

PROSPECTO

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA

VISTA

SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Fecha de aprobación del prospecto por la
Superintendencia General de Valores: 05 de octubre de 2000
Resolución N° SGV-R-159

Fecha de emisión del prospecto: octubre de 2000

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:

- a. "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".
- b. "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."
- c. 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".
- d. Este fondo de inversión ofrece al público en general el invertir en títulos de participación (con contenido patrimonial).
 - a. Los inversionistas que participan como copropietarios de los valores del fondo de inversión en forma proporcional a la cantidad de Títulos de participación que posean, no recibirán garantía de un rendimiento determinado. Los rendimientos históricos del fondo no aseguran los rendimientos futuros, éstos pueden subir o bajar de acuerdo con las condiciones del mercado. Las inversiones que realice el fondo de inversión son por cuenta y riesgo del inversionista.
- e. "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".
- f. **"Este fondo podrá recibir hasta un 25% 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

1.	DESCRIPCIÓN DEL FONDO	3
1.1.	Perfil del Inversionista:.....	3
1.2.	Definición del Modelo del Negocio del Fondo de Inversión.....	4
1.3.	Tipo de Fondo:.....	5
1.4.	Otras Características:.....	5
1.5.	Colocación de Participaciones:.....	7
2.	POLÍTICA DE INVERSIÓN	7
2.1.	Inversión en Activos Financieros:.....	7
2.2.	Inversión en Activos Inmobiliarios:.....	8
2.3.	Disposiciones Operativas.....	11
3.	RIESGOS DEL FONDO	13
3.1.	Tipos de Riesgos:.....	13
3.2.	Riesgos propios de los Activos Inmobiliarios.....	19
3.3.	Administración de Riesgos:.....	21
4.	DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO	24
4.1.	Títulos de Participación del Fondo.....	24
4.2.	Valoración de los Inmuebles:.....	26
4.3.	Negociación de Participaciones.....	27
5.	REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES	32
5.1.	Suscripciones y Reembolsos de Participaciones:.....	32
5.2.	Política de Distribución Periódica de Beneficios:.....	33
6.	COMISIONES Y COSTOS	34
6.1.	Comisiones de Entrada o Salida:.....	34
6.2.	Premios:.....	35
7.	INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS	36
7.1.	Información Periódica.....	36
7.2.	Régimen Fiscal:.....	37
8.	INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO	37

1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

1.1. Perfil del Inversionista:

La inversión en el Fondo Inmobiliario Vista está dirigida a inversionistas que desean participar en una cartera diversificada de bienes inmuebles a través de un fondo de inversión. Asimismo, cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión nacidas en el mercado financiero (la gestión colectiva de la inversión) son aplicadas en este caso a objetos del mercado inmobiliario.

Es un fondo dirigido a inversionistas que desean participar de una cartera inmobiliaria. Es decir, un inversionista que está dispuesto a asumir riesgos por su participación indirecta en el mercado inmobiliario y que a su vez pretende obtener una plusvalía por la revalorización de los inmuebles (la cual puede ser positiva, nula o negativa).

El fondo de inversión inmobiliario está dirigido hacia inversionistas que no requieren de un ingreso periódico cierto, principalmente, porque dentro de la cartera de inmuebles pueden existir inmuebles que no generen ingreso por concepto de alquileres. E incluso, en aquellos fondos que distribuyen ingreso, dicho ingreso puede verse afectado por condiciones de desocupación de los inmuebles que conforman la cartera del fondo.

Es un fondo destinado a un inversionista dispuesto a asumir los riesgos inherentes a una cartera inmobiliaria (descritos más adelante), tales como destrucción de los inmuebles, desocupación de estos, adquisición de inmuebles desocupados, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio.

Es un fondo dirigido a inversionistas que no requieren liquidez. Por ser un fondo cerrado, el Fondo Inmobiliario Vista 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.

La cartera del fondo tendrá como principal objetivo el invertir en bienes que de forma exclusiva o conjunta se destinen a viviendas, oficinas, estacionamientos, usos comerciales o industriales, y que se ubiquen en el territorio costarricense.

