

# PROSPECTO

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA

### VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Autorizado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) en sesión #91-99 del 10 de mayo de 1999.

Última Modificación al Prospecto:

Mayo 2026

“El representante legal de Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto, para lo cual ha emitido una declaración en donde se indica que con base en la información disponible al momento de preparar el prospecto, la información contenida es exacta, veraz, verificable y suficiente, con la intención de que el lector pueda ejercer sus juicios de valoración en forma razonable, y que no existe ninguna omisión de información relevante o adición de información que haga engañoso su contenido para la valoración del inversionista. Esta declaración fue entregada a la Superintendencia General de Valores como parte del trámite de autorización y puede ser consultada en sus oficinas.”

### NOTAS IMPORTANTES PARA LOS INVERSIONISTAS:

"Señor Inversionista: Antes de invertir consulte e investigue sobre el producto en el cual desea participar. Este prospecto contiene información sobre las características fundamentales y riesgos del fondo de inversión, por lo que se requiere su lectura. La información que contiene puede ser modificada en el futuro, para lo cual la sociedad administradora le comunicará de acuerdo con los lineamientos establecidos por la normativa".

"La sociedad administradora del fondo de inversión asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto y declara que, a su juicio, los datos contenidos en el mismo son conformes a la realidad y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance."

La Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) no emite criterio sobre la veracidad, exactitud o suficiencia de la información contenida en este prospecto y no asume responsabilidad por la situación financiera del fondo de inversión. La autorización para realizar oferta pública no implica una recomendación de inversión sobre el fondo de inversión o su sociedad administradora".

"Los fondos de inversión son patrimonios separados pertenecientes a los inversionistas que son administrados por una sociedad administradora de fondos de inversión. Al invertir en este fondo de inversión usted no está invirtiendo en las entidades bancarias, financieras o empresas del grupo económico del que forma parte la sociedad que lo administra".

**"Este fondo podrá recibir hasta un 35% del total de sus ingresos mensuales provenientes de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes a un mismo grupo financiero o económico lo que implica un riesgo por concentración de ingresos".**

## INDICE

<b>1.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL FONDO.....</b>	<b>4</b>
1.1.	Perfil del Inversionista para el cual está diseñado el fondo: .....	4
1.1 Bis	Definición del Modelo del Negocio. ....	4
1.2.	Tipo de Fondo:.....	5
1.3.	Gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo: .....	5
1.4.	Monto autorizado:.....	6
<b>2.</b>	<b>POLÍTICA DE INVERSIÓN .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Política de Inversión en activos financieros .....	7
2.2.	Política de Inversión de Activos Inmobiliarios: .....	8
<b>3.</b>	<b>RIESGOS DEL FONDO.....</b>	<b>9</b>
3.1.	Tipos de Riesgos: .....	11
3.2.	Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios .....	25
<b>4.</b>	<b>DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO .....</b>	<b>38</b>
4.1.	Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo.....	39
4.2.	Negociación de Participaciones.....	40
4.3.	Asamblea de Inversionistas .....	40
<b>5.</b>	<b>REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES .....</b>	<b>44</b>
5.1.	Política de Distribución de Beneficios: .....	45
<b>6.</b>	<b>COMISIONES Y COSTOS.....</b>	<b>46</b>
6.1.	Comisiones de Entrada o Salida: .....	47
<b>7.</b>	<b>INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS .....</b>	<b>47</b>
7.1.	Régimen Fiscal que le aplique al fondo.....	48
<b>8.</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO .....</b>	<b>49</b>

## 1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

### 1.1. Perfil del Inversionista para el cual está diseñado el fondo:

El FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA (en adelante “el fondo”) se dirige a todo aquel inversionista que desee diversificar sus inversiones a través de un portafolio de activos no financieros.

El objetivo del fondo es proteger el capital del inversionista del riesgo de inflación, maximizar la renta del inversionista, diversificar y compensar los riesgos. Este fondo no se recomienda para aquellas personas que invierten dinero ocioso en forma transitoria o a plazo fijo; el plazo mínimo recomendado es de tres años.

Todo aquel inversionista que desee realizar una inversión en este fondo debe contar con un amplio conocimiento del negocio inmobiliario y del mercado de valores o debe contar con la asesoría profesional de expertos en el campo que le permitan tomar decisiones razonables y fundamentadas. En ese sentido, debe conocer que el valor de su patrimonio podría estar sujeto a volatilidades en el corto o incluso en el largo plazo, por lo que debe estar en capacidad de soportar pérdidas en el valor de sus inversiones, de forma tal, que es indispensable que conozca y evalúe los riesgos asociados a esta actividad para confrontarlos con su grado de tolerancia y capacidad para asumirlos.

Es un fondo dirigido a inversionistas que no requieren liquidez. Por ser un fondo cerrado, el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía no recompra las participaciones de los inversionistas. Todos aquellos inversionistas que deseen ser reembolsados deberán recurrir al mercado secundario para vender su participación y son conscientes de que el mercado de participaciones de fondos cerrados en el país no es lo suficientemente líquido.

El fondo se dirige a inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo. Principalmente, porque la cartera activa del fondo estará conformada por inmuebles y cualquier plusvalía latente por revalorización solo será observada en el largo plazo.

Además, con periodicidad mensual el fondo eroga ingresos regulares por concepto de rentas provenientes del pago de los alquileres de dichos bienes y dividendos e intereses provenientes de los activos del fondo.

### 1.2. 1.1 Bis Definición del Modelo del Negocio.

Modelo de Negocio	
<b>Descripción del modelo de negocio del fondo de inversión.</b>	<p>El modelo de negocio de este fondo de inversión consiste en la distribución de una renta mensual producto de la administración de una cartera inmobiliaria. En determinado momento cabe la posibilidad de que existan excesos de liquidez para inversión en activos financieros, en estos casos el objetivo sería invertir en activos que generen ingresos periódicos contractuales y/o liquidez.</p> <p>Para este fondo de inversión, el modelo de negocio aplicará la siguiente categoría de valoración de instrumentos financieros:</p> <p>Costo amortizado: se utiliza cuando los instrumentos financieros que conforman la cartera se esperan sean mantenidos hasta su vencimiento y</p>

	<p>además dichos instrumentos pagan intereses periódicamente.</p> <p>El método de costo amortizado implica que a nivel contable el valor de los activos financieros no se verá afectado por las variaciones en los precios de mercado y, por ende, dichas variaciones no se reflejarán en el valor de participación del fondo. Así mismo implica el registro de pérdidas esperadas crediticias, por lo que un aumento en el riesgo de crédito de dicha cartera podría aumentar la estimación de pérdidas esperadas y con ello, afectar el valor de la participación.</p> <p>Del mismo modo, se utiliza el método de valoración de costo amortizado para los contratos de reporte.</p>
--	---

### 1.3. Tipo de Fondo:

Tipo de Fondo			
Por su naturaleza	Cerrado	Por su objetivo	De ingreso
Por la renta de la Cartera Financiera	Fija	Por el Mercado en que invierte	La cartera no financiera invierte en el mercado local. La cartera financiera es no especializada por mercado.
Moneda para la suscripción o reembolso de participaciones	Dólares estadounidenses	Por la especialidad de su cartera	Fondo no Financiero: Inmobiliario

### 1.4. Gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo:

Gestor del Portafolio Financiero e Inmobiliario, Entidad de Custodia y Calificación de Riesgo	
Nombre del Gestor del fondo	Oscar Soto Madrigal
Política de retribución al gestor del fondo	La retribución será asumida por la Sociedad Administradora.
Entidad de Custodia	Banco de Costa Rica
Agente de pago	Banco de Costa Rica
Calificación de riesgo	<p>Moody's Local CR Calificadora de Riesgo, S.A (Moody's Local Costa Rica) BBB+.cr (POS)</p> <p><a href="https://moodyslocal.com/">https://moodyslocal.com/</a> <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a> <a href="http://www.acobo.com">www.acobo.com</a></p> <p>Periodicidad de Revisión: Semestral</p> <p><b>Definición de las calificaciones actuales</b> BBB.cr (POS): Emisores o emisiones calificados en bbb.cr con una calidad</p>

	crediticia promedio en comparación con otras entidades y transacciones locales. el modificador “+” indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica. una perspectiva positiva indica una mayor probabilidad de cambio al alza de la calificación en el mediano plazo.
Número de Cédula como contribuyente	3-110-257514

1.5. Monto autorizado:

Monto Autorizado			
Monto de la Emisión	US\$56,295,789 (cincuenta y seis millones doscientos noventa y cinco mil setecientos ochenta y nueve)	Número de participaciones autorizadas	56,295,789 (cincuenta y seis millones doscientos noventa y cinco mil setecientos ochenta y nueve)
Valor nominal de la participación	US\$1.00 (un dólar)	Vencimiento del fondo	No tiene vencimiento
Código ISIN	CRALDSFL0066		

## 2. POLÍTICA DE INVERSIÓN

### 2.A1 Política de Inversión en activos financieros

Política de Inversión de Activos Financieros (*)			
Moneda de los valores en que está invertido el fondo			
Dólares	Mínimo	Máximo	
	0.00%	100.00%	
Cartera asociada a emisiones temáticas	0.00%.		
Política de gestión de inversiones sostenibles y responsables	No se cuenta con una política asociada.		
Política de inversiones que fomenten la fabricación de armamento cualquier producto que pueda afectar negativamente y su entorno.	No se cuenta con una política asociada.		
Detalle de Tipos de Activos			
Depósitos a la vista o efectivo	<p>Los recursos a la vista del fondo se manejarán en las siguientes entidades bancarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Banco Nacional de Costa Rica</li> <li>- Banco de Costa Rica</li> <li>- Davivienda Costa Rica</li> <li>- DaviBank</li> <li>- Banco Promerica</li> <li>- Banco Bac San José</li> </ul> <p>El Fondo podrá agregar a esta lista entidades del sistema bancario nacional.</p>		
Tipos de valores	Detalle	Porcentaje de inversión	
		Mínimo	máximo
	Efectivo	0.00%	100.00%
	Valores de deuda	0.00%	100.00%
	Valores accionarios	0.00%	0.00%
	Participaciones de fondos de inversión	0.00%	0.00%
	Productos estructurados	0.00%	0.00%
Valores de procesos de titularización	0.00%	0.00%	
Países y/o sectores económicos	País y/o sector	Porcentaje de inversión	
		Mínimo	máximo

	Costa Rica	0.00%	100%
	Estados Unidos	0.00%	100%
	Sector Financiero Privado	0.00%	100%
	Sector Financiero Publico	0.00%	100%
<b>Concentración mínima y máxima en un solo emisor</b>	Del 0.00% hasta el 10% máximo de la inversión en valores podrá estar en un único emisor.		
<b>Concentración máxima en operaciones de reporte, posición vendedora a plazo</b>	10% (*)	<b>Concentración máxima en valores extranjeros</b>	100% (*)
<b>Concentración máxima en una emisión</b>	15% (*)	<b>Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda</b>	No se pide calificación mínima a los valores en que se invierte.
<b>Otras políticas de inversión</b>	El porcentaje máximo de inversión en activos financieros es de un 20% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos totales del fondo de acuerdo con el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.		
<b>Niveles de inversión en valores cuyo emisor sea una entidad o empresa vinculada al grupo financiero de la sociedad administradora de fondos de inversión.</b>	Directa: Del 0.00% (Mínimo) al 10.00% (Máximo).		
<b>Nivel máximo de endeudamiento del fondo</b>	60%. Este porcentaje incluye el endeudamiento para atender necesidades transitorias de liquidez y el endeudamiento para la adquisición de los activos de la cartera financiera y no financiera. De acuerdo con la autorización otorgada por la asamblea de inversionistas celebrada el 26 de octubre del 2010, se permite la utilización de Contratos de Fideicomiso como garantía de crédito.	<b>Moneda de contratación de las deudas del fondo</b>	Dólares de los Estados Unidos de América
<b>Duración de la Cartera</b>	<b>Mínima</b>	<b>Promedio</b>	<b>Maxima</b>
	1 día	1080 días	1800 días

(\*) ESTOS PORCENTAJES CORRESPONDEN AL PORCENTAJE MÁXIMO DE LA INVERSIÓN EN VALORES, QUE ES DE UN 20%.

