u>

19) Administración de riesgo

Vista Sociedad de Fondos de Inversión. S.A., mantiene control sobre los riesgos relacionados con la administración y operativa del Fondo, en estricto apego a la normativa vigente que los entes reguladores han definido.

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

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

a) Riesgos propios de las carteras de inversión inmobiliaria

i) Riesgo por la concentración de inmuebles

Existe el riesgo de concentración en un mismo tipo de inmueble o en un mismo inmueble, en el primer caso la inversión está sujeta a cambios que se den en el sector económico en que se encuentren los inmuebles (oficinas, comercio, bodegas, entre otros) y una concentración en una misma clase de inmueble afectaría la totalidad de la cartera; en el segundo caso, una concentración en un mismo inmueble podría verse afectado por siniestros y/o desastres naturales, los cuales son prevenidos mediante los seguros establecidos en este prospecto. Por tanto, la Administración no tiene los fondos concentrados en un solo inmueble ni en un solo tipo de inmuebles. Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el Fondo Inmobiliario Vista cuenta con 51 inmuebles dentro de su cartera (véase nota 8), de diversos usos, bodegas, oficinas y locales comerciales.

ii) Riesgos por concentración de arrendatarios

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

El Fondo tiene dentro de sus inquilinos diversidad de arrendatarios, Los más importantes al 31 de diciembre del 2025, son el Ministerio de Hacienda con 9.91%, Poder Judicial 9.42%, Instituto Centroamericano de Medicina I.C.E.M.; S.A 8.38%, Escuela Santa Margarita S.A. 6.51% (Ministerio de Hacienda con 14 Instituto Centroamericano de Medicina I.C.E.M. ; S.A 9%, Escuela Santa Margarita S.A. 7% y Poder Judicial 5% en diciembre de 2024), del total de ingresos generados.

iii) Riesgo de compra de los bienes 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.

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. Dentro de los lineamientos de adquisición de inmuebles se prioriza que estén con su ocupación según la normativa, es política del fondo invertir solo en inmuebles que estén generando rentas.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

iv) Riesgo por la discrecionalidad de La Compañía 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 del Fondo, 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.

v) Des inscripción o liquidación del fondo de inversión

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, el Fondo está obligado a comunicarlo a los inversionistas, sin perjuicio de las sanciones administrativas de que pueda ser objeto. Ya el Fondo administrado por la Fondo alcanzó los criterios de diversificación exigidos, por lo que este no es un riesgo que esté afectando al Fondo.

vi) 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.

vii) 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.

viii) Riesgo por sobre valoración de los inmuebles

Dado que los inmuebles se valoran una vez al año mediante un avalúo a valor razonable, 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 a valor razonable incorporan diferentes aspectos, se llevan a cabo tomando en cuenta supuestos sumamente conservadores, de manera que no sea posible sobreestimar el valor de los inmuebles.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

ix) 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, el Fondo efectúa la debida diligencia para que las anotaciones sobre la propiedad se hagan apenas se lleva a cabo la compra.

x) 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.

xi) 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, el Fondo 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:

	2025	2024
Al día	US\$ 531,720	477,129
De 1 a 30 días	564,965	459,013
De 31 a 60 días	493,029	473,633
De 61 a 90 días	405,659	385,227
De 91 a 180 días	1,030,341	901,760
Más de 180	2,066,267	1,051,650
Más de 360	750,363	724,319
En proceso judicial	1,071,682	337,597
Estimación por deterioro de las cuentas por cobrar	(911,222)	(262,138)
Total (nota 6)	US\$ <u>6,002,804</u>	<u>4,548,190</u>

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene cuentas por cobrar a un grupo económico del sector educativo por un total de \$4,721,4190 que presenta saldos vencidos superiores a 90 días por aproximadamente US\$3,674,967, los cuales representan la mayor concentración dentro de la cartera en mora.