El Fondo no garantiza una tasa de rendimiento sobre la inversión en los Títulos de Participación del Fondo. Dada la naturaleza variable de las fuentes de rendimiento que es propio de los arrendamientos de los bienes inmuebles, no es posible asegurar que el objetivo del Fondo cumplirá con algún rendimiento predeterminado.

El plazo de permanencia recomendado en el fondo es de no menos de 5 años, para obtener un patrimonio donde se aprecie el resultado esperado en las plusvalías de las inversiones del fondo.

1.2. Definición del Modelo del Negocio del Fondo de Inversión.

Modelo de Negocio	
<p>Descripción del modelo de negocio del fondo.</p>	<p>El modelo de negocio del fondo consiste en proveer a inversionistas que desean participar en una cartera diversificada de bienes inmuebles a través de un fondo de inversión, sin embargo, cuenta con la opción de invertir una parte de su activo en el mercado de valores a través de inversiones financieras. Estas inversiones financieras se gestionarán para el manejo de liquidez principalmente, pero también para aportar al resultado del fondo vía ganancias de capital, si así la situación lo permitiera. A partir de esto, los flujos financieros tienen una finalidad que se logra obteniendo flujos de efectivo de principal, interés, así como su venta. Estas ventas con el fin de obtener provecho de posibles ganancias de capital o bien manejo de flujo.</p> <p>Cuando las inversiones tienen finalidad de mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo en fechas específicas de principal e interés y se adiciona una venta, la contabilización de sus activos será bajo el método del Valor Razonable con cambios en otro resultado integral.</p> <p>Los activos financieros se mantendrán bajo este modelo buscando obtener beneficios a partir de interés o bien, por diferencias en valor de mercado.</p> <p>El método de registro bajo el Valor Razonable con cambios en otro resultado integral implica valorar los activos a su precio de mercado y reconocer las diferencias derivadas de este registro diariamente.</p> <p>Para inversiones que no cumplan con la característica de flujos de efectivo contractuales de principal e interés, se utilizará el modelo de clasificación de Valor Razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Bajo este modelo las diferencias del valor de mercado se registran directamente al resultado del periodo ocasionando efectos en el valor de la participación.</p> <p>El fondo cuenta con la posibilidad de invertir en reportos tripartitos los cuales se valoran bajo el método del Costo Amortizado. Este método implica un registro de los intereses al método de interés efectivo. No se presentará en ellas un registro de valor a precios de mercado y por ello no presentará un efecto en el valor de la participación.</p>

1.3. Tipo de Fondo:

Tipo de Fondo			
Por su naturaleza	Cerrado	Por su objetivo	Ingreso
Por su Renta de la Cartera Financiera	No Especializado	Por el Mercado en que invierte	Local
Moneda para la suscripción o reembolso de participaciones	Dólares	Por la especialidad de su cartera	Fondo no Financiero Inmobiliario

1.4. Otras Características:

Gestor del Portafolio Financiero e Inmobiliario, Custodia y Calificación de Riesgo	
Nombre del Gestor del fondo	Oscar Soto Madrigal
Política de retribución al gestor del fondo	No hay retribución al gestor por parte del fondo
Entidad de Custodia	Banco Nacional de Costa Rica
Agente de pago	Banco Nacional de Costa Rica
Calificación de riesgo	<p>Moody's Local CR Calificadora de Riesgo, S.A (Moody's Local Costa Rica) AA-.cr (EST)</p> <p>https://moodyslocal.com/ www.sugeval.fi.cr www.acobo.com</p> <p>Periodicidad de Revisión: Semestral</p> <p>Definición de las calificaciones actuales AA.cr: emisores o emisiones calificados en aa.cr con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales. el modificador “-” indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica. una perspectiva estable indica una baja probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo.</p>
Número de Cédula como contribuyente	3-110-272224