## 2.A.2 Política de Inversión de Activos Inmobiliarios:

Política de Inversión de Activos Inmobiliarios			
Tipo de inmuebles	Comercio, Oficinas, Condominio, Casas, Departamentos y Bodegas.	Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios	80%
Países donde se pueden ubicar los inmuebles	Costa Rica		
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	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 inquilinos potenciales. En estos temas será la administración la que realice el estudio previo para la toma de decisiones.		
Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino	No más de un 35% de los ingresos mensuales del fondo puede provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico.		
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora	La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 5% de los ingresos mensuales del fondo. En este sentido, la sociedad administradora deberá revelar mediante comunicado de Hecho Relevante, la firma de un nuevo contrato. Como medida para evitar conflictos de interés y garantizar la independencia, el Fondo contratará un estudio realizado por un tercero libre de conflictos para que realice las investigaciones pertinentes para que el cobro se haga a precios de mercado no otorgando en ninguna manera beneficios adicionales o exclusivos a las personas o compañías relacionadas.		
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Los contratos de arrendamiento se establecerán en dólares de los Estados Unidos de América.		
Esquema de Financiamiento			
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	60%	Moneda de contratación de las deudas del fondo	Dólares estadounidenses

## 2.B.1 Política de Inversión de Activos Inmobiliarios - Disposiciones

Disposiciones Operativas	
Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los alquileres	La administración del fondo seguirá la política de registrar una estimación para cuentas de dudoso cobro, equivalente a una mensualidad de alquiler a partir del segundo mes de no pago por parte del inquilino. De esta forma se empezará a realizar el registro de incobrables, a partir del segundo mes no cancelado. No obstante, quedará a discreción de la administración la aplicación de esta política tomando como

	<p>referencia el conocimiento por parte de esta del caso en particular.</p> <p>Asimismo, si el inquilino acumula dos meses de mora se le traslada el caso a la asesora legal para que ejecute el cobro judicial salvo que se acuerde un arreglo de pago a satisfacción de la administración del fondo, o bien, aplique la excepción del párrafo anterior.</p>
<p><b>Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros</b></p>	<p>La principal fuente generadora de ingresos regulares para el fondo son las rentas provenientes de los arriendos que se establecerán en los inmuebles adquiridos por este. Razón por la cual el fondo se compromete a tener debidamente asegurado el inmueble.</p> <p>Cada inmueble dependiendo de su estructura y uso cae dentro diferentes tipos de categorías establecidas por el Instituto Nacional de Seguros (las categorías son exclusivas para el aseguramiento del bien), para determinar que póliza le corresponde a cada uno.</p> <p>El fondo se encargará de asegurar el bien con la póliza correspondiente según el criterio del Instituto Nacional de Seguros. Independientemente de la póliza que corresponda a cada inmueble, se aplicarán las siguientes coberturas: A; incendio y rayo, B; motín, huelga, paro legal, conmoción civil, actos de personas mal intencionadas, huracán o ciclón, vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos de los mismos, explosión y daños por humo, C; inundación y deslizamiento, temblor o terremoto y el incendio derivado del mismo, D; temblor o terremoto y el incendio derivado del mismo, E; explosión, F; interrupción de negocios.</p> <p>Para la selección de la compañía de seguros se considerarán criterios tales como: trayectoria, tamaño, conocimiento del mercado de seguros y los servicios ofrecidos.</p> <p>El comité de inversión podrá cambiar la entidad aseguradora siempre y cuando se esté asegurando los inmuebles sin detrimento de las condiciones existentes.</p> <p>La información de las pólizas adquiridas para los inmuebles estará a disposición del público inversionista.</p>
<p><b>Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles</b></p>	<p>VISTA, S.F.I. podrá efectuar reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y mejoras a los inmuebles del Fondo. El comité de inversión será el responsable de aprobar las políticas y los lineamientos referentes a este apartado.</p> <p>Las reparaciones serán tratadas por medio de dos opciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Las reparaciones que se requieran bajo un protocolo de urgencia, o reparaciones inmediatas</li> <li>b) y las reparaciones programadas.</li> </ol> <p>Las reparaciones que se requieran bajo un protocolo de urgencia, o sea reparaciones inmediatas, serán aprobadas por el comité de mantenimiento y obras, y estas serán atendidas por los proveedores del Fondo y que tenga la mayor disponibilidad. Posteriormente, el comité de mantenimiento y obras analizará si la reparación corresponde a una mejora que aumenta el valor del inmueble o se aplica como un gasto que se cargará al fondo.</p> <p>Las reparaciones programadas, las ampliaciones, remodelaciones y mejoras podrán ser solicitadas por los inquilinos pertenecientes al inmueble, la administración de inmuebles, la gerencia general o a solicitud del comité de inversión; y serán aprobadas según el siguiente detalle:</p>

	<table border="1" data-bbox="764 195 1279 422"> <thead> <tr> <th>Monto</th> <th>Aprobación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>&lt; 0.50% x VL del inmueble.</td> <td>Comisión de Mantenimiento y obras</td> </tr> <tr> <td>&gt; 0.50% x VL del inmueble.</td> <td>Comité del Fondo de Inversión Inmobiliario</td> </tr> </tbody> </table> <p>VL: Valor en libros.</p> <p>Además:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. En los casos de que el resultado de la fórmula “&lt; 0.50% x VL del inmueble” sea menor a US\$15,000.00, se establece este último valor como monto mínimo.</li> <li>ii. En los casos de que el resultado de la fórmula “&lt; 0.50% x VL del inmueble” sea mayor a US\$50,000.00, se establece este último valor como monto máximo.</li> </ol> <p>En lo relativo a las inspecciones de las obras, el comité de inversión determinará si se requiere apoyo de un tercero para la inspección de aspectos técnicos o con el personal de Vista SFI.</p> <p>La valuación de los activos se realizará al menos una vez al año, pudiendo realizar adicionales según se requiera o por factores que lo ameriten.</p> <p>Se capitalizarán los trabajos realizados como mejoras si aumenta la vida útil del inmueble sino se registrarán como un gasto que se carga al Fondo.</p>	Monto	Aprobación	< 0.50% x VL del inmueble.	Comisión de Mantenimiento y obras	> 0.50% x VL del inmueble.	Comité del Fondo de Inversión Inmobiliario
Monto	Aprobación						
< 0.50% x VL del inmueble.	Comisión de Mantenimiento y obras						
> 0.50% x VL del inmueble.	Comité del Fondo de Inversión Inmobiliario						
<p><b>Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas</b></p>	<p>No hay política sobre creación y uso de Reservas. El Comité de Inversiones deberá aprobar las reservas presentadas por la administración según los requerimientos de los inmuebles.</p>						

### 3. RIESGOS DEL FONDO

Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del fondo, perturbar el valor de la cartera y de las inversiones, generar un rendimiento menor al esperado o, inclusive, causarle pérdida en sus inversiones. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse. Las siguientes anotaciones le servirán de orientación, para evaluar el efecto que tendrán posibles eventos en la inversión.

Los principales riesgos a los que se puede ver enfrentado el fondo son:

#### 3.1. Tipos de Riesgos:

Tipos de Riesgo	
Tipo	Descripción
<p>1. <b>Riesgos de tasa de interés y de precio</b></p>	<p>El valor de los Títulos de Participación del fondo podría verse afectado por factores tales como fluctuaciones en el precio de los valores que componen el fondo por su relación inversa con las tasas de interés de mercado, o por políticas macroeconómicas adoptadas por el gobierno.</p> <p>La caída en las tasas de interés puede afectar el rendimiento de las</p>

	<p>re inversiones de títulos valores, y por consiguiente una caída en los rendimientos o caídas en el valor de los títulos podrían provocar una caída en el valor de los títulos de participación del fondo.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u> Evaluar las tasas que están en el mercado y analizar las mejores alternativas de financiamiento para minimizar el riesgo en posibles variaciones</p>
<p>2. Riesgos de liquidez</p>	<p>La iliquidez de los Títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía en los mercados de valores organizados es un riesgo para los inversionistas por cuanto les impediría hacer efectivas sus participaciones en caso de querer venderlas o les provocaría una pérdida al tener que ofrecerlas con un descuento.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u> Las ventas de los títulos de participación correrán por cuenta del inversionista debido a que el fondo directamente no puede redimir dichas participaciones. Sin embargo, se controlará diariamente los flujos de efectivo y necesidades financieras del fondo basándose en un control estricto de las salidas de dinero y proyección de pago de beneficios a los inversionistas.</p>
<p>3. Riesgos de crédito o no pago o cesación de pagos</p>	<p>Este riesgo incluye la posibilidad de que un emisor cuyos títulos valores forman parte del fondo resulte incapaz de pagar los intereses o principal en la fecha y condiciones pactadas.</p> <p>El no pago de los alquileres por parte de los arrendatarios de los inmuebles podría generar una caída en los rendimientos obtenidos por los inversionistas.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u> Realizar una adecuada gestión de cobro para así minimizar los atrasos o el no pago de los alquileres, además de darle un seguimiento a dichos atrasos con la finalidad de que no llegar a procesos legales por incumplimiento de contratos de alquiler.</p>
<p>4. Riesgo Asociado a Operaciones de endeudamiento</p>	<p>La normativa permite a los fondos inmobiliarios endeudarse hasta un 60% de su activo neto para para atender necesidades transitorias de liquidez, para la adquisición de los activos y las inversiones de capital que requieran los inmuebles por mantenimiento o mejoras, existe la posibilidad que, por problemas de iliquidez, el fondo incumpla con los pagos de las operaciones crediticias. Lo anterior debido a factores como atrasos en los pagos</p>



de los inquilinos y la poca o nula colocación de participaciones en el mercado primario

El endeudamiento en un fondo de inversión incrementa la exposición al riesgo financiero. Cuando un fondo se endeuda para financiar sus operaciones, puede amplificar tanto las ganancias como las pérdidas. La materialización de este riesgo puede derivar en pérdidas financieras por gastos de intereses y pérdida de garantías en caso de no pago.

Administración del Riesgo:

Existen límites normativos y restricciones de este mismo prospecto sobre el nivel máximo de endeudamiento permitido para este fondo de inversión, con el fin de mantener solvencia y evitar riesgos excesivos.

A nivel interno Vista como sociedad administradora mantiene políticas internas claras sobre el uso de la deuda, incluyendo análisis de capacidad de pago y escenarios de estrés. Adicionalmente, la sociedad debe mantener un monitoreo constante, donde se evalúa periódicamente el porcentaje de endeudamiento, liquidez y cobertura de intereses.

**5. Riesgos cambiarios**

Se puede definir como la exposición a pérdidas ocasionadas por cambios adversos en el valor en la moneda en que se expresan los estados financieros del fondo frente a las monedas extranjeras, en que están expresados los instrumentos, contratos y demás operaciones registradas en el balance del fondo de inversión.

Por otra parte, es importante considerar que, aunque los alquileres de los inmuebles hayan sido pactados únicamente en dólares, la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbano N°7527 brinda al arrendatario la opción de cancelar la renta en colones a tipo de cambio de venta vigente a la fecha de pago.

Administración del Riesgo:

El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía es un fondo denominado en dólares cuyos contratos de arrendamiento podrían ser solo en dólares minimizando el impacto. Sin embargo, algunos de los gastos regulares del fondo son denominados en colones. Con una situación de tipo de cambio prácticamente estático, el crecimiento anual de este tipo de gasto en colones hace que esta situación actúe en contra de los rendimientos del fondo. Este tipo de gastos son por ejemplo electricidad, agua, teléfono, seguridad, impuestos, entre otros

<p><b>6. Riesgos de las operaciones de reporto tripartito</b></p>	<p>Al realizar operaciones de reporto se puede tener incidencias en los siguientes riesgos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pérdidas producto de la incapacidad de la contraparte en rendir su compromiso a plazo.</li><li>• Pérdidas producto del riesgo de renovación: incapacidad de renovar la operación por falta de liquidez.</li><li>• Pérdidas producto de llamadas al margen (Reposición del valor de la garantía): Ante variaciones del precio o los rendimientos de los subyacentes, se presenta la posibilidad de incurrir en pérdidas cuando el subyacente pierde valor en el mercado.</li></ul> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>El fondo respeta los límites máximos permitidos para este tipo de inversiones y además tiene opciones limitadas en cuanto a las garantías que recibe de sus contrapartes, títulos cuyos requerimientos mínimos se relacionan a la bursatilidad, liquidez, características de riesgo y estabilidad de precios.</p> <p>En adición a las políticas de inversión del fondo, la Bolsa Nacional de Valores supervisa el mercado de reportos de manera diaria.</p>
<p><b>7. Riesgo Operativo o de Administración</b></p>	<p>Se refiere a los riesgos originados por fallas del recurso humano y del recurso físico o tecnológico. Las posibles consecuencias incluyen pérdidas no deseadas en el valor del activo del fondo producto de errores en el registro de transacciones, en la ejecución de órdenes de transacción, en el cálculo de intereses o ganancias (pérdidas) de capital, fraude, entre otras fuentes de posibles errores.</p> <p>Una mala gestión de la sociedad administradora puede ocasionarle pérdidas al fondo lo que redundaría en una pérdida para los inversionistas, por ejemplo, cobros de alquiler inadecuados o mal manejo del efectivo.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía cuenta con una administración propia y una compañía externa que velan por el mantenimiento y la adecuada administración de los bienes, además de controlar que se cumpla con todas las obligaciones requeridas por la ley.</p>