Durante el período 2025, la Administración intensificó las gestiones de cobro y negociación con dicho grupo económico. Como parte de estas acciones, en la Sesión No. 276 del Comité del Fondo Inmobiliario VISTA, se conoció y aprobó el día 23 de febrero la propuesta de venta de los inmuebles donde operan dichas instituciones educativas, incluyendo el análisis de:

- Detalle de la venta de inmuebles.
- Proceso de debida diligencia.
- Detalle de cuentas por cobrar.
- Escenarios y efecto en los indicadores financieros del Fondo.

El 24 de febrero de 2026, se firmó una Opción de Compra -Venta de dichos inmuebles, así como la constitución de un fideicomiso de garantía mediante el cual el grupo económico aportará sus acciones comunes de las sociedades operativas como garantía del saldo pendiente de los alquileres por cobrar.

Esta negociación de venta permite al inversionista la recuperación inmediata de una parte relevante del principal adeudado, más una garantía real por el saldo (fideicomiso de garantía que se espera firmar en los próximos días), lo que genera una alta seguridad de recuperación del saldo, siendo que también se cuenta con pagarés que fortalecen el cobro.

La Administración considera que estas acciones fortalecen sustancialmente la posición del Fondo en cuanto a la recuperación de los saldos pendientes y mitigan el riesgo de incobrabilidad. La estimación por deterioro registrada al 31 de diciembre de 2025 refleja la mejor estimación disponible a esa fecha considerando la información financiera del deudor, las negociaciones en curso y las garantías acordadas.

xii) Otros Riesgos

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.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

b) Riesgos propios de la cartera de títulos valores

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra entidad. La Junta Directiva tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgo de los instrumentos financieros.

La administración de riesgos financieros es parte fundamental, para lo cual se cuenta con una infraestructura para la gestión de los riesgos de forma integral con el fin de asegurar el crecimiento responsable y sostenible a través del tiempo, mantener la confianza de sus grupos de interés; así como para asegurar con razonable certeza el cumplimiento de las metas a corto, mediano y largo plazo, por medio de un balance entre el cumplimiento de objetivos y la toma de riesgos, alineados con la estrategia del Fondo.

c) Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito consiste en la posibilidad de que el deudor o emisor de un activo financiero donde el fondo invierte no cumpla a tiempo con los pagos de conformidad con las condiciones y términos pactados. Al cual se le da un seguimiento según el requerimiento de capital para riesgo de crédito estipulado en el artículo 14 del Reglamento de Gestión de Riesgo de la Superintendencia General de Valores.

El Fondo ejerce un control permanente del riesgo crediticio, por medio de indicadores de alerta temprana de la Unidad de Riesgo y Análisis. Los emisores en los cuales se pueden invertir los recursos son aprobados por el Comité de Inversión, a los cuales se les controla su exposición máxima permitida.

Al 31 de diciembre del 2025 el Fondo mantiene inversiones en fondos líquidos por la suma de US\$1,909,085 (US\$1,610,157 en 2024), (ver nota 5) sin embargo, al ser fondo liquido representa un riesgo de crédito razonable.

La proporción deuda respecto a inversiones en inmuebles se detalla:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Activos</u>		
Inversiones en inmuebles (nota 8)	\$ <u>289,709,008</u>	<u>286,655,294</u>
<u>Pasivos</u>		
Préstamos por pagar (nota 12)	\$ <u>61,056,323</u>	<u>57,965,137</u>

Para diciembre 2025 la proporción de deuda representa un 21.08% (20.22% diciembre de 2024) de la inversión en inmuebles, un leve crecimiento en el apalancamiento

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

La variación en el valor de los inmuebles corresponde a:

		<u>Costo</u>	<u>Mejoras Capitalizadas</u>	<u>Plusvalía Acumulada</u>	<u>Total</u>
Inversión en inmuebles diciembre 2023	US\$	223,868,718	53,555,407	14,917,938	292,342,063
Mejoras		-	143,467	-	143,467
Valuación (nota 19-c (i (3)))		-	-	(5,830,236)	(5,830,236)
Inversión en inmuebles diciembre 2024	US\$	<u>223,868,718</u>	<u>53,698,874</u>	<u>9,087,702</u>	<u>286,655,294</u>
Mejoras		-	317,660	-	317,660
Valuación (nota 19-c (i (3)))		-	-	2,736,054	2,736,054
Inversión en inmuebles diciembre 2025	US\$	<u><u>223,868,718</u></u>	<u><u>54,016,534</u></u>	<u><u>11,823,756</u></u>	<u><u>289,709,008</u></u>

i) Enfoques de la medición del Valoración de inmuebles

La medición del valor razonable se realiza mediante los siguientes enfoques:

(1) Enfoque de Mercado:

Utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucren activos o pasivos idénticos o comparables. Este enfoque considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como los datos obtenidos del mercado. Se fundamenta en la comparación de valoraciones recientes u operaciones realizadas en el mercado de propiedades similares al inmueble que se pretende valorar, determinando las diferencias cualitativas y cuantitativas entre estas propiedades (comparables) y la que se valora (sujeto). Es crucial que la información disponible sea suficiente y fácil de verificar. Este enfoque permite identificar desviaciones anormales del valor razonable obtenido a partir del enfoque de ingresos y analizar si este resultado se debe a supuestos irreales, tales como contratos iniciales negociados por encima de valores de mercado, contratos futuros optimistas, entre otros.

(2) Enfoque de Coste:

Calcula el valor con base en el costo actual de reemplazar un activo con uno de capacidad y utilidad similar. Este enfoque provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagaría por un activo más que el costo de obtener uno de igual utilidad, ya sea mediante compra o construcción, a menos que ello involucre tiempo, inconvenientes, riesgo u otros factores. Este enfoque estima el valor calculando el costo de reposición o reproducción de un activo y realizando deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

(3) Enfoque de Ingresos:

Valora un activo con base en los flujos de ingresos futuros que se espera que genere, descontados a su valor presente. Este enfoque estima el valor convirtiendo un flujo futuro de efectivo a un solo valor presente. Según el enfoque basado en el ingreso, el valor de un activo se determina con referencia a los ingresos, flujos de caja o ahorros de costes generados por el activo.

Un detalle de la variación por valuación de inmuebles se detalla:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ganancia no realizada por valoración de inmuebles	US\$	9,719,373	8,330,273
Menos:			
Perdida no realizada por valoración de inmuebles		7,393,727	13,285,974
Variación del impuesto diferido (nota 14)		(410,408)	874,536
Variación en valoración de inmuebles	US\$	<u>2,736,054</u>	<u>(5,830,237)</u>

d) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es la posibilidad de una pérdida económica debido a la escasez de Fondos que impediría que el Fondo no pueda cumplir con todas sus obligaciones en los términos pactados.

El fondo realiza el control diario de los flujos de efectivo y necesidades financieras del fondo.

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 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Valor en libros</u>	<u>Menos de 6 meses</u>	<u>Más de 6 meses</u>
Efectivo (nota 4)	US\$	1,933,022	1,933,022	-
Inversiones en instrumentos financieros (nota 5)		1,909,085	1,909,085	-
Cuentas por cobrar (nota 6)		69,571	69,571	-
Alquileres por cobrar (nota 6)		6,002,804	3,186,174	2,816,630
		<u>9,914,482</u>	<u>7,097,852</u>	<u>2,816,630</u>
Cuentas por pagar y comisiones (nota 10)		661,741	661,741	-
Préstamos por pagar (nota 12)		61,185,712	896,389	60,289,323
Depósitos en Garantía (nota 13)		1,527,436	-	1,527,436
		<u>63,374,889</u>	<u>1,558,130</u>	<u>61,816,759</u>
	US\$	<u>(53,460,407)</u>	<u>5,539,722</u>	<u>(59,000,129)</u>

<u>Al 31 de diciembre del 2024</u>		<u>Valor en libros</u>	<u>Menos de 6 meses</u>	<u>Más de 6 meses</u>
------------------------------------	--	------------------------	-------------------------	-----------------------