1.5. Colocación de Participaciones:

Monto Autorizado			
Monto de la Emisión	\$ 300,000,000.00 (trescientos millones de dólares estadounidenses)	Plazo máximo para la colocación	Hasta el 15 de octubre del 2028
Valor nominal de la participación	\$ 5,000.00	Vencimiento del fondo	No tiene vencimiento
Número de participaciones autorizadas	60,000 (sesenta mil participaciones)	Código ISIN	CRVISTAL0014
Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo		20% de las participaciones autorizadas	

2. POLÍTICA DE INVERSIÓN

2.A.1 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"> - Banco Nacional de Costa Rica - Banco de Costa Rica - Davivienda Costa Rica - DaviBank - Banco Promerica - Banco Bac San José <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%	15.00%
	Participaciones de fondos de inversión	0.00%	10.00%
	Productos estructurados	0.00%	0.00%
Valores de procesos de titularización	0.00%	0.00%	
Países y/o sectores económicos	Porcentaje máximo de inversión		
	País y/o sector		
		Mínimo	Máximo
	Costa Rica	0.00%	100%

	Sector Financiero Público	0.00%	100%
	Sector Financiero Privado	0.00%	75%
Concentración mínima y máxima en un solo emisor	Del 0% y hasta el 15% en títulos accionarios Del 0% y hasta el 10% en valores de deuda para emisores privados Del 0% y hasta el 100% en emisores públicos		
Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedora a plazo	10%	Concentración máxima en valores extranjeros	20%
Concentración máxima en una emisión	10%	Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda	AA o equivalente para emisores privados. Para emisores públicos no existe calificación exigida. Para valores extranjeros ver otras políticas de inversión.
Otras políticas de inversión	<ul style="list-style-type: none"> • Hasta 15% en valores emitidos o avalados por entidades de un mismo grupo financiero. • Hasta 10% en valores emitidos o avalados por entidades pertenecientes al grupo financiero o económico de la Sociedad. • Hasta 10% de los valores accionarios en circulación –emitidos o avalados, por una misma entidad. • Ningún fondo podrá tener más del 20% de su activo invertido en valores de deuda emitidos por emisores extranjeros que cuenten con una calificación superior a grado de inversión e inferior a triple A o equivalente otorgado por una calificadora reconocida como nacional por la Comisión Nacional de Valores de Estados Unidos. • El fondo de inversión no podrá tener más del 10% de su activo invertido en operaciones de recompra como comprador a plazo. • Las sumas de las inversiones de los fondos de inversión gestionados por una misma sociedad administradora de fondos no podrán superar el 20% de los valores accionarios en circulación emitidos o avalados por un mismo grupo financiero o económico. • La suma de las inversiones de los fondos de inversión gestionados por sociedades administradoras pertenecientes a un mismo grupo financiero o económico no podrá superar los porcentajes establecidos en el punto anterior • Los valores que se encuentren en calidad de préstamo conforme lo definen el Reglamento correspondiente, serán considerados para la aplicación de los límites de concentración establecidos en este apartado. 		

Niveles de inversión en valores cuyo emisor sea una entidad o empresa vinculada al grupo financiero de la sociedad administradora de fondos de inversión.	Directa: Del 0.00% (Mínimo) al 10.00% (Máximo). Indirecta: Del 0.00% (Mínimo) al 100.00% (Máximo).		
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	No aplica	Moneda de contratación de las deudas del fondo	No aplica
Duración de la Cartera	Mínima	Promedio	Maxima
	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	Viviendas, oficinas, estacionamientos, usos comerciales o industriales	Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios	80%
Países donde se pueden ubicar los inmuebles	Costa Rica		
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	<p>Podrá adquirir bienes inmuebles que estén en condiciones aptas para ser explotados comercialmente o que necesiten de la realización de mejoras para tales fines.</p> <p>La forma de adquisición y venta de bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las reglas establecidas en el Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. En ningún caso el valor de comprar podrá exceder el precio fijado en dichas valoraciones.</p> <p>Los inmuebles deberán poseerse en concepto de propiedad y libres de derechos de usufructo, uso y habitación. Al momento de su compra, el bien inmueble deberá estar generando rentas. Tratándose de inmuebles susceptibles de ser arrendados en forma fraccionada, al menos el setenta y cinco por ciento del inmueble deberá estar arrendado.</p> <p>La política general de inversión del Fondo se ejecutará tomando en consideración únicamente la adquisición de aquellos bienes inmuebles que reúnan las características exigidas por el Comité de Inversión, tal como:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La ubicación será considerada en el momento de la compra, desde un punto de vista estratégico, tomando en cuenta la proyección, la plusvalía de la 		