<p>8. Riesgo legal</p>	<p>Corresponde al riesgo de pérdida debido al no cumplimiento de acuerdos legales, procesos legales o sentencias adversas al interés del fondo en cuestión.</p> <p>VISTA SAFI, S.A. en representación del fondo inmobiliario, estará siempre expuesta a ser sujeto de contra demandas interpuestas por los arrendatarios por el incumplimiento de las normas estipuladas en los contratos e inevitablemente podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales en contra de los arrendatarios por las mismas causas, lo que potencialmente podría afectar el rendimiento esperado del Fondo y desde esa perspectiva se vea afectada la capacidad del Fondo para distribuir rendimientos competitivos en el largo plazo.</p> <p>Adicionalmente, 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 y costos relacionado</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>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 apegado su funcionamiento a la regulación vigente.</p>
<p>9. Riesgo por procesos judiciales</p>	<p>Corresponde a resoluciones negativas de índole judicial, que podrían, por un lado, negar o reducir compensaciones a las cuales el fondo de inversión tenía derecho, o bien, imponer sanciones cuya erogación deba ser cubierta por el fondo, lo cual podría tener efecto sobre los rendimientos que paga el fondo de inversión, reduciéndolos o suprimiéndolos durante algún período.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>La sociedad administradora cuenta con asesores legales externos, con el fin de abordar cualquier proceso judicial en la mejor forma y así buscar el resultado más favorable para el fondo de inversión, estableciendo estrategias de demanda o defensa conforme a las situaciones de cada caso, con lo cual, según sean también las posibilidades de éxito en cada caso, se pueden establecer provisiones que permitan asumir cualquier contingencia con la antelación suficiente para minimizar los efectos negativos sobre el rendimiento del fondo.</p>
<p>10. Riesgo por sanciones</p>	<p>Corresponde al riesgo relativo al impacto económico que podría</p>



<p>administrativas</p>	<p>tener una sanción administrativa sobre la sociedad administradora, lo cual podría afectar su flujo de caja y, por lo tanto, afectar su operativa administrativa, lo cual podría incidir en forma negativa sobre tiempos de respuesta a proveedores, arrendatarios, contrapartes, etc., ocasionando así la pérdida de oportunidades de negocio, lo cual podría a su vez incidir sobre el rendimiento del fondo.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>La sociedad administradora cuenta con planes de continuidad del negocio, que permiten continuar con una operativa normal, en situaciones donde se podría tener a disposición una menor cantidad de colaboradores, con motivo de contingencias de cualquier índole, como desastres naturales, situaciones sanitarias, reducción de personal, etc.</p>
<p>11. Riesgo por sustitución motivada de sociedad administradora</p>	<p>Corresponde a la sustitución motivada que acordaría la Superintendencia General de Valores ante la cancelación de la autorización de una sociedad administradora, su quiebra o disolución, intervención o incumplimiento de la sociedad administradora en los plazos establecidos en el prospecto, causando daños irreparables a los inversionistas.</p> <p><u>Administración de Riesgo:</u></p> <p>La sociedad administradora cuenta con un Código de Gobierno Corporativo, políticas, disposiciones, lineamientos y procedimientos, para normar la operativa de la sociedad, con el fin de operar siempre dentro de los parámetros normativos y de mercado, de forma tal que no se incurra en alguna de las situaciones que constituyen causales para sustituciones motivadas.</p>
<p>12. Riesgo por des inscripción o liquidación del fondo de inversión</p>	<p>Es el riesgo que existe ante la posibilidad de liquidar el fondo por incumplimiento regulatorio o por decisión de los inversionistas, lo que podría originar que el inversionista deba esperar un plazo determinado, para la venta de los activos del fondo, y traducirse eventualmente en una disminución del precio de la participación dependiendo de las condiciones de mercado de ese momento. Existe la posibilidad de que el fondo no logre vender todo o una parte del activo inmobiliario con lo cual el inversionista podría tener una afectación en su rentabilidad.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Para la gestión del riesgo de des inscripción o liquidación del fondo, debido a que la normativa estipula en forma explícita una serie de condiciones para que los fondos se mantengan en operación, la</p>



	<p>unidad de gestión de riesgos en forma trimestral informa al Comité de Inversiones sobre la situación de cada parámetro.</p>
<p><b>13. Riesgo sistémico</b></p>	<p>El riesgo sistemático está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por las autoridades gubernamentales del país. La política económica está compuesta por la política fiscal, monetaria, cambiaria, comercial y de remuneración de los factores de producción y tiene efecto sobre variables económicas y financieras del proceso de inversión, como lo son la inflación experimentada, la inflación esperada, la devaluación del colón costarricense con respecto al dólar estadounidense y las tasas de interés en moneda local. Este tipo de riesgo no es posible de diversificar por medio de la inversión en diferentes emisores, por cuanto no depende de la capacidad del emisor para hacer frente a sus obligaciones financieras. Puede decirse que es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y que depende de factores distintos de los propios valores del mercado. Esta modalidad de riesgo no es eliminable mediante la diversificación de la cartera. Entre los riesgos que se pueden mencionar, están:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Riesgo Inflación</li> <li>-Riesgo de variaciones en la tasa de interés</li> <li>-Riesgo de tipo de cambio</li> </ul> <p>Las decisiones de política económica pueden disminuir el flujo de caja neto de todos los títulos valores que se negocian en el mercado de valores a nivel local, lo cual reduce su rendimiento. Por lo tanto, los inversionistas se pueden ver afectados negativamente, conforme disminuye el rendimiento asociado a los títulos valores que componen la cartera de inversión del fondo.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>El riesgo sistémico se asocia a factores de política económica, sobre los cuales Vista SFI S.A. no tiene ningún grado de control, aunque la administración del fondo procura mantener una vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas, así como un análisis constante de las decisiones de política económica, con el objetivo de ajustar las decisiones de inversión en el fondo, ante los cambios que se observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.</p>
<p><b>14. Riesgo no sistemático o riesgo diversificable</b></p>	<p>Es el riesgo ligado a la situación económica y financiera de un emisor en particular. Depende de las condiciones, funcionamiento, expectativas, resultados, y otros factores particulares del emisor de</p>

	<p>títulos valores. Este riesgo incluye por ejemplo la posibilidad de que un emisor cuyos títulos valores forman parte del fondo resulte incapaz de pagar los intereses y principal en la fecha y condiciones pactadas. El riesgo no sistemático puede aminorarse mediante una apropiada diversificación de la cartera de valores.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>El riesgo de crédito o no pago y no sistémico diversificable, se gestionan manteniendo un seguimiento cercano a las calificaciones de crédito que brindan las agencias calificadoras a los emisores y sus emisiones, así como al monitoreo de los indicadores de gestión financiera.</p>
<p>15. Riesgo de inflación</p>	<p>Es el riesgo asociado a las variaciones en el poder de compra potencial del flujo de efectivo esperado. Pues, el poder de compra de un flujo de efectivo (producto de una inversión) se ve reducido ante una aceleración del proceso inflacionario.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>En el caso de riesgo de inflación, así como de otros que se encuentran en función de variables o factores macroeconómicos, ajenos al control de Vista SFI S.A., esta entidad evalúa de forma mensual el comportamiento de los indicadores económicos y sus desviaciones en relación con lo establecido por la autoridad monetaria, definiendo cuando corresponda acciones o decisiones en la administración del fondo de inversión</p>
<p>16. Riesgo por fraude</p>	<p>El fraude se puede definir como una forma de incumplimiento consciente de la norma que supone la obtención de un beneficio, generalmente económico, para el transgresor, en perjuicio de aquellos que cumplen honestamente con sus obligaciones. Para el caso de la Sociedad Administradora, esos beneficios que pueda estar persiguiendo los posibles agresores, se pueden traducir en posibles pérdidas para el fondo y por ende en una disminución del valor de participación.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Los riesgos operativos y por fraude, se gestionan mediante mapeos según tipo de evento, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto. Estas mediciones se deben mantener dentro de los niveles considerados como aceptables por el Comité de Riesgos, correspondiéndole a la Gestión de Riesgo la realización de su monitoreo y reporte de resultados, lo que permitirá realizar ajustes en la administración si se presentaran desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados. Vista SFI cuenta con políticas,</p>

	<p>procedimientos y niveles de control que permiten minimizar eventos como este.</p>
<p><b>17. Riesgo por la variabilidad de rendimientos</b></p>	<p>Los fondos de inversión administrados por VISTA Sociedad de Fondos de inversión S.A, no pueden garantizar una rentabilidad mínima o máxima, sino que, por la naturaleza de estos, la rentabilidad surge de la distribución proporcional de todos los beneficios o pérdidas que generen los activos del fondo, entre los inversionistas del mismo, pues para todos los efectos son de su propiedad.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Para mitigar el riesgo por rendimientos variables el portafolio se estructura en forma de exista una correlación adecuada que permita mitigar la variabilidad de los rendimientos de la cartera activa del fondo.</p>
<p><b>18. Riesgo por inversión en instrumentos</b></p>	<p>Dentro de las distintas opciones de inversión en valores disponibles para integrar la cartera financiera del Fondo de Inversión de conformidad con los límites y normas vigentes, además de los instrumentos de deuda de tasa de interés fija, o los títulos de deuda de tasa de interés variable o ajustable. Las técnicas de valuación generalmente aceptadas para la estimación de un precio para dichos instrumentos de inversión demandan el uso de supuestos sobre el comportamiento de los flujos de efectivos que se espera generen en el largo plazo, su patrón de pago, así como la tasa de costo de oportunidad empleada para descontar los flujos esperados. En consecuencia, existe una probabilidad real de que el comportamiento de los flujos de efectivo en cuanto a su cuantía como patrón de pago no se comporten de la manera en que se estimaron a la fecha en que se efectuó la valoración para fundamentar la compra de los instrumentos para la cartera de inversión. En el caso de los bonos asociados a tasas de interés variables o a rendimientos ajustables, el riesgo se asocia a cambios en las condiciones macroeconómicas que producen a su vez cambios en las tasas de interés o en los indicadores de referencia.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>El fondo invertirá en valores de Sector Público Costarricense y en emisores de sector privado inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios en SUGEVAL; en cuanto al riesgo por inversión en instrumentos de renta variable, se mitiga dando un seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de</p>

	<p>inversión y de negociación de activos financieros.</p>
<p><b>19. Riesgo por disminución de capital</b></p>	<p>Es el riesgo que podría enfrentar el inversionista de que su inversión pierda valor ante un cambio en las condiciones de mercado y el inversionista decida salir del Fondo en ese momento.</p> <p><u>Administración del Riesgo</u></p> <p>El riesgo de disminución de capital se administra a través de una adecuada selección de activos para la cartera del Fondo, no obstante, el inversionista debe conocer que pueden presentarse condiciones de mercado inesperadas que pueden afectar tales activos.</p>
<p><b>20. Riesgo de variación de calificación de riesgo del emisor</b></p>	<p>Este riesgo puede darse debido a que, aunque al momento de compra de los activos del Fondo, el emisor o sus valores, deben tener una calificación acorde a la política de inversión, estos podrían sufrir un cambio de su calificación de riesgo inicial, lo que significa que podría existir una mayor probabilidad de que el Fondo enfrente problemas para la recuperación de las inversiones.</p> <p><u>Administración del Riesgo</u></p> <p>Para administrar el riesgo de variación de la calificación de riesgo de los activos, en caso de presentarse, se realizará un análisis del emisor o emisores que presenten esta condición y bajo las nuevas circunstancias, se evaluará la posibilidad de vender o mantener la posición de acuerdo con lo que se considere más conveniente para el Fondo.</p>
<p><b>21. Riesgo de operaciones de Apalancamiento</b></p>	<p>En caso de que el Fondo realice operaciones de apalancamiento, dentro de las cuales se encuentran los reportos, se debe indicar que si la posición del Fondo fuera la de comprador a plazo (deudor), fluctuaciones en el precio de mercado de los títulos valores otorgados en garantía podrían obligar al gestor del Fondo a efectuar reposiciones de margen que podrían comprometer la posición de liquidez de la cartera</p> <p><u>Administración del Riesgo</u></p> <p>Para gestionar el Riesgo de operaciones de Apalancamiento, en el prospecto se establece los límites máximos en los cuales se puede apalancar el Fondo, los cuales se encuentran en cumplimiento de la normativa vigente.</p>
<p><b>22. Riesgo en la administración del efectivo</b></p>	<p>Es el riesgo que se genera ante el hecho de que el custodio del efectivo deposite total o parcialmente los recursos en una entidad que posteriormente se vea afectada por desfalcos, quiebra o cesación de pago, afectando la posibilidad del Fondo por recuperar ese efectivo, causando una pérdida en el valor del Fondo y para el inversionista.</p>

	<p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Este riesgo se administra seleccionando una entidad que esté legalmente acreditada para realizar las funciones pertinentes y que cuente con adecuados procedimientos de control interno, así como evaluaciones periódicas de sus riesgos operativos y conciliaciones bancarias de forma diaria.</p>
<p><b>23. Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables.</b></p>	<p>Derivado del riesgo de la aplicación incorrecta de una o varias políticas contables se apliquen incorrectamente en el registro de diario del activo del fondo y por ello el cálculo del activo neto sea erróneo. Puede derivar ajustes, deterioro del activo y pagos diferentes a los que la realidad debería mostrar.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Se cuenta con políticas para el debido acatamiento de las normas. El Gobierno corporativo define aprueba, revisa, supervisa y da seguimiento constante a las políticas y procedimientos.</p>
<p><b>24. Riesgo por incorrecta estimación del valor de deterioro.</b></p>	<p>Derivado de que al incorporar un modelo de deterioro de estimación de pérdidas crediticias y este modelo debe contar con supuestos para estimar perdidas futuras, se podría presentar una sub o sobre valoración de la estimación, que al final genere diferencias a la baja o alza del valor de participación. Este riesgo aplica para inversiones clasificadas con la categoría de valoración de costo amortizado.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Para la mitigación del riesgo por una estimación incorrecta, así como su parametrización, se cuenta con un modelo de estimación de uso a nivel internacional y parametrizado a nivel local con el fin de contar con una herramienta eficaz y actualizada. El modelo se seleccionó buscando la mejor opción que se adaptara a los fondos.</p>
<p><b>25. Riesgo relacionado por la inclusión de valoración a costo amortizado</b></p>	<p>En el caso que el instrumento financiero esté dentro de la categoría a costo amortizado no valora a precios de mercado, debido a que la intención es mantener el activo hasta el vencimiento y obtener flujos de caja provenientes del pago de los intereses y el vencimiento del principal. Es por ello que estos activos se mantienen a su valor en libros, no obstante, dicho valor varía en función de los cambios que tenga el valor del activo financiero por variaciones en la calidad crediticia desde el momento de su compra. En el caso que deba venderse el activo antes de su vencimiento ya sea por variaciones inesperadas en la calidad crediticia del emisor, necesidades de liquidez, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgo y el plazo promedio ponderado de vencimiento de la cartera, esto podría generar una</p>