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

Efectivo (nota 4)	US\$	823,422	823,422	-
Inversiones en instrumentos financieros (nota 5)		1,610,157	1,610,157	-
Cuentas por cobrar (nota 6)		135,791	135,791	-
Alquileres por cobrar (nota 6)		4,548,190	2,897,710	1,650,480
		<u>7,117,560</u>	<u>5,467,080</u>	<u>1,650,480</u>
Cuentas por pagar y comisiones (nota 10)		736,297	736,297	-
Préstamos por pagar (nota 12)		58,067,613	869,476	57,198,137
Depósitos en Garantía (nota 13)		1,612,170	-	1,612,170
		<u>60,416,080</u>	<u>1,605,773</u>	<u>58,810,307</u>
	US\$	<u>(53,298,520)</u>	<u>3,861,307</u>	<u>(57,159,827)</u>

e) 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 al 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.

f) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo asociado a cambios en los factores de riesgos que incidan sobre la valuación de las posiciones, tales como tasas de interés, precio de acciones y tipo de cambio, los cuales pueden afectar las utilidades o el patrimonio de la entidad. Esta modalidad de riesgo no es eliminable mediante la diversificación de la cartera.

El objetivo de la gestión de riesgos de mercado es identificar, medir, controlar y monitorear las exposiciones a riesgos de mercado según los parámetros de riesgo aceptados por el Comité de Riesgos y la Junta Directiva.

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.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

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.

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.

i) Riesgo de tasa de interés

Es la exposición a pérdidas en el incremento en el valor de los pasivos financieros debido a fluctuaciones en las tasas de interés de mercado. El riesgo de tasa de interés afecta principalmente a las obligaciones financieras que mantiene el fondo.

ii) Riesgo de tipo de cambio

Es el riesgo de que la moneda con respecto a los activos y pasivos en colones, el fondo se encuentra expuesto al riesgo cambiario.

g) Riesgo de endeudamiento:

El Fondo podrá obtener endeudamiento con el propósito de cubrir necesidades transitorias de liquidez, hasta un máximo del 60% de los activos del Fondo, límite que también incluye las operaciones de reporto como comprador a plazo que tenga el Fondo siempre y cuando el plazo del crédito no sea superior a tres meses.

h) Riesgo operacional

El riesgo operativo es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos del fondo, su personal, tecnología e infraestructura, además de factores externos que no están relacionados con los riesgos de crédito, de mercado y de liquidez. Este riesgo es inherente al sector en el que el Fondo opera y a todas sus actividades principales. Se manifiesta de varias formas, especialmente como fallos, errores, interrupciones en la marcha del negocio o comportamiento inapropiado de los empleados, y podría causar pérdidas financieras, sanciones por parte de entidades reguladoras o daños a la reputación el Fondo.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

La alta gerencia de cada área de negocio es la principal responsable del desarrollo e implementación de los controles del riesgo operativo. Esta responsabilidad es respaldada por normas de administración de riesgo operativo en las siguientes áreas:

- i)* Adecuada segregación de funciones.
- ii)* Requerimientos para el adecuado monitoreo y conciliación de transacciones.
- iii)* Cumplimiento con las disposiciones legales y regulatorias.
- iv)* Documentación de los controles y los procedimientos por áreas.
- v)* Comunicación y aplicación de directrices y pautas para la conducta en los negocios corporativos.
- vi)* Comunicación de las pérdidas operativas y propuesta de soluciones.
- vii)* Planeamiento integral para la recuperación de actividades, incluidos planes para restaurar operaciones clave e instalaciones internas y externas que garanticen la prestación de servicios.
- viii)* Desarrollo de planes de contingencia.
- ix)* Capacitación al personal de la Compañía.
- x)* Desarrollo del personal mediante estrategias de liderazgo y de desempeño.