	<p>zona y el impacto en la cartera del Fondo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La antigüedad del bien inmueble deberá ser analizada por el comité, y éste valorará para cada caso específico la relevancia de ésta misma a la hora de compra, dándole énfasis a la estructura del mismo. - Se debe considerar la actividad que desarrollan los inquilinos con el fin de procurar en el tiempo la ocupación del inmueble. El comité de inversión se reserva el derecho de solicitar garantías adicionales para mitigar el riesgo de desocupación en los casos pertinentes. - Se deberán analizar los usos alternativos del inmueble para otros posibles inquilinos. <p>Además, la inversión en un bien raíz específico no podrá directa o indirectamente representar más del 30% del activo del fondo. Cuando se trate de edificios complejos inmobiliarios, el porcentaje está referido al valor del conjunto. Se considera un único inmueble a todos los integrantes de un mismo edificio. Excepcionalmente podrá invertirse hasta un noventa y cinco por ciento de los recursos del fondo en un solo inmueble.</p>
<p>Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino</p>	<p>Se deberá de respetar el porcentaje del 25% de diversificación de arrendatarios. No obstante, el Fondo podrá establecer límites diferentes por acuerdo de la Asamblea de Inversionistas.</p>
<p>Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora</p>	<p>Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con el Fondo Inmobiliario o que conformen un mismo grupo de interés económico, podrán ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren el patrimonio del fondo; tampoco podrán ser titulares de otros derechos sobre dichos bienes distintos de los derivados de su condición de inversionistas.</p>
<p>Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento</p>	<p>Dólares y Colones</p>
<p>Otras políticas de inversión</p>	<p>El Fondo podrá financiar la adquisición de inmuebles con garantía hipotecaria. El saldo vivo de financiación con garantía hipotecaria en ningún momento superará el treinta y cinco por ciento de los activos del fondo.</p> <p>De acuerdo a los acuerdos tomados en la Asamblea de Inversionistas del Fondo, llevada a cabo el día ocho de noviembre del año dos mil cinco, el fondo podrá acceder a los límites de endeudamiento que permita la regulación vigente, deudas que podrán gestionarse ante cualquier entidad financiera que la administración considere adecuada para los intereses del fondo, incluida la posibilidad de acceder a líneas de crédito incluida la posibilidad de acceder a líneas de crédito con alguna entidad financiera del mismo grupo. En caso de acceder a una línea de crédito con una empresa relacionada se informará mediante un Comunicado de Hecho Relevante las condiciones de dicho crédito.</p> <p>Adicionalmente, este fondo puede captar recursos del público mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública. El comité de inversiones será el</p>

	<p>responsable de definir las características específicas de dicha emisión de valores</p> <p>No se permite la compra de activos inmobiliarios o de sus títulos representativos, cuando estos procedan de socios, directivos o empleados de la sociedad administradora o de su grupo de interés económico. La Sociedad Administradora no podrá ser inversionista en el Fondo.</p> <p>Los ingresos por alquiler de los inmuebles del fondo serán establecidos en dólares americanos y podrán ser cancelados en dólares o en colones al tipo de cambio de venta del Banco Central de Costa Rica del día. Sin embargo, podrá establecer arrendamientos en colones costarricenses, si así lo considera conveniente la administración.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Esquema de Financiamiento			
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	60%	Moneda de contratación de las deudas del fondo	Dólares