	<p>pérdida o ganancia para el fondo, dependiendo del valor de mercado a la hora de realizar la venta del instrumento. Este riesgo puede acentuarse en situaciones de reembolsos masivos o escenarios de volatilidad en los precios de mercado originados por la liquidación de inversiones.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>La gestión de la cartera de inversión del fondo se ejecuta con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección, los cuales se aplican para la gestión del riesgo en mención. Asimismo, los instrumentos valorados al costo amortizado, por el rol que cumplen dentro del modelo de negocio, no tienen como objetivo su venta de forma anticipada al vencimiento. Por lo que en el caso de necesitar realizar su venta anticipada se tomará en cuenta los efectos sobre la valoración de los activos financieros, solo se realizarán ventas en casos de extrema necesidad, es decir, por variaciones inesperadas en la calidad crediticia del emisor, necesidades de liquidez, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgo y el plazo promedio ponderado de vencimiento de la cartera.</p>
<p><b>26. Riesgo relacionado al modelo de Negocio del Fondo</b></p>	<p><b>Modelo de Negocio a costo Amortizado</b></p> <p>En un momento determinado, el valor contable de los activos del Fondo registrados en este modelo de negocio podría diferir con respecto a los precios de referencia que se coticen en el mercado al momento de intentar venderlos, situación que se acentuaría en caso de reembolsos masivos, altos niveles de concentración de saldos administrados en pocos inversionistas, o en escenarios de volatilidad en los precios del mercado originados por la liquidación de inversiones.</p> <p>Bajo este escenario, los inversionistas que soliciten un reembolso de sus participaciones podrían provocar la materialización de una pérdida o disminución en el valor del Fondo.</p> <p>Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonial)</p> <p>El inversionista debe conocer que de acuerdo con la definición del modelo asignado al fondo un porcentaje de las inversiones están valoradas a precios de mercado, y que, ante una baja en el precio de los mismos, se generará una disminución en el valor de la participación y por ende en la rentabilidad del Fondo.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>En cuanto a la clasificación “Modelo de Negocio a costo Amortizado”, el Gestor del Fondo invierte los recursos con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección.</p>

	<p>En cuanto a la clasificación “Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonial)” el Gestor del Fondo gestiona los activos de la cartera del Fondo con base en la Política de Inversión y bajo un monitoreo permanente de las variables de mercado que le permiten tomar las decisiones que correspondan para la adecuada administración del Fondo.</p> <p>Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias El inversionista debe conocer que parte de las inversiones del Fondo, pueden estar valoradas a precios de mercado, y que, ante una baja en el precio de los mismos, se podría generar una disminución en el valor de la participación y por ende en la rentabilidad del Fondo.</p>
<p><b>27. Riesgo continuidad de Negocio</b></p>	<p>Se refiere a la posibilidad de que las operaciones del fondo y de las industrias en las que opera se vean suspendidas parcial o totalmente por eventos internos o externos de alto impacto, como, por ejemplo, desastres naturales, emergencias sanitarias, manifestaciones sociales, inhabilitación de las instalaciones, suspensión de servicios de tecnologías de información, o cualquier otro factor que afecte a la entidad, a los mercados que atiende y a sus clientes.</p> <p>El inversionista podría observar deficiencias en el servicio al cliente o bien que el tiempo de respuesta no se encuentre acorde a los estándares acostumbrados debido a la interrupción de los procesos. Dependiendo de los procesos del negocio que se puedan ver afectados se podrían generar pérdidas financieras o bajas en los rendimientos para los inversionistas.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u> Para mitigar este riesgo, VISTA SAFI, SA. mantiene un Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio el cual contempla un Análisis de Impacto de Negocio, en donde se identificaron los procesos críticos del negocio y los diferentes protocolos y medidas de acción para mitigar sus exposiciones a este riesgo, adicionalmente, se realizan pruebas periódicas de planes operativos que permiten identificar eventos y disminuir sus efectos que puedan interrumpir parcial o totalmente la ejecución de las labores de la Sociedad.</p>
<p><b>28. Riesgo Reputacional o de Imagen</b></p>	<p>Se refiere a las posibles situaciones tales como la afectación derivada de rumores, comunicaciones masivas negativas, manejo administrativo deficiente, conductas contrarias a la ética de los funcionarios o representantes de la entidad, opiniones negativas de clientes, lavado de dinero o situaciones legales que afecten la imagen del fondo o de las entidades y actividades relacionadas con sus operaciones.</p> <p>Estas situaciones podrían generar una venta de participaciones en el mercado por parte de los inversionistas en cuyo caso el valor de</p>



	<p>la participación podría bajar en el mercado. Por otro lado, podría darse una salida de inquilinos y con lo que tendrían menos ingresos por alquiler, lo que podría afectar la rentabilidad generada por el fondo.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>El departamento de Mercadeo se encarga del seguimiento de publicaciones, notas, comentarios y comunicados, que se dan en diversos medios de comunicación y redes sociales, quien igualmente colabora en los comunicados formales que se emitirían como respuesta. Adicionalmente, el Grupo Financiero ACOBO, cuenta con un Código de Conducta, el cual es de conocimiento de todo el personal. También dicho riesgo se gestiona mediante la Gestión de Riesgo Operativo, donde se puede reportar la materialización de eventos de riesgos que tengan una incidencia reputacional, a fin de tomar las acciones correctivas correspondientes.</p>
<p><b>29. Riesgo fiscal</b></p>	<p>Se refiere a las posibles variaciones en el tratamiento fiscal estipulado para los fondos de inversión las cuales podrían tener un impacto directo sobre el beneficio que recibe el inversionista.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Este es un riesgo que no puede ser administrado por el fondo, sino que debe ser asumido por el inversionista.</p>
<p><b>30. Riesgo por gestión de la sociedad administradora</b></p>	<p>Corresponde al riesgo de la gestión de la sociedad administradora, medida en términos de su experiencia, sus recursos profesionales, su organización, su definición de responsabilidades y cargos, sus sistemas de apoyo y de administración, sea la adecuada para la toma de decisiones de inversiones del fondo. La mala gestión de la sociedad puede provocar pérdidas en el fondo y, por consiguiente, el inversionista podría perder parte de su inversión.</p> <p><u>Administración del Riesgo</u></p> <p>Este riesgo se mitiga mediante el establecimiento de procesos y disposiciones administrativas para la gestión adecuada de la sociedad y de los fondos que esta administra, por otro parte en la contratación del personal de la sociedad se canaliza por medio del Departamento de Recursos Humanos, quien valida las habilidades, competencias y atestados académicos para cada puesto, de manera tal que se garanticen las aptitudes para el desempeño del personal y por ende una adecuada gestión de la sociedad.</p> <p>Al mismo tiempo se procura que el personal administrativo cuente con la experiencia necesaria en el puesto de toma de decisiones para mitigar este riesgo.</p>



<p><b>31. Riesgo Tecnológico:</b></p>	<p>El Fondo utiliza una plataforma de información sobre la cual se realizan los registros electrónicos de las transacciones, el riesgo tecnológico está asociado a que se puedan dar eventos en los sistemas informáticos y que la plataforma mencionada quede fuera de servicio, se presenten errores de información, se presenten atrasos en la disponibilidad de la información, entre otros.</p> <p><u>Administración del Riesgo</u></p> <p>Para mitigar este riesgo, VISTA SFI periódicamente realiza pruebas de continuidad de TI a la plataforma tecnológica, con el fin de mitigar este riesgo, y efectúa las acciones indicadas anteriormente en el riesgo de continuidad en caso de que haya alguna falla.</p>
<p><b>32. Riesgo por liquidación de participaciones antes del pago del capital pagado en exceso</b></p>	<p>Este riesgo corresponde a la posibilidad de que un si un inversionista liquida las participaciones en mercado secundario, podría perder la posibilidad de recibir la parte correspondiente al capital pagado en exceso, dada la discrecionalidad de la administración para la distribución de esta partida, si el valor de liquidación es menor al valor en libros. Caso contrario, si el valor de mercado es mayor al valor en libros, dicho riesgo no se materializa.</p> <p><u>Administración del Riesgo</u></p> <p>Este riesgo debe ser administrado por el inversionista, y éste debe velar por mantenerse informado para que conozca el momento en que la administración procede con la distribución de esta partida. Dicha distribución se comunicará por hecho relevante el mismo día de la distribución.</p>
<p><b>33. Riesgos por la liquidación de las participaciones en moneda nacional por disposición de políticas del gobierno ante la inestabilidad macroeconómica</b></p>	<p>Ante el cambio de las condiciones macroeconómicas del país, existe el riesgo de que el Fondo no pueda disponer de dólares (moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) necesarios para liquidar a los inversionistas sus beneficios en la referida moneda de denominación del Fondo.</p> <p>Ante esta situación, existe la posibilidad de que el Fondo podría recurrir a realizar dicha liquidación en moneda nacional, de conformidad con el artículo N° 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica N° 7558. Lo anterior, podría influir en el rendimiento final o la realización de beneficios a distribuir entre los inversionistas.</p> <p><u>Administración del Riesgo</u></p> <p>En lo que se refiere al riesgo por la moneda redención de participaciones, este tipo de riesgo es sistémico, por lo tanto, no es posible gestionarlo, por cuanto la administración del Fondo no tiene ningún control sobre los factores que los ocasionan. Pese a esto la</p>



	<p>Sociedad Administradora realiza un monitoreo permanente de las variables macroeconómicas, que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.</p>
--	--

### 3.2. Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios

Riesgos Propios de Activos Inmobiliarios	
<p>1. Riesgo de siniestros</p>	<p>Este es un factor de riesgo ya que incendios, huracanes o cualquier otro siniestro pueden dañar los inmuebles y hacer perder su valor. La pérdida, reposición o reconstrucción de los inmuebles o desocupación, disminuiría el flujo de ingresos y podría incrementar los gastos asociados, afectando así la rentabilidad para el inversionista.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Ante los eventos por riesgo de siniestros o riesgos propios de la cartera inmobiliaria, se ha dispuesto que todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria deberán contar con los debidos seguros, los cuales incluirán como mínimo cobertura contra incendio, inundación y terremoto. La cobertura se actualizará anualmente por el valor de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se gestiona adecuadamente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros mencionados.</p>
<p>2. Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles</p>	<p>Este riesgo está asociado a la compra de bienes inmuebles desocupados y a la posibilidad de desocupación de los mismos, lo cual incidiría igualmente sobre la capacidad del fondo para producir ingresos periódicos.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Se velará que los inmuebles por adquirir estén con su ocupación según la normativa. Se mantendrá una búsqueda constante de nuevos inquilinos por medio de publicidad y otras alternativas para lograr una adecuada y optima ocupación.</p>
<p>3. Riesgo de concentración por inmueble</p>	<p>Este riesgo está asociado con la existencia de una concentración de la cartera en un solo tipo de inmuebles, o en un solo inmueble. Una concentración en inmuebles solo de tipo comercial podría afectar los rendimientos del fondo en las tantas situaciones coyunturales de la economía para ese sector provoquen un alto nivel de desocupación de los inmuebles. En caso de que la concentración sea en un solo inmueble, el riesgo vendrá dado por la posibilidad de ocurrencia de algún siniestro que afecte el inmueble, y por consiguiente su capacidad de generar ingresos.</p>



	<p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>La sociedad administradora velara por la diversificación de los inmuebles tales como comerciales, oficinas y bodegas, entre otros, con el fin de evitar la concentración y minimizar el riesgo.</p>
<p>4. <b>Riesgo de concentración de las rentas de los arrendatarios (concentración por inquilino)</b></p>	<p>Este tipo de riesgo tiene que ver con la alta concentración de generación de ingresos por parte 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 periódicos del fondo.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>La sociedad administradora velara por el cumplimiento de la normativa en materia de concentración de inquilinos, además controlará el grado de concentración, buscando que sus arrendatarios no pertenezcan al mismo grupo o ente económico.</p>
<p>5. <b>Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos</b></p>	<p>La compra de bienes inmuebles se hará de acuerdo a las decisiones que tome el Comité de Inversión, de acuerdo a las políticas plasmadas en el presente prospecto. Lo cual podría variar los rendimientos del fondo.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Para realizar las compras de activos se tomará como base las regulaciones de la Sugeval, además de los criterios objetivos del comité de inversión y un análisis exhaustivo del inmueble a adquirir.</p>
<p>6. <b>Riesgos propios de la cartera inmobiliaria</b></p>	<p>Los principales riesgos asegurables de la cartera inmobiliaria son los asociados a los siniestros naturales y artificiales tales como incendio, terremoto, conmoción civil o daños de personas malintencionadas. La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del inmueble y, por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y/o del valor de la participación para los inversionistas durante el plazo en el cual el Fondo procede a reconstruir los daños ocasionados por los eventos naturales o artificiales.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Ante los eventos por riesgo de siniestros o riesgos propios de la cartera inmobiliaria, se ha dispuesto que todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria deberán contar con los debidos seguros, los cuales incluirán como mínimo cobertura contra incendio, inundación y terremoto. La cobertura se actualizará anualmente por el valor de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se elimina casi totalmente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros mencionados.</p>