Estas políticas establecidas por el Fondo están respaldadas por un programa de revisiones periódicas supervisadas tanto por el área de soporte de campo, por el Departamento de Cumplimiento Normativo y del Departamento de Auditoría Interna.

i) Riesgo legal

El riesgo legal es el riesgo de pérdidas debido a aplicaciones incorrectas, interpretaciones erróneas en la aplicación o falta de aplicación de normas y leyes establecidas en la legislación costarricense.

El incumplimiento de leyes y normas puede provocar llamadas de atención de los reguladores locales sanciones económicas y/o penales que pueden afectar la imagen del Fondo.

En caso del que el Fondo no cuente con el activo neto mínimo o número mínimo de inversionistas exigido por SUGIVAL, o que las condiciones del mercado lo indiquen así, el Fondo puede ser desinscrito a solicitud de La Compañía Administradora.

El fondo cuenta con asesoría legal externa, auditorías internas y externas que evalúan los procedimientos de las operaciones diarias del fondo con el fin de que mediante esta supervisión se minimice la posibilidad de que existan acciones legales que perjudiquen la rentabilidad del fondo apegando su funcionamiento a la regulación vigente.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

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

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (en adelante el Consejo) emitió el 11 de setiembre de 2018, el “Reglamento de Información Financiera”, el cual tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

Asimismo, establecer el contenido preparación, remisión presentación y publicación de los estados financieros de las entidades individuales grupos y conglomerados financieros supervisados por las cuatro Superintendencias. Este Reglamento comenzó a regir a partir del 1 de enero de 2020 con algunas excepciones.

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

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

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

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 apegó 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. La entidad no mantiene activos repositados.

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. 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.
- iii. En la categoría de inversiones clasificados al valor razonable con cambios en resultados, se deben registrar las participaciones en fondos de inversión abiertos.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

- 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:

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

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

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

- i) Contra resultados del periodo en tramos mensuales mediante el método de línea recta, sin que exceda el 31 de diciembre de 2021, o
- ii) Como un único ajuste al saldo de apertura de los resultados acumulados de ejercicios anteriores, para alcanzar el monto de la provisión. Los ajustes derivados de evaluaciones posteriores sobre los montos en disputa serán tratados como ajustes a las estimaciones, para lo cual se aplicará la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.
- iii) En el caso de que el monto de la provisión sea superior al saldo de apertura de los Resultados acumulados de ejercicios anteriores, el ajuste se imputará primero a lo que corresponda al saldo Resultados acumulados de ejercicios anteriores, y para el complemento se seguirá según lo dispuesto en el inciso i.

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

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

f) Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad

En octubre de 2018, el Consejo de las normas perfeccionó la definición de materialidad de manera que fuese más fácil de entender y de aplicar. Esta definición está alineada con todo el marco NIIF incluyendo el marco conceptual. Los cambios en la definición de la materialidad complementan la Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad, no obligatoria, emitida por el Consejo en el 2017, que señala un procedimiento de cuatro pasos que pueden ser utilizados como ayuda para hacer juicios de materialidad en la preparación de los estados financieros.

En febrero de 2021, el Consejo de las normas emitió las modificaciones a la NIC 1 Presentación de los Estados Financieros y una actualización de la Declaración de Práctica 2.

Las modificaciones incluyen los siguientes:

- i) Requiere a las compañías la revelación de sus políticas contables materiales en vez de las políticas contables significativas;
- ii) Aclaran que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí inmateriales y por lo tanto no necesitan ser reveladas;
- iii) Aclaran que no todas las políticas contables que están relacionadas con transacciones materiales, otros eventos o condiciones, son en sí materiales para los estados financieros de la compañía.

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero no ha presentado una actualización al Acuerdo CONASSIF-6-18 de Reglamento de Información Financiera, para su actualización en la presentación contable.

g) Normas de sostenibilidad

La Fundación IFRS está integrada por la IASB, a cargo de la emisión de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF contables), conforme se indicó anteriormente y por la Junta de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB por sus siglas en inglés) que es encargada de desarrollar los estándares para reportar información relacionada con los impactos ambientales del clima y de sostenibilidad.