2.B.2 Política de Inversión de Activos Inmobiliarios - Disposiciones Operativas

Política de Inversión de Activos Inmobiliarios	
<p>Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los alquileres</p>	<p>Vista SFI, S.A. tendrá como política registrar una estimación por alquileres de cobro dudoso correspondientes a una mensualidad de alquiler a partir del segundo mes de atraso por parte del inquilino del sector privado, o realizar un arreglo de pago a satisfacción de la administración con aquellos inquilinos a quienes Vista SFI, S.A. considere conveniente aplicarlo. No obstante, quedará a discreción de la administración la aplicación de esta política tomando como referencia el conocimiento de cada caso en particular. Sin embargo, aquellos inquilinos que acumulen más de dos meses de mora se les trasladarán el caso a los asesores legales para que ejecute lo que en derecho corresponda salvo que se acuerde un arreglo de pago como se indicó anteriormente.</p> <p>Para los Inquilinos del sector público se procederá conforme a lo que defina el comité de inversión.</p>
<p>Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros</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;</p>

	<p>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, en la SUGEVAL y en la SAFI.</p>						
<p>Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles</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"> Las reparaciones que se requieran bajo un protocolo de urgencia, o reparaciones inmediatas y las reparaciones programadas. <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="743 1423 1260 1650"> <thead> <tr> <th>Monto</th> <th>Aprobación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 0.50% x VL del inmueble.</td> <td>Comisión de Mantenimiento y obras</td> </tr> <tr> <td>> 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"> En los casos de que el resultado de la fórmula “< 0.50% x VL del inmueble” sea menor a US\$15,000.00, se establece este último valor como monto mínimo. 	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>ii. En los casos de que el resultado de la fórmula “< 0.50% x VL del inmueble” sea mayor a US\$50,000.00, se establece este último valor como monto máximo.</p> <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>
Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas	No hay política sobre creación y uso de Reservas, ya que nuestra política es no hacer reservas.

3. RIESGOS DEL FONDO

“Señor Inversionista:

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
Riesgos de tasa de interés y de precio	<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 reinversiones 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>
Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable o ajustable	<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, es posible identificar las acciones 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, ya que los mismos dependen del desempeño real de la empresa en el largo plazo y existe la posibilidad de que estos valores no generen los dividendos esperados, cuando se trate de acciones. 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>Dado que la normativa vigente exige la valoración a precios de mercado de la cartera financiera del Fondo diariamente, cualquier cambio o deterioro de la cotización de los instrumentos que compongan la cartera financiera del Fondo se registrará con la misma periodicidad y podrá tener una incidencia positiva, negativa o nula en el precio del título de participación a una fecha determinada.</p>

Riesgos de liquidez	<p>La iliquidez de los Títulos de participación del Fondo Inmobiliario Vista 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>
Riesgos de crédito o no pago	<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>
Riesgos cambiarios	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Asimismo, podría presentarse el riesgo cambiario debido a la eventual tenencia de contratos suscritos en moneda local.</p>
Riesgos de las operaciones de reporto	<p>Al realizar operaciones de reporto se puede tener incidencias en los siguientes riesgos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pérdidas producto de la incapacidad de la contraparte en rendir su compromiso a plazo. • Pérdidas producto del riesgo de renovación: incapacidad de renovar la operación por falta de liquidez. • 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.
Riesgo Asociado a Operaciones de endeudamiento	<p>La normativa permite a los fondos inmobiliarios endeudarse hasta un 60% de su activo neto 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 de los inquilinos y la poca o nula colocación de participaciones en</p>

	<p>el mercado primario</p> <p>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.</p>
<p>Riesgos operativos</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>Riesgos legales</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>Riesgo por des inscripción del fondo de inversión</p>	<p>El fondo dispone de tres años a partir de la puesta en funcionamiento, para cumplir con los criterios de diversificación que exige el Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. En el caso de que no se alcancen los porcentajes o de que en cualquier otro momento se dejen de cumplir estos por más de un mes calendario, la Sociedad estará obligada a comunicarlo a los inversionistas. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones administrativas de que pueda ser objeto la sociedad.</p> <p>Ante la eventualidad de la des inscripción del Fondo, la liquidación de los activos se atenderá de acuerdo con las disposiciones establecidas por medio de la Asamblea de Inversionistas que para</p>