<p><b>7. Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios</b></p>	<p>Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan el valor de los activos inmobiliarios individualmente, o al sector como un todo y que están relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macro precios (tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento de la actividad económica, etc.) o con el sector inmobiliario, tal como una posible devaluación de las propiedades de una zona geográfica en particular, por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las Leyes o Reglamentos que condicionan la operación del negocio. Lo que podría provocar que los inversionistas se puedan ver afectados negativamente, conforme disminuyen los valores de los activos inmobiliarios que el fondo administra.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Se tratará de que todos los inmuebles que componen la cartera estén en excelentes condiciones además del mantenimiento continuo que se les da, esto para no provocar una disminución en el valor del inmueble y así una disminución en el valor de la participación.</p>
<p><b>8. Riesgo de factores económicos- políticos -legales</b></p>	<p>Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Las potenciales variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios.</li> <li>-Una eventual modificación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (N° 7525, publicada el 17 de agosto de 1995) podría perjudicar o beneficiar a los propietarios de bienes inmuebles. En la actualidad dicha Ley permite la contratación de alquileres en dólares, en que las partes podrán fijar a su conveniencia un monto de incremento anual del mismo, salvo en vivienda.</li> </ul> <p>Los factores económicos- políticos -legales podrían generar variaciones en el valor de los inmuebles que a su vez podría traducirse en resultados tanto positivos como negativos en el valor en libros de la participación de los fondos Inmobiliarios.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>El riesgo sistémico se asocia a factores de política económica, sobre los cuales VISTA SFI no tiene ningún grado de control, aunque la administración del fondo procura mantener una vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas, así como un análisis constante de las decisiones de política económica, con el objetivo de ajustar las decisiones de inversión en el fondo, ante los cambios que se observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.</p>



<p>9. <b>Riesgo país</b></p>	<p>Las inversiones inmobiliarias del fondo se localizarán en Costa Rica. Como tal, el Fondo enfrenta el riesgo país, que constituye en la pérdida económica esperada por una crisis económica y política que se traduzca en un incremento del premio por riesgo que demanden los inversionistas sobre la deuda soberana de referencia, lo cual puede derivar en un incremento de las tasas de interés, la inflación e incluso devaluación de la moneda local. Estos cambios en variables macroeconómicas pueden surgir por aspectos económicos o políticos, y pueden ocasionar cambios en el valor de las participaciones del Fondo, con una posible pérdida asociada al Inversionista.</p> <p><u>Administración del Riesgo</u></p> <p>En cuanto al riesgo país, se mitigan dando un seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como internacional, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de activos financieros.</p>
<p>10. <b>Riesgo de concentración geográfica</b></p>	<p>Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración de los inmuebles en una misma zona geográfica, lo que ante un evento económico o de la propia naturaleza (terremoto, inundación, etc.) que afecte específicamente tal zona geográfica, provocaría una caída en el valor de los inmuebles y por lo tanto una pérdida económica al inversionista.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>La determinación de adquirir un inmueble en una zona geográfica específica se sustenta en estudios y análisis sobre las principales variables económicas de ese país, estos análisis se deben actualizar para determinar los posibles efectos que puedan tener sobre el precio de los inmuebles y el valor de las rentas, buscando mantener diversificación por zona geográfica, lo que permite minimizar el riesgo por concentración geográfica.</p>
<p>11. <b>Riesgo por el grado de especialización de los inmuebles</b></p>	<p>Es el riesgo que se puede presentar al adquirir inmuebles que ofrezcan una solución inmobiliaria específicamente a un inquilino. Por lo anterior, puede existir el riesgo que en caso de desocupación se experimente dificultad de conseguir un nuevo inquilino. La adquisición de este tipo de activos aumenta las posibilidades de una reducción en el rendimiento del Fondo en caso de desocupación.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>El comité de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía velará que exista algún tipo de garantía por parte del inquilino o del vendedor del inmueble y que se analicen las características y usos alternativos del bien antes de ser adquirido.</p>



<p><b>12. Riesgo por la adquisición de inmuebles en lugares no aptos</b></p>	<p>Este riesgo se presenta por dos factores. Primero, la calidad de los suelos donde fue construido el inmueble puede ser de regular a mala y podría provocar daños futuros al inmueble por hechos tales como deslizamientos al terreno, con lo cual sería difícil la ocupación del inmueble y la reparación del mismo, con la consecuente caída en el valor de la participación y la pérdida económica para el inversionista. Segundo el inmueble puede estar construido en una zona que según las limitaciones de uso del suelo solamente puede ser arrendado con fines específicos. Esto reduce la versatilidad del inmueble y limita los posibles inquilinos para una reocupación del mismo en caso de desocupación, lo que podría ocasionar una reducción el rendimiento del Fondo y una pérdida económica para el inversionista.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>El riesgo relacionado con la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos se disminuye mediante la elaboración de informes y estudios, donde se incorporan factores como la versatilidad del inmueble (usos alternos) y ubicación geográfica.</p>
<p><b>13. Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad</b></p>	<p>Existe el riesgo de una presentación tardía del documento en donde el vendedor actuando de mala fe pueda traspasar la finca dos veces, el riesgo de que en el lapso de tiempo en que se da la firma de compra y venta del inmueble y la presentación del documento recaiga un gravamen no existente en el momento de la compraventa, el riesgo por una calificación de defectos no subsanables por un mal estudio o por vicios ocultos, o el riesgo inherente a toda transacción registral. Debido a que las transacciones de compraventa de bienes inmuebles se materializan contra el pago del precio pactado por la propiedad, podría provocar pérdidas al Fondo y en consecuencia a sus inversionistas, disminuyendo el precio de participación del fondo, pudiendo ocasionar pérdidas en los rendimientos percibidos por el inversionista.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Con respecto a los eventos de riesgo por el proceso del registro de inmuebles, VISTA SFI contrata asesores legales de alto nivel con la experiencia necesaria para realizar el proceso de debida diligencia sobre las características y condiciones de las propiedades que el Fondo pretende adquirir. Para su mitigación la sociedad verifica en forma frecuente que la información vigente en el Registro de la Propiedad sea la adecuada.</p>
<p><b>14. Riesgo por la moneda de redención de las participaciones</b></p>	<p>El riesgo por la moneda de redención de las participaciones nace ante la posibilidad de un cambio en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, mediante el cual el emisor podría realizar los pagos en colones, razón por la cual el fondo de inversión se vería obligado a realizar el pago de los inversionistas en la moneda local de circulación.</p>

	<p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>En lo que se refiere al riesgo por la moneda redención de participaciones, este tipo de riesgo es sistémico, por lo tanto, no es posible gestionarlo, por cuanto la administración del Fondo no tiene ningún control sobre los factores que los ocasionan. Pese a esto la Sociedad Administradora realiza un monitoreo permanente de las variables macroeconómicas, que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.</p>
<p><b>15. Riesgo de crédito de los arrendatarios</b></p>	<p>El no pago de los alquileres por parte de los arrendatarios de los inmuebles podría generar una caída en los rendimientos obtenidos por los inversionistas.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Se mantiene un control estricto de la gestión de cobros por diversos medios de comunicación para así evitar que se dé un grado alto de morosidad. Además, se mantiene una comunicación constante con los inquilinos para verificar su situación actual. Así mismo, se puede contar con garantías; que avalen la recuperación de saldos en caso de incumplimientos contractuales.</p>
<p><b>16. Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por VISTA SFI.</b></p>	<p>Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. es administradora de Fondos de Inversión Inmobiliarios, cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y posiblemente para venta por cuenta y riesgo de los inversionistas del Fondo.</p> <p>Debido a que el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía es un posible comprador de los bienes inmuebles, que pertenezcan a los fondos de desarrollo de proyectos y a otros fondos inmobiliarios administrados por esta misma sociedad, existe el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés entre estos fondos.</p> <p>Debido a que empresas del grupo de interés económico brinden servicios de cualquier tipo al Fondo, se puede manifestar un conflicto de interés en la eventual negociación entre el Fondo y esa empresa.</p> <p>La posibilidad de que la misma sociedad administradora del fondo o sociedades que forman parte de su grupo de interés económico puedan ser arrendantes de los bienes inmuebles propiedad del Fondo, podría provocar conflictos de interés entre la sociedad administradora como arrendante o como integrante del mismo grupo económico en contra de los intereses del Fondo y sus inversionistas, este tipo de situaciones podría afectar eventualmente el rendimiento del fondo.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p>

	<p>La administración velará por analizar los conflictos de interés que se puedan presentar en la contratación de servicios para el Fondo y se expondrá dicha situación en el Comité de Inversión para posterior aprobación de la Junta Directiva de Vista SAFI.</p>
<p>17. Riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo</p>	<p>Es el impacto, que se puede ver reflejado en los resultados del fondo, debido a un incremento en los costos necesarios para la administración y buen funcionamiento de los inmuebles. Cambios muy bruscos pueden significar afectaciones directas en los rendimientos de los inversionistas.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>El comité de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía y su administración velarán, por establecer medidas de control, que permitan realizar estimaciones y así poder mitigar el impacto de los cambios que se puedan presentar en los costos y gastos.</p>
<p>18. Riesgo por valoraciones de las propiedades del fondo</p>	<p>El valor de los activos inmobiliarios que componen la cartera del Fondo Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, debe ajustarse todos los años según la normativa aplicable de SUGEVAL, que se basa en las diferentes normas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros, según lo señala las Normas Internacionales de Contabilidad y de Valoración a Valor Razonable; lo cual, afectaría positiva o negativamente el valor de los activos y por ende el valor en libros de los títulos de participación, lo que podría afectar el valor de liquidación de las participaciones en los mercados secundarios de valores.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Se cuenta con especialistas en el área para la correcta valoración de los inmuebles, para minimizar el riesgo de una sobrevaloración de los inmuebles administrados.</p> <p>Se tratará de que todos los inmuebles que componen la cartera estén en excelentes condiciones además del mantenimiento continuo que se les da, esto para no provocar una disminución en el valor del inmueble y así una disminución en el valor de la participación.</p>
<p>19. Riesgo de no colocar el capital autorizado en el tiempo establecido</p>	<p>Éste está referido a la no colocación del 100% del monto del capital autorizado en el plazo establecido, obligando a VISTA SFI como administradora del fondo a convocar una Asamblea de Inversionista para proponer una reducción del capital autorizado, o bien, ampliar el plazo de colocación.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Para administrar el riesgo de no colocación del capital autorizado en el</p>

	<p>tiempo establecido, VISTA SFI realiza un estudio sobre la demanda de posibles inversionistas para determinar cuál es el mecanismo de colocación idóneo para colocar la cantidad requerida de participaciones en un determinado momento.</p>
<p><b>20. Riesgos por conflictos de interés por venta de activos inmobiliarios o sus respectivos títulos representativos a entidades de grupo de interés económico</b></p>	<p>VISTA SFI es administradora de Fondos de Inversión Inmobiliarios, los cuales, de conformidad con la regulación vigente en la materia, son fondos de inversión cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta por cuenta y riesgo de los inversionistas del Fondo.</p> <p>El fondo Inmobiliario es potencial comprador de bienes inmuebles en el territorio nacional, existiendo el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés ante la posible venta de estos inmuebles a entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora en lo referente a los precios de las propiedades, o bien, en la decisión discrecional de VISTA SFI para la selección de los activos inmobiliarios para su negociación.</p> <p>Al materializarse este riesgo, podría implicar una disminución en el valor de las propiedades a negociar por parte del fondo, lo que generaría una posible pérdida en el fondo, disminuyendo el valor de participación y la rentabilidad de los inversionistas.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>La administración velará por analizar los conflictos de interés que se puedan presentar en la contratación de servicios para el Fondo y se expondrá dicha situación en el Comité de Inversión para posterior aprobación de la Junta Directiva de Vista SFI.</p>
<p><b>21. Riesgo por impagos de rentas garantizadas</b></p>	<p>En ocasiones un fondo inmobiliario puede adquirir inmuebles con espacios desocupados, o solicitar garantías al vendedor por salida anticipada de los arrendatarios, ante lo cual se puede firmar un contrato de renta garantizada con el vendedor, en sustitución de la renta que se percibiría por un contrato ordinario de arrendamiento, sin embargo, en la misma forma en que se da el riesgo de impago de la renta, podría darse el caso que en el momento en que el Fondo le solicite al vendedor que pague las rentas garantizadas que le corresponde cubrir, éste no posea la liquidez para hacer el pago, por lo que el rendimiento líquido del fondo se vería afectado por incumplimientos en el pago de las rentas garantizadas en la misma forma en que se vería afectado por desocupación o por incumplimiento de pago de arrendatarios, debiendo llevar a cabo procesos de cobro judicial, o bien, solicitarle al vendedor otro tipo de garantías que le permita al fondo cobrar la deuda, lo cual podría afectar de manera negativa los ingresos del Fondo.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p>