Estos estándares emitidos por la ISSB son diseñados para garantizar que las empresas proporcionen información relacionada con la sostenibilidad en forma integrada con los estados financieros que emita las entidades en su periodo regular. El 26 de junio de 2023, la ISSB, emitió los dos primeros estándares que entrarán en vigor internacionalmente a partir del 1 de enero de 2024.

El primer estándar de las Normas Internacionales de Información Financiera de Sostenibilidad 1 (NIIF S1) trata de los “Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con sostenibilidad”.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

El segundo estándar de las Normas Internacionales de Información Financiera de Sostenibilidad 2 (NIIF S2), es sobre “Información a revelar relacionada con el Clima”.

Las Normas NIIF S1 y NIIF S2 se adoptan por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica según la circular No. 33-23 “Adopción normas internacionales de información financiera relacionadas con sostenibilidad” a partir del 1 de enero de 2024. Su aplicación será voluntaria a partir del 1 de enero de 2024, y obligatoria en la escala siguiente:

- i. Empresas con obligación pública de rendir cuentas supervisadas y reguladas por el CONASSIF y empresas catalogadas como grandes contribuyentes ante la Administración Tributaria reportarán en el 2028 la información del cierre fiscal al 31 de diciembre de 2027.
- ii. Otras entidades fuera de las categorías mencionadas en el inciso a) que apliquen las Normas Internacionales de Información Financiera pueden adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera relacionadas con sostenibilidad NIIF S1 y S2 en el período que la administración de la entidad considere conveniente.
- iii. Para las entidades que apliquen la Normas Internacionales de Información Financiera para la PYMES no será obligatorio hasta que la norma no lo requiera y determine de forma obligatoria. En el caso de los entes públicos regulados por la Contabilidad Nacional se atienen a las disposiciones que la Contabilidad Nacional como ente rector gire en la materia.

21) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene procesos judiciales relacionados principalmente con la gestión de cobro de alquileres en aquellos casos en que algunos arrendatarios han incumplido sus obligaciones contractuales.

Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., en su calidad de administradora del Fondo, ha promovido varios procesos judiciales, los cuales incluyen principalmente procesos monitorios arrendaticios y dinerarios, así como medidas cautelares asociadas. Estos procesos se encuentran en distintas etapas (trámite, ejecución y algunos concluidos mediante acuerdos o con resultados favorables).

Los asuntos son atendidos por asesores legales externos especializados y forman parte de la gestión ordinaria de recuperación de cuentas por cobrar en una cartera inmobiliaria diversificada.

La Administración evalúa periódicamente la probabilidad de recuperación de los saldos involucrados, considerando la información financiera disponible de las contrapartes, las garantías existentes y el estado procesal de cada expediente. Cuando corresponde, el Fondo reconoce estimaciones por deterioro en sus estados financieros, de conformidad con la normativa contable aplicable.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares sin céntimos)

Posterior al cierre del período, se están negociando acuerdos relevantes con algunos de los arrendatarios involucrados, los cuales incluyen mecanismos de garantía adicionales y alternativas de recuperación que fortalecerían la posición del Fondo y mitigan el riesgo de incobrabilidad (véase Nota 19.xi).

Con base en la evaluación realizada por la Administración y sus asesores legales, al 31 de diciembre de 2025 no se espera que estos procesos generen obligaciones adicionales significativas distintas a las ya reconocidas en los estados financieros.

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services, S.A.

Parque Empresarial Forum
1, Edificio B, Segundo Piso
Santa Ana
Costa Rica
T + 506 4052-0450
rsm.cr

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services, S.A. is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm, which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

The network is administered by RSM International Limited, a company registered in England and Wales (company number 4040598) whose registered office is at 50 Cannon Street, London EC4N 6JJ. The brand and trademark RSM and other intellectual property rights used by members of the network are owned by RSM International Association, an association governed by article 60 et seq of the Civil Code of Switzerland whose seat is in Zug.