	<p>sus efectos se celebre.</p> <p>Esto es un proceso complejo que podría afectar la rentabilidad de las inversiones del Fondo, sobre todo en aquellos casos en donde se deben vender activos del Fondo. El proceso de venta de activos podría extenderse, por lo que el inversionista podría recuperar o no su inversión.</p>
<p>Riesgo por liquidación de participaciones antes del pago del capital pagado en exceso</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>Riesgo sistémico</p>	<p>Este es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y que depende de factores distintivos de los propios valores del mercado como la situación económica general o sectorial, nivel de ahorro, tasas de interés, inflación, aspectos políticos, sociales y electorales, comportamiento psicológico de los inversionistas, y otros. Esta modalidad de riesgo no se puede eliminar mediante la diversificación de la cartera, pero si mediante una adecuada administración de ese riesgo</p> <p>Otro riesgo es la suspensión de la cotización de algunos de los valores que forman parte de la cartera del fondo. Cuando se dé una situación de este tipo, se incluirá la pérdida o la ganancia neta de esta situación dentro del balance de activos del fondo de acuerdo con lo que estipula la Norma Internacional Información Financiera número treinta y nueve. Afectándose por lo tanto el valor de la participación del fondo.</p> <p>Todos los riesgos en general ocasionarían pérdidas en caso de que se de alguno de los eventos y por consiguiente los inversionistas verían reducidos sus rendimientos o su patrimonio.</p>
<p>Riesgo no sistémico</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 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>Riesgos por la liquidación de las participaciones en moneda nacional por disposición de políticas del</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</p>

<p>gobierno ante la inestabilidad macroeconómica</p>	<p>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>Riesgo por conflicto de intereses entre los fondos administrados por la SAFI y su grupo económico</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 Inmobiliario Vista 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>Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables</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>Riesgos por una incorrecta estimación del valor de deterioro por parametrización incorrecta</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>Riesgo de Continuidad de Negocio</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>Riesgo Reputacional o de imagen</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 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>Riesgo por el cambio tributario de los fondos de inversión</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>Otros riesgos relacionados con la definición del modelo de negocio del fondo de inversión</p>	<p>Derivado de una selección incorrecta del modelo del negocio, en la cual no se registre adecuadamente el valor de las participaciones por la aplicación o no de un cálculo de valor de mercado o un deterioro inadecuado. Esta selección inadecuada, implicaría aumentos o disminuciones en el valor de participación que se traducirían en rendimientos inadecuados a la baja o alza que al final repercuten en el resultado del fondo. La selección inadecuada que derive en registros de valoración a costo amortizado, el valor contable de la cartera puede diferir con respecto a los precios de referencia del mercado, situación que podría acentuarse en caso de reembolsos masivos o en escenarios de volatilidad en los precios del mercado originados por la liquidación de inversiones. Este riesgo se materializa en caso de que se deba vender un instrumento valorado a costo amortizado antes de su vencimiento</p>

	<p>y siempre que el valor contable de este título sea mayor al precio del mercado, con lo cual se generarían pérdidas al fondo de inversión. Lo anterior generaría implicaciones de detrimentos del rendimiento y en peores casos disminución del patrimonio invertido.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.2. Riesgos propios de los Activos Inmobiliarios

Riesgos Propios de Activos Inmobiliarios	
Riesgo de siniestros	<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>
Riesgo de desocupación	<p>Este riesgo está asociado a la compra de bienes inmuebles desocupados y a la posibilidad de desocupación de estos, lo cual incidiría igualmente sobre la capacidad del fondo para producir ingresos periódicos.</p>
Riesgo de concentración por inmueble	<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>
Riesgo de concentración por inquilino	<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>
Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos	<p>La compra de bienes inmuebles se hará de acuerdo con las decisiones que tome el Comité de Inversión, de acuerdo con las políticas plasmadas en el presente prospecto. Lo cual podría variar los rendimientos del fondo.</p>
Riesgo por cambio en el valor de los activos inmobiliarios	<p>El valor de los activos inmobiliarios que componen la cartera del Fondo Inmobiliario Vista puede verse afectado por un comportamiento negativo del mercado inmobiliario en Costa Rica, lo cual afectaría el valor en libros de los títulos de participación, lo que podría afectar el valor de liquidación de las participaciones en los mercados secundarios de valores.</p>
Riesgo por sobrevaloración de los	<p>Dado que los inmuebles se valoran a valor razonable una vez al año, además del momento de la compra o de la venta, y dadas las</p>