	<p>El contrato de rentas garantizadas como tal ya representa un mitigador para los intereses del Fondo, específicamente la salida de algún inquilino de manera anticipada, sin embargo, en caso de que el garante de este contrato de rentas garantizadas presente alguna afectación financiera para atender sus obligaciones, la administración podrá solicitar garantías adicionales, entre ellas activos inmobiliarios para respaldar y velar por los intereses de los inversionistas.</p>
<p><b>22. Riesgo por el arrendamiento de inmuebles a un nivel inferior al de mercado</b></p>	<p>Supone que alguno de los inmuebles de la cartera del Fondo sea arrendado a un nivel inferior del monto del alquiler al promedio renta del mercado, lo cual implicaría un eventual problema en la gestión de administración del inmueble y que eventualmente el inversionista estará obteniendo menos rendimientos de lo que podría estar recibiendo.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Este riesgo se mitiga con el constante mapeo y seguimiento del comportamiento del mercado, tomando como referencia insumos de análisis suministrados por empresas especializadas en generar este tipo de data. Adicionalmente mediante la gestión comercial activa en los inmuebles administrados para conocer y mantener actualizado el comportamiento de los precios por zona geográfica, industria, tipo de inmueble, sector económico y entorno en general</p>
<p><b>23. Riesgo de legítima posesión</b></p>	<p>Se refiere al riesgo de que un tercero dispute la legítima posesión de un bien que haya adquirido o se haya comprometido a adquirir el Fondo. También se refiere al riesgo de extinción de dominio de bienes del Fondo por parte del Estado en virtud de procesos relacionados con el lavado de activos o financiación del terrorismo. Los estudios de títulos previos a la adquisición son críticos para mitigar este riesgo, así como el cumplimiento de las políticas y procedimientos previstos en materia de prevención del lavado de dinero. En caso de materializarse este riesgo, eventualmente podría presentarse un perjuicio económico para los inversionistas, incluyendo, sin limitarse a ello, una reducción en los rendimientos distribuidos a los inversionistas y en el valor de la participación.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Sobre el riesgo de que un tercero dispute la legítima posesión de un bien que haya adquirido o se haya comprometido a adquirir el fondo, previo a la compra del inmueble se realiza una debida diligencia con el fin de determinar si el inmueble a adquirir puede soportar este riesgo, mediante algún aspecto que sea visible y o verificable, como información del Registro Nacional, expedientes judiciales, trámites administrativos, etc. Asimismo, en la escritura de compraventa se establecen las cláusulas correspondientes donde el vendedor manifiesta bajo su entera responsabilidad, que es el único titular del</p>



	<p>dominio, posesión, uso y usufructo de la finca, lo que lo legitima plenamente para vender la finca, además de que no hay terceros que le disputen, o a los propietarios anteriores de este inmueble, su derecho de dominio o propiedad, posesión, uso, goce, pleno disfrute, enajenación, transformación, defensa, exclusión, restitución e indemnización en relación con la finca.</p> <p>Asimismo, conforme al riesgo de extinción de dominio de bienes del fondo por parte del Estado en virtud de procesos relacionados con el lavado de activos o financiación del terrorismo, como mitigación se hace una debida diligencia de la parte vendedora para conocer la identidad y la fuente de fondos.</p>
<b>24. Riesgo por deterioro</b>	<p>Se refiere a la posibilidad de que los inmuebles del Fondo deban ser sometidos a reparaciones y adecuaciones como consecuencia de su uso normal, en un monto superior al originalmente estimado. Dicho riesgo también incluye la posibilidad de incurrir en gastos por reparaciones consecuencia de eventos extraordinarios no cubiertos por las pólizas de seguro o del pago de deducibles por reclamaciones. En caso de materializarse este riesgo, eventualmente podría presentarse un perjuicio económico para los inversionistas, incluyendo, sin limitarse a ello, una reducción en los rendimientos distribuidos a los inversionistas y en el valor de la participación.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Este riesgo se atiende, mediante el seguimiento que la administración, en conjunto con la unidad de ingeniería le brinda al estado de conservación de los inmuebles de manera preventiva, mediante visitas periódicas para determinar de manera previa o anticipada las intervenciones requeridas para su adecuada conservación, por otra parte, esto le permite a la administración realizar las gestiones para contar con los recursos necesarios para la atención de dichas intervenciones.</p>
<b>25. Riesgo por la obsolescencia del inmueble</b>	<p>Este riesgo se refiere al cambio de categoría del activo inmobiliario ocasionado por el transcurso de los años o bien ante las exigencias actuales de los arrendatarios ante cambios tecnológicos, ambientales, estructurales, leyes entre otros, lo que provoca que el mismo deba ser alquilado a precios menores o bien, que sea desocupado lo que ocasiona disminuir los ingresos para el fondo y con ello impactar de manera negativa los rendimientos pagados al inversionista.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Este riesgo se atiende, mediante visitas periódicas para determinar de manera previa o anticipada las tendencias de los sectores económicos y entorno de los activos para determinar posibles cambios de categoría y esto le permite a la administración realizar las gestiones para contar</p>

	<p>con los recursos necesarios para la atención de dicho cambio.</p>
<p><b>26. Riesgo Ambiental</b></p>	<p>Es el riesgo derivado del desarrollo de las actividades del Fondo, que puedan generar un impacto ambiental negativo por contaminación al medio ambiente, (incluyendo, pero sin limitarse al aire, suelo o aguas), y del incumplimiento de las normas sobre protección al medio ambiente, así como por la falta de aplicación de las medidas sanitarias sobre manejo, control, monitoreo, remoción y cuidado de materiales peligrosos. En caso de materializarse este riesgo, eventualmente podría presentarse un perjuicio económico para los inversionistas, incluyendo, sin limitarse a ello, una reducción en los rendimientos distribuidos a los inversionistas y en el valor de la participación.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Este riesgo se atiende, mediante el seguimiento que la administración, le brinda a los activos y los giros de negocio de sus inquilinos de manera proactiva, mediante visitas periódicas para determinar de manera previa o anticipada los impactos ambientales que su negocio pueda generar al ambiente en el activo que arrienda, por otra parte, a nivel contractual se establece que el inquilino debe cumplir a cabalidad las buenas prácticas comerciales y ambientales.</p>
<p><b>27. Riesgo de Lavado de Activos</b></p>	<p>Es el riesgo derivado del hecho que la inversión en el Fondo pueda ser utilizada como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, o para dar apariencia de legalidad a las actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas. Igualmente, este riesgo puede materializarse por la falta de controles y el incumplimiento de regulaciones que delimitan la conducta de la Sociedad Administradora en la administración y gestión de fondos de inversión. En caso de materializarse este riesgo, eventualmente podría presentarse un perjuicio económico para los inversionistas, incluyendo, sin limitarse a ello, una reducción en los rendimientos distribuidos a los inversionistas y en el valor de la participación.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Para atender este riesgo, la administración realiza una debida diligencia a los vendedores de propiedades, los posibles inquilinos e inquilinos actuales que permiten validar el perfil del cliente.</p>
<p><b>28. Riesgo de Fraude y/o soborno</b></p>	<p>Es la posibilidad de que el Fondo celebre contratos o realice negociaciones con personas o terceros que tengan el ánimo de realizar operaciones o negocios fraudulentos, con el objeto de defraudar o estafar al Fondo. En caso de materializarse este riesgo, eventualmente podría presentarse un perjuicio económico para los inversionistas, incluyendo, sin limitarse a ello, una reducción en los rendimientos distribuidos a los inversionistas y en el valor de la participación.</p>

	<p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Para mitigar este riesgo, la administración realiza un proceso de debida diligencia, en el cual se realizan la validación de la información de las personas o terceros con los cuales se esté llevando a cabo la celebración de cualquier contrato o negociación, esto mediante el respectivo departamento de cumplimiento de la administración.</p>
<p><b>29. Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la venta de bienes inmuebles</b></p>	<p>VISTA Sociedad de Fondos de inversión SA, tiene la potestad de vender los bienes inmuebles que considere apropiados que pertenecen al fondo apegado a la normativa vigente, por lo que un inadecuada estrategia para seleccionar los activos no financieros por vender, así como, un inapropiado proceso de estimación de valor de los activos puede generar distorsiones en sus precios; generando esto subestimaciones o sobreestimaciones sobre los flujos esperados de los ingresos, los ingresos futuros para este y por ende el rendimiento pagado al inversionista.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>Evaluación interna del impacto en los inversionistas antes de realizar ventas significativas de activos no financieros.</p> <p>Comité de Inversiones revisa y aprueba las decisiones relacionadas con la venta de activos no financieros.</p> <p>Realización de valoraciones periódicas de los activos en cartera; así como también el análisis del mercado y posible rendimiento esperado.</p>
<p><b>30. Riesgo de Custodia</b></p>	<p>Se refiere al riesgo ocasionado en caso de que exista insolvencia, negligencia o disolución por parte del custodio, al cual está asociado el Fondo Inmobiliario y se vea imposibilitado en manejar los valores custodiados, lo cual, limita las operaciones diarias, pudiendo provocar pérdidas para el fondo e inversionistas.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía cuenta con un custodio debidamente registrado en la Superintendencia General de Entidades Financieras, además este como ente externo cuentan con un plan de continuidad de negocio y está debidamente aprobado por la Junta Directiva del CUSTODIO.</p>
<p><b>31. Riesgo de localización de los inmuebles.</b></p>	<p>El valor de los inmuebles, aunque se valoran al momento de su adquisición y al menos una vez al año, depende principalmente de las condiciones del mercado inmobiliario, por lo que el precio de las participaciones del Fondo puede afectarse negativamente al darse condiciones económicas adversas o cambios en el potencial de</p>

	<p>desarrollo esperado de la zona donde se ubica el inmueble. El inversionista deberá tener claro antes de invertir que las condiciones del mercado inmobiliario podrían generar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus participaciones.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>La Sociedad Administradora no tiene control sobre este riesgo, sin embargo, lo que se realiza es un monitoreo constante de las condiciones del mercado inmobiliario que permitan fundamentar decisiones de inversión. La Sociedad Administradora cuenta con asesores externos de los cuales obtiene insumos sobre el comportamiento del mercado nacional que sirven de apoyo para el monitoreo y la toma de decisiones.</p>
<p><b>32. Riesgo de la Administración de los inmuebles</b></p>	<p>Para la administración de los inmuebles se requiere un conjunto de acciones planificadas que se deben de atender, con el fin de cumplir con las obligaciones que se tienen con los inquilinos, las cuales se encuentran establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos vigente, Ley No. 7527, específicamente en su artículo No. 26. Podría existir un riesgo de que ocurra una administración inadecuada de las propiedades de la cartera de inmuebles, lo que puede llevar a acciones de carácter legal y procesos judiciales en contra.</p> <p><u>Administración del Riesgo:</u></p> <p>El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía cuenta con una administración propia y una compañía externa que velan por el mantenimiento y la adecuada administración de los bienes, además de controlar que se cumpla con todas las obligaciones requeridas por la ley</p>

#### 4. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO

Valores de Participación	
<p><b>Características</b></p>	<p>Las participaciones de los inversionistas en cualquier fondo estarán representadas por los certificados de participación, denominadas también participaciones; cada uno tendrá igual valor y condiciones o características idénticas para sus inversionistas.</p>
<p><b>Forma de representación</b></p>	<p>Las participaciones del Fondo estarán representadas por medio de anotación en cuenta, por lo cual el inversionista no recibirá un título valor físicamente.</p> <p>Las participaciones deberán mantenerse en cuentas individualizadas en Interclear Central de Valores, S.A., que en el</p>

	<p>caso de negociación de los valores en bolsa el mantenimiento de la cuenta individual podría implicar cargos adicionales por el servicio de custodia.</p> <p>Todos los movimientos que afecten a las participaciones deberán inscribirse en el registro de la Interclear Central de Valores, S.A para que afecten a terceros y esos movimientos los practicará el custodio, lo cual podría implicar cargos por el servicio de inscripción.</p> <p>La titularidad sobre las participaciones se demostrará por medio de constancias que los custodios están obligados a emitir, a solicitud del propietario de las participaciones.</p>
<b>Valor nominal de la participación</b>	US\$1.00 (un dólar)
<b>Cálculo del valor de la participación</b>	<p>El valor o precio de la participación se obtiene al dividir el valor del activo neto del fondo, calculado al final de cada día, entre el número de participaciones en circulación.</p> <p>En el caso de fondos de inversión cerrados, el valor de participación que se obtenga es de referencia.</p>
<b>Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión</b>	<p>La valoración de la cartera de activos financieros del fondo consiste en una valoración a costo amortizado, esta metodología consiste en una valoración a precio de costo, lo que significa que para cada título valor se considerará el valor en que fue adquirido por la cartera. Las ganancias y pérdidas de su tenencia únicamente se reflejan en los casos en que el título sale de la cartera de modo que en ese momento se refleja la eventual ganancia o pérdida. Asimismo, implica que se calcule una estimación por deterioro de forma diaria. Para los instrumentos financieros bajo este modelo de valoración, su valor de mercado será reflejado en las notas de los estados financieros intermedios y auditados del fondo de inversión.</p>
<b>Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo</b>	Diaria

#### 4.1. Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo

<b>Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión</b>	<p>Los bienes inmuebles deberán valorarse según las estipulaciones del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, siendo actualmente al menos una vez al año y en todo caso al momento de su adquisición. El propósito de las valoraciones es determinar un valor razonable del inmueble, que se utiliza para el registro del valor del inmueble en los estados financieros de los fondos de inversión, de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF.</p> <p>El alcance de la valoración y los informes se elaboran en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación</p>
---	---

	<p>vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.</p> <p>Las valoraciones serán preparadas por un experto independiente de VISTA SFI. Los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF.</p> <p>La valoración no puede tener una antigüedad superior a seis meses, respecto a la fecha de adquisición del activo o de la actualización de la información financiera del fondo. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles.</p>
<p><b>Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo</b></p>	<p>Los bienes inmuebles deben valorarse al menos una vez al año, para lo cual se debe considerar la fecha de compra de cada inmueble. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones.</p>

#### 4.2. Negociación de Participaciones

<p><b>Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación</b></p>	<p>Por tratarse de un fondo cerrado, las participaciones del fondo se podrán negociar en el mercado secundario de la Bolsa Nacional de Valores por medio de un puesto de bolsa.</p>
--	---

#### 4.3. Asamblea de Inversionistas

<p><b>Asamblea de Inversionistas</b></p>	
<p><b>Reglas para la convocatoria</b></p>	<p>Según el Artículo 76 de la Ley 7732, Ley Reguladora del Mercado de Valores establece: "Cada fondo cerrado, según la definición contemplada en esta Ley, tendrá una asamblea de inversionistas, la cual se regirá, en lo pertinente, por las normas de Código de Comercio relativas a las asambleas generales extraordinarias de las sociedades anónimas, así como por las normas reglamentarias que dicte la Superintendencia"</p> <p>Código de Comercio, Capítulo VII, De las Sociedades Anónimas, Sección V, De las Asambleas de Accionistas, comprende del artículo 152 al artículo 180.</p> <p>Con base en este marco normativo, Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. establece los pasos a seguir para las asambleas de</p>

inversionistas:

Las asambleas podrán reunirse en cualquier momento.

Las asambleas serán precedidas por el Gerente General.

La forma de convocar será de la siguiente manera:

1. Informar a la Sugeval como Hecho Relevante, con detalle de los asuntos a tratar.
2. Se publicará en un diario de circulación nacional la hora, fecha y el lugar en donde se celebrará la Asamblea con al menos quince días hábiles de anticipación, sin contar el día de la publicación y el día de celebrarse la audiencia.
3. Los asuntos sometidos a discusión y/o aprobación por la asamblea serán comunicados a los inversionistas por medio de la convocatoria formal que se hará mediante la publicación dicha en el punto anterior.

En el comunicado de convocatoria se establecerá el plazo de tiempo que correrá entre la primera y segunda convocatoria, si fuera necesaria. Separadas, cuando menos, por el lapso de una hora.

#### **A. Asambleas Presenciales**

##### **Proceso de Registro y Acreditación de Inversionistas:**

Para dicho proceso se mantendrá un puesto para la acreditación de la titularidad de las participaciones por medio de una lista oficial del Libro de Inversionistas suministrado por Interclear Central de Valores un día hábil antes de la celebración de la asamblea. La acreditación se realizará el día de la Asamblea al ingresar al lugar de celebración de la misma.

Los requisitos para la acreditación son los siguientes:

Personas Físicas:

- Presentación de cédula de identidad, cédula de residencia o pasaporte para aquellos extranjeros no residentes, documento que debe estar vigente.
- El inversionista podrá hacerse acompañar por un único asesor, quien no tendrá voz ni voto.
- En caso de que la persona física ostente la representación de otro inversionista deberá acreditar su poder mediante una certificación emitida por el Registro Público (con no más de quince días de emitida) o por una certificación notarial

(con no más de un mes de emitida) o por carta-poder otorgada a cualquier persona sea socia o no.

Personas Jurídicas:

- Personería jurídica emitida por el Registro Público (con no más de quince días de emitida), o por un Notario público, en tal caso de no más de un mes de emitida.
- El representante de la persona jurídica deberá acreditarse presentando cédula de identidad, cédula de residencia o pasaporte para aquellos extranjeros no residentes, documento que debe estar vigente.
- En caso de que una persona jurídica tenga la representación conjunta por medio de dos o más representantes, ésta deberá indicar cuál de los representantes ejercerá los derechos políticos en la Asamblea.

Al momento de que se registre y acredite el inversionista o su apoderado, se le entregará la paleta oficial de votación.

Proceso de Votación y verificación del Quórum:

- El secretario Ad Hoc verificará el quorum con la información del puesto de control.
- La votación será dirigida por el presidente Ad Hoc, la cual será mediante el método de levantar una paleta para los votos a favor, en contra y abstenciones para cada uno de los acuerdos que se tomen.
- El secretario Ad Hoc realizará el conteo oficial de cada votación.
- Los inversionistas debidamente acreditados deberán informar al puesto de control de su retiro, sea este permanente o temporal, del recinto donde se efectúa la votación. En cuyo caso deberán entregar al puesto de control la paleta de votación. Si el retiro es temporal, la paleta de votación será devuelta al inversionista al momento de su reingreso.
- En caso de que un inversionista debidamente acreditado en la Asamblea se haya retirado de manera temporal y desee reincorporarse, lo podrá hacer una vez finalizada la votación, si está se encuentra en curso al momento del reingreso.

En todo lo demás, se ajustará a lo establecido en el Código de Comercio de Costa Rica.

#### **B. Asambleas Virtuales o Mixtas**

	<p>Proceso de Registro y Acreditación de Inversionistas:</p> <p>Proceso de Votación y verificación del Quórum:</p> <p>Para los dos procesos descritos anteriormente, se deben utilizar medios tecnológicos que permitan la identificación de los participantes, la acreditación, así como cumplir los principios de simultaneidad, integralidad e interactividad de la comunicación durante la respectiva asamblea.</p> <p>El medio tecnológico utilizado y la forma de acceso deben ser seleccionados por la junta directiva de la sociedad administradora y deben hacerse constar claramente en la convocatoria si esto no forma parte previamente del prospecto. Asimismo, debe garantizarse, mediante dichos medios, la conservación y fidelidad de lo deliberado y acordado, información a la cual tendrán acceso los inversionistas y la Superintendencia en lo que corresponda.</p> <p>De forma adicional a lo aquí establecido la Superintendencia podrá emitir lineamientos orientadores en la celebración de asambleas en formato virtual o mixta.</p>
<b>Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum</b>	<p>El quórum para las asambleas en primera convocatoria será de tres cuartas partes de las participaciones en circulación, en caso de segunda convocatoria será cualquier número presente de participaciones, a menos que la normativa exija algo diferente. La primera y segunda convocatoria podrán hacerse simultáneamente, para oportunidades separadas, por al menos una hora.</p>
<b>Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea</b>	<p>Para la aprobación, los acuerdos se tomarán por mayoría simple, en el caso de las Asambleas reunidas en primera convocatoria con referencia al total de participaciones en circulación y en el caso de las reunidas en segunda convocatoria, con referencia al total de participaciones presentes.</p>
<b>Periodicidad mínima según normativa</b>	<p>Los fondos de inversión cerrados deberán realizar, al menos cada dos años, una asamblea de inversionistas para la rendición de cuentas por parte de la sociedad administradora acerca del desempeño del fondo de inversión. En esta se presentarán al menos los estados financieros anuales auditados del fondo para conocimiento de la asamblea y se someterá a discusión de los inversionistas el informe sobre la labor realizada. La asamblea se deberá celebrar dentro de los cuatro meses siguientes a la finalización del año económico correspondiente</p> <p>La Superintendencia podrá ordenar en cualquier momento a la Sociedad Administradora, la realización de una asamblea de inversionistas en atención al principio de protección al inversionista, de revelación de información o cualquier otro</p>

	<p>aspecto que considere necesario en cumplimiento de los deberes legales y reglamentarios. La orden se realizará por medio de resolución fundamentada y su convocatoria deberá efectuarse de acuerdo con lo indicado en este Reglamento y a lo establecido en el prospecto del fondo de inversión sujeto a dicha orden.</p>
<b>Comunicado de acuerdos</b>	Informar a la Sugeval como Hecho Relevante, con detalle de los acuerdos tomados en las Asambleas de inversionistas.

## 5. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES

SUSCRIPCIÓN Y REEMBOLSO DE PARTICIPACIONES	
<b>Límites máximos de concentración en un solo inversionista</b>	<p>No existe límite en cuanto al monto máximo de inversión siempre y cuando el saldo acumulado del inversionista directamente o por persona interpuesta, no supere el 20% de los títulos de participación emitidos por el Fondo. Un inversionista, ya sea persona física o jurídica, posee una participación significativa en el Fondo cuando por sí o por persona interpuesta, posea más del 10% del total de las participaciones emitidas.</p>
<b>Casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones</b>	<p>En el caso de que el inversionista desee liquidar su participación, deberá acudir al mercado secundario de la bolsa de valores por medio de un puesto de bolsa y asumir los costos de esa transacción. Para lo cual deberá utilizar el precio de referencia de ese mercado y el precio de referencia que facilita VISTA Sociedad de Fondos de inversión S.A. sobre el valor en libros de la participación. No obstante, VISTA Sociedad de Fondos de inversión S.A. recomprará directamente las participaciones al inversionista si se presenta alguna de las siguientes situaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. La conversión del fondo cerrado a uno abierto, de acuerdo con la aprobación de la asamblea de inversionistas.</li> <li>b. En casos de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia General de Valores.</li> <li>c. En casos de modificación del régimen de inversión del fondo para los inversionistas que deseen acogerse al derecho a receso.</li> <li>d. Cambio de la entidad de custodia (No procede si la entidad de custodia es parte del mismo grupo o conglomerado financiero, según artículo 23 del Acuerdo Sugeval 8-09 y aplica siempre que forme parte de un proceso para que el servicio se integre y presente dentro de una sola entidad).</li> <li>e. Fusión de fondos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</li> <li>f. Des inscripción del fondo, de conformidad con lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</li> </ol> <p>En estos casos el reembolso o recompra se sujetará a las mismas reglas de orden de pago y plazos establecidos para los fondos de inversión abiertos, de conformidad con lo establecido en la normativa sobre este tema. El reembolso será en efectivo, salvo lo dispuesto en la normativa con respecto a los mecanismos para reembolso de las participaciones.</p>
<b>Mecanismo de colocación de las participaciones</b>	<p>El mecanismo de colocación que se podrá utilizar es el de colocación directa, subasta y contratos de colocación.</p> <p>En las colocaciones fuera de bolsa, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de las participaciones, se brindará un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre el Fondo y el mecanismo de colocación, así como en las condiciones de la colocación.</p> <p>En las colocaciones fuera de bolsa, la sociedad administradora definirá el</p>

	<p>mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado.</p> <p>Las colocaciones por bolsa se sujetarán a los mecanismos y disposiciones que la bolsa de valores respectiva disponga por vía reglamentaria, en concordancia con el principio de trato igualitario señalado en el numeral b. anterior.</p> <p>La convocatoria de la colocación (fuera o dentro de bolsa) y sus condiciones, se informarán mediante un Comunicado de Hecho Relevante, 5 días hábiles antes de la primera colocación que realice el fondo de inversión y 2 días hábiles antes de las colocaciones posteriores.</p> <p>En caso de que se utilice un contrato de colocación, se informará mediante Comunicado de Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, como máximo 1 día hábil después de la firma del contrato.</p>
--	--

#### 5.1. Política de Distribución de Beneficios:

Distribución de beneficios	
Periodicidad de distribución	Mensual
Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios	Tendrán derecho a esta distribución los inversionistas que formen parte del fondo el día previo a la fecha de pago.
Fecha de pago de los beneficios	El Fondo distribuirá el primer día hábil del mes siguiente en pago hasta un 100% de sus ganancias líquidas, según las políticas de inversión que para tal efecto establezca el Comité de Inversión
Determinación del beneficio a distribuir	<p>Entendidas estas ganancias líquidas como intereses de la cartera financiera, más las rentas o alquileres provenientes de la cartera no financiera, una vez deducidos los gastos en que se deba incurrir.</p> <p>No obstante, se crea una reserva para las ganancias o pérdidas no realizadas de las propiedades derivadas del cambio del valor razonable netas de impuestos, según lo dispuesto en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Esta reserva no está sujeta a distribución entre los inversionistas hasta el momento que se dé la venta del activo. Dicha reserva tiene como fin evitar el reconocimiento de ganancias no realizadas en los resultados del fondo y que estos incidan negativamente en la estabilidad pudiendo provocar la descapitalización del fondo.</p>