inmuebles	<p>características de la metodología, el valor en libros de los inmuebles podría estar sobreestimando el valor real de los mismos por lo que en caso de venta de un inmueble el fondo podría no obtener el valor registrado sino un valor menor, causando una pérdida en el valor de las participaciones.</p>
Riesgo Legal	<p>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>
Riesgo por morosidad	<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>
Riesgo por Fraude	<p>Existe el riesgo de que el Fondo compre una propiedad a un tercero que la adquirió de manera fraudulenta. En caso de materializarse una situación de fraude en la sociedad administradora esto se podría traducir en posibles pérdidas para el fondo y por ende en una disminución del valor de participación.</p>
Riesgo de Custodia	<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>
Riesgo de la Subvaluación de alquiler del inmueble.	<p>Corresponde al riesgo asociado de que los precios de los alquileres sean menores respecto a los precios de mercado. Debido a esta situación los administradores del fondo podrían arrendar los bienes inmuebles a un valor por debajo del esperado, lo que se traduciría en un deterioro en la rentabilidad del fondo y por ello en una disminución en el beneficio distribuido por participación a los inversionistas.</p>
Riesgo de localización de los inmuebles.	<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 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>
Riesgo por adquirir activos muy especializados	<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>
Riesgo de la Administración de los inmuebles	<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</p>

	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.
Riesgo por la variación en la estructura de costos	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.

3.3. Administración de Riesgos:

Administración de los Riesgos

Con el fin de administrar adecuadamente los diferentes riesgos mencionados anteriormente la sociedad administradora procederá de la siguiente manera:

Riesgos de tasa de interés y de precio: evaluar las tasas que están en el mercado y analizar las mejores alternativas de financiamiento para minimizar el riesgo en posibles variaciones

Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable: 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 inversión y de negociación de activos financieros.

Riesgos de liquidez 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.

Riesgos de crédito o no pago: 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.

Riesgos cambiarios: El Fondo de Inversión Inmobiliario Vista es un fondo denominado en dólares cuyos contratos de arrendamiento podrían ser en dólares o colones. 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 entre otros. Para gestionar la concentración de ingresos en dólares con los gastos en dólares, la Asamblea de inversionistas consideró que una forma de administrar el riesgo cambiario es permitir que se suscriban contratos de arrendamiento en colones. A la fecha, la sociedad no tiene definida la proporción de contratos en dólares y contratos en colones.

Riesgos de las operaciones de reporto: 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.

En adición a las políticas de inversión del fondo, la Bolsa Nacional de Valores supervisa el mercado de reportos de manera diaria.

Riesgo Asociado a Operaciones de endeudamiento: 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.

Riesgos operativos: Con la aplicación de los manuales de políticas y procedimientos, los sistemas operativos, y todas las herramientas disponibles para control y manejo de las transacciones diarias del fondo, la sociedad administradora vela por el buen funcionamiento de este, de manera óptima y en forma diaria.

Riesgo por des inscripción del fondo de inversión: la administración velara por que se cumplan todos los requisitos que la Sugeval solicita, para que el fondo se mantenga en regla con el fin de no llegar a la des inscripción.

Riesgo por liquidación de participaciones antes del pago del capital pagado en exceso: 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.

Riesgo sistémico: Seguimiento y análisis diario de los principales indicadores macroeconómicos con el fin de elaborar las mejores proyecciones económicas y estrategias de inversión.

Riesgo no sistémico: Diversificación de la cartera de inversión. El activo

del fondo es diversificado de la manera óptima de acuerdo con los objetivos de rendimiento, duración y riesgos establecidos para el mismo, minimizando su exposición a este tipo de riesgos.