## 6. COMISIONES Y COSTOS

Comisión de administración y costos que asume el fondo	
<b>Comisión de administración máxima</b>	<p>La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión cobrará una comisión máxima de un cinco por ciento anual sobre el valor neto de los activos que formen el fondo. No existe comisión por concepto de custodia de los títulos valores de la cartera de inversiones del Fondo, sino que son asumidos por la Sociedad Administradora a partir de la comisión de administración. Los cálculos de comisiones serán de acuerdo con los lineamientos dictados al efecto por la SUGEVAL.</p>
<b>Costos que asume el fondo de inversión</b>	<p>Además de la comisión de administración cobrada por la Sociedad Administradora existen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gastos administrativos de honorarios profesionales y de comisiones derivados de asesorías legales, fiscales, contables, de la actividad inmobiliaria y financiera.</li> <li>➤ La inscripción y registro de propiedades.</li> <li>➤ Comisiones de bienes raíces por la compra, venta y alquiler de inmuebles.</li> <li>➤ Sometimiento de propiedades a régimen condominal.</li> <li>➤ Segregación de propiedades.</li> <li>➤ Estudios de disponibilidad de servicios.</li> <li>➤ Servicios por litigios, procedimientos administrativos, judiciales, de arbitraje, y otros para la salvaguardia del fondo.</li> <li>➤ Contratación y comisiones de firmas constructoras, de ingenieros, de inspección de obras, de valoraciones según las Normas Internacionales de Valuación, de servicios de administración, supervisión o fiscalización, mantenimiento, remodelación y reparación.</li> <li>➤ Gastos de marca, mercadeo, publicidad, asambleas de inversionistas, comercialización y publicaciones obligatorias que deba efectuar el fondo.</li> <li>➤ Pago de servicios de electricidad, agua, teléfono, conexión a Internet, recolección de basura, alumbrado público, vigilancia.</li> <li>➤ Gastos por concepto de pago de intereses, comisiones o impuestos derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los generados por la constitución o cancelación de las hipotecas.</li> <li>➤ Gastos por la calificación de riesgo.</li> <li>➤ Cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, en caso de desocupación del inmueble.</li> <li>➤ Gastos originados por la participación del Fondo en licitaciones públicas o privadas.</li> <li>➤ El pago de indemnizaciones, multas y compensaciones decretadas en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo y en contra de aquél, y, el cumplimiento de los acuerdos extrajudiciales que tengan por objeto evitar o poner término a litigios.</li> <li>➤ Impuestos que sean aplicables en el presente o en el futuro a los Fondos Inmobiliarios.</li> </ul>

	Se debe aclarar que los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales del fondo.
--	--

#### 6.1. Comisiones de Entrada o Salida:

Otras comisiones	
Comisión de entrada	No hay comisiones de entrada.
Comisión de salida	No hay comisiones de salida. Existen costos adicionales que deberá asumir el inversionista para liquidar sus participaciones en el mercado secundario, que corresponden a las transacciones normales de los puestos de bolsa.

### 7. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

Información periódica que los inversionistas pueden consultar		
Información	Periodicidad	Lugares para consulta o medios para su difusión
Estados de cuenta	Mensual	Correo electrónico, apartado postal, dirección física o en las Oficinas de Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.
Informes trimestrales	Trimestral	En las oficinas de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A., en la página web <a href="http://www.acobo.com">www.acobo.com</a> o en la Página de la Superintendencia General de Valores <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
Hechos Relevantes	Inmediatamente después de su conocimiento	En las oficinas de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A., en la página web <a href="http://www.acobo.com">www.acobo.com</a> o en la Página de la Superintendencia General de Valores <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
Calificación de riesgo	Semestral	En las oficinas de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A. en la página web <a href="http://www.acobo.com">www.acobo.com</a> , en la Página de la Superintendencia General de Valores <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a> y de Moody's Local CR <a href="https://moodylocal.com/">https://moodylocal.com/</a>

Estados financieros mensuales no auditados de la SAFI y sus fondos	Mensual	En las oficinas de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A. en la página web <a href="http://www.acobo.com">www.acobo.com</a> o en la Página de la Superintendencia General de Valores <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
Estados financieros auditados de la SAFI y sus fondos	Anual	En las oficinas de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A. en la página web <a href="http://www.acobo.com">www.acobo.com</a> o en la Página de la Superintendencia General de Valores <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
Reporte de composición de cartera de los fondos	Quincenal	En las oficinas de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A., en la página web <a href="http://www.acobo.com">www.acobo.com</a> o en la Página de la Superintendencia General de Valores <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del fondo, valor de la participación, y rendimientos del fondo	Diario	En las oficinas de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A., en la página web <a href="http://www.acobo.com">www.acobo.com</a> o en la Página de la Superintendencia General de Valores <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
Valoración de los inmuebles a valor razonable:	“Anual”	En las oficinas de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A. o en la Superintendencia de Valores

#### 7.1. Régimen Fiscal que le aplique al fondo

##### Régimen fiscal que le aplica al fondo

“Los fondos de inversión son contribuyentes de las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 7092, Ley del Impuesto sobre la Renta, reformada por la Ley 9635 “Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, la cual entrará en vigencia el 1 de julio del 2019. Por otra parte, el tratamiento tributario de las participaciones emitidas por el fondo de inversión se encuentra sujeto al ordenamiento jurídico costarricense, de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 7092, Ley del Impuesto sobre la Renta, reformada por la Ley 9635 “Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, vigente a partir del 1 de julio del 2019. Es responsabilidad del adquirente de los valores verificar el tratamiento tributario aplicable a su caso particular de conformidad con lo establecido en la Ley No. 7092, Ley de Impuesto sobre la Renta y su Reglamento. Si las participaciones son colocadas fuera del territorio costarricense, el inversionista es responsable de verificar el tratamiento tributario aplicable en la jurisdicción donde lo adquiera. Las modificaciones futuras en la tasa impositiva serán asumidas directamente por los inversionistas, todo de conformidad con el marco legal vigente.”

## 8. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO

Información sobre la Sociedad Administradora															
<b>Direcciones</b>	<p>Dirección: San José Costa Rica, Barrio Gonzalez Lahmann, Avenida 8, Calle 21 y 23. #2100</p> <p>Teléfono: (506) 2295-0300            Fax: (506) 2295-0303            Apartado Postal: 430-2010</p> <p>Correo electrónico: info@acobo.com            Página Web: www.acobo.com</p>														
<b>Grupo financiero al que pertenece</b>	Grupo Financiero Acobo														
<b>Principales accionistas</b>	<p>Inversiones Osod de Costa Rica, S.A..... 10%</p> <p>Corporación Acobo, S.A. .... 90%</p>														
<b>Representante legal</b>	<p>MSc. Diego Soto Solera            Lic. Orlando Soto Enriquez            MBA. Orlando Soto Solera            MBA. Luis Diego Jara Hernandez</p>														
Estructura organizacional															
<b>Gerente General</b>	MBA. Luis Diego Jara Hernández														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre de cada miembro</th> <th>Cargo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lic. Orlando Soto Enriquez</td> <td>Presidente</td> </tr> <tr> <td>MBA. Orlando Soto Solera</td> <td>Vicepresidente Ejecutivo</td> </tr> <tr> <td>Gerardo Enrique Porras Sanabria</td> <td>Secretario</td> </tr> <tr> <td>Enrique Alonso Rojas Solís</td> <td>Tesorero</td> </tr> <tr> <td>Alonso Bogantes Zamora</td> <td>Director 1</td> </tr> <tr> <td>Sr. Pedro Beirute Prada</td> <td>Fiscal</td> </tr> </tbody> </table>	Nombre de cada miembro	Cargo	Lic. Orlando Soto Enriquez	Presidente	MBA. Orlando Soto Solera	Vicepresidente Ejecutivo	Gerardo Enrique Porras Sanabria	Secretario	Enrique Alonso Rojas Solís	Tesorero	Alonso Bogantes Zamora	Director 1	Sr. Pedro Beirute Prada	Fiscal
Nombre de cada miembro	Cargo														
Lic. Orlando Soto Enriquez	Presidente														
MBA. Orlando Soto Solera	Vicepresidente Ejecutivo														
Gerardo Enrique Porras Sanabria	Secretario														
Enrique Alonso Rojas Solís	Tesorero														
Alonso Bogantes Zamora	Director 1														
Sr. Pedro Beirute Prada	Fiscal														
<b>Junta directiva</b>															
<b>Comité de inversión</b>	<p><b>Lic. Orlando Soto Enriquez</b>            Ejerce como presidente de Grupo Financiero ACOBO, además, fungió como vicepresidente de la BNV y fue miembro ejecutivo de la Federación Iberoamericana de Bolsas.            También fue director de la Cámara de Puesto de Bolsa, presidente de la Asociación de Agentes de Bolsa, director del Banco Bansol y presidente de Cementos del Pacífico.            Es licenciado en Ciencias Económicas de la Universidad de Costa Rica y está acreditado como</p>														

	<p>Contador Público Autorizado y como Agente Corredor de Bolsa desde 1976.</p>	
	<p><b>MSc. Diego Soto Solera</b>  Vicepresidente Ejecutivo de Grupo Financiero ACOBO y ex gerente general de Vista SAFI.  Fue presidente de Entrepreneurs Organization Costa Rica y fungió como docente en la Universidad de Costa Rica, Universidad La Salle y Universidad Latina de Costa Rica.  Es licenciado en derecho de la Universidad La Salle y cuenta con un máster en derecho bancario y Financiero de Boston University, MA USA.  Además, su currículum incluye un programa de finanzas de INCAE, Project and Infrastructure Finance Programma del Londo Bussiness School y Management program for lawyers de Yale School of Management.</p>	<p>Miembro</p>
	<p><b>MBA. Orlando Soto Solera</b>  Vicepresidente Ejecutivo de Grupo Financiero ACOBO. Anteriormente, fue director de la cámara de Puestos de Bolsa, presidente de la Cámara de Fondos de inversión, director de la Cámara de Bancos y director del Banco Bansol.  Es economista con énfasis en economía y negocios y estudios internacionales en Macalester College MN, USA. Posee un Máster en Administracion de Empresas de National university of San Diego CA USA.  Project and infractrusture finance programme en London Bussiness School y Etrepreneurial Executive Leadership Program en Massachuttes Institute of Technology.</p>	<p>Miembro</p>
	<p><b>Rodrigo Carazo Ortiz</b>  Profesional graduado en Arquitectura de la Universidad del Diseño, es miembro del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, Cámara Costarricense de la Construcción y CTBUH- Council for Tall Buildings and Urban Habitat. Fundador de la empresa que lleva su nombre y que se especializa en diseños innovadores y eficientes tanto en áreas de diseño arquitectónico; como de buen desempeño energético y conceptos de sostenibilidad pasiva en edificaciones.  Actualmente es presidente y director de Diseño Carazo Arquitectura. Presidente de la Comisión de Construcción Sostenible de la Cámara</p>	<p>“Miembro independiente”</p>

	<p>Costarricense de la Construcción, desde el año 2009 y socio fundador de Saxum Desarrollos, desarrolladora inmobiliaria enfocada en Innovación e Inteligencia Inmobiliaria.</p>	
	<p><b>Marco Vinicio Urbina Soto</b>            Coach International Association of Coaching, Máster en Administración de Empresas con énfasis en finanzas en la Universidad Interamericana de Costa Rica, Licenciado en Ingeniería Civil. Facultad de Ingeniería, Universidad de Costa Rica. Ingeniero Civil, con récord exitoso en alta dirección gerencial de importantes empresas y amplio conocimiento del mercado de la construcción, el desarrollo inmobiliario regional, financiero y la comercialización al detalle y al mayoreo de productos para la construcción.</p>	<p>“Miembro independiente”</p>
	<p><b>Edgar Navarro Marín</b>            Director de Proyectos y responsable de procesos de contratación pública en Constructora Navarro y Avilés S.A. con más de 25 años en el sector de la construcción. Licenciado en Ingeniería Civil por la Universidad Latina de Costa Rica y Máster en Administración de Proyectos por la Universidad para La Cooperación Internacional. Posee certificaciones como Project Management Professional (PMP), Certified Project Manager (CPM) y Construction Project Manager Course por The Associated General Contractor of America (AGC of America) en Atlanta, GA, USA.</p>	<p>“Miembro independiente”</p>
	<p><b>Christian Von Breyman Acosta</b>            Ingeniero Mecánico con MBA con más de 30 años de experiencia en consultoría financiera, estructuración de capital y desarrollo inmobiliario. Ha ocupado cargos de alta dirección en Grupo Cuestamoras, Grupo Coen y Ultrapark Development Group. Actualmente es Socio Director de International Trade &amp; Finance CR. Ha cursado programas ejecutivos en Harvard, Duke y otras universidades de prestigio. Es miembro externo de juntas directivas en diversas empresas de la región.</p>	<p>“Miembro independiente”</p>
<b>Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo</b>		
<b>Auditor Externo</b>	RSM Costa Rica	
<b>Asesores legales</b>	FBS Advisors, S.A. (Parte del grupo económico)	



### Administración de conflicto de intereses

**Políticas sobre  
conflicto de intereses  
e incompatibilidades**

Las políticas de conflicto de intereses e incompatibilidades fueron aprobadas por la junta directiva y el lugar en donde pueden consultarse es en el sitio web [www.acobo.com](http://www.acobo.com) en la sección de centro de documentos.