Riesgo de siniestro: Todos los inmuebles están cubiertos bajo pólizas de seguros con cobertura total sobre su valor constructivo, suscrita en el Instituto Nacional de Seguros, con periodicidad anual, que cubren cualquier evento provocado por la naturaleza que causara daños directos al inmueble y que este fuera de nuestro control.

Riesgo de desocupación: 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. Sin embargo, es política del fondo invertir solo en inmuebles que estén generando rentas.

Riesgo de concentración por inmueble: 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.

Riesgo de concentración por inquilino: 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.

Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos: 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.

Riesgo por cambio en el valor de los activos inmobiliarios: 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.

Riesgo por sobrevaloración de los inmuebles: 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.

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

Riesgo por morosidad: 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.

Riesgo por Fraude: se trata de que los procedimientos y los medios tecnológicos ayuden a evitar que se de este tipo de riesgo, además de tener los asesores externos que nos indican alguna irregularidad de cualquier tipo.

Riesgo de custodia: el Fondo de Inversión Inmobiliario Vista 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.

Riesgo de la Subvaluación de alquiler del inmueble: con el fin de mitigar este riesgo se realiza un análisis de los precios de alquiler del mercado para verificar que los precios en lista propuestos sean razonables.

Riesgo de localización de los inmuebles: 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.

Es importante recalcar que el inversionista al invertir tiene que tener claro que este riesgo puede generar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus participaciones, por lo que se les recomienda tener un conocimiento previo o asesoría en la industria inmobiliaria.

Riesgo por adquirir activos muy especializados: el comité de inversión del Fondo Inmobiliario Vista 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.

Riesgo de la Administración de los inmuebles: el Fondo Inmobiliario Vista 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.

Riesgo por variación en la estructura de costos: el comité de inversión del Fondo Inmobiliario Vista 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.

Riesgo por conflicto de intereses entre los fondos administrados por la SAFI y su grupo económico: 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.

Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables
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.

Administración del Riesgo por una incorrecta estimación del valor de deterioro por parametrización incorrecta 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.

Riesgo de Continuidad de Negocio: 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.

Riesgo Reputacional o de imagen: 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.

Riesgo por el cambio tributario de los fondos de inversión: Este es un riesgo que no puede ser administrado por el fondo, sino que debe ser asumido por el inversionista.

Otros riesgos relacionados con la definición del modelo de negocio del fondo de inversión: Se cuenta con una metodología de deterioro crediticio para inversiones, basada en la NIIF 9 así como procedimientos aprobados y supervisados por el Gobierno Corporativo con el objetivo de ser cumplidas a cabalidad. También se cuenta con un Comité de Riesgos responsable de identificar, valorar y controlar los distintos riesgos a los que se podría ver expuestos, así como la experiencia deseada para desarrollar criterios razonables a la hora de ejecutar las inversiones e identificar la concentración requerida para analizar y definir cada modelo de negocio.

4. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO

4.1. Títulos de Participación del Fondo

Valores de Participación	
Características	“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.”
Forma de representación	Anotación en cuenta.
Valor nominal de la participación	\$ 5,000.00 (cinco mil US dólares)
Cálculo del valor de la participación	<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 natural, entre el número de participaciones en circulación.”</p> <p>A manera de obtener el Valor Activo Neto, al valor de los activos se le restará el valor de los pasivos que pudiera tener el fondo a la fecha del cálculo.</p> <p>En el caso de fondos de inversión cerrados, el valor de la participación que se obtenga corresponde al valor de referencia. En los casos en que proceda el reembolso directo de las participaciones por parte de un fondo de inversión cerrado por la aplicación del derecho de receso, según lo dispuesto por la Ley Reguladora del Mercado de Valores y el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, las participaciones se reembolsan al valor que se obtenga del precio promedio de mercado del último mes calculado a partir del día previo a la fecha de convocatoria de la asamblea; para lo cual se utiliza como fuente de información, la suministrada por el proveedor de precios seleccionado por la sociedad administradora de fondos de inversión.</p>
Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión	Los precios diarios de los títulos valores contenidos en el fondo se registrarán de acuerdo con la valoración realizada por la empresa 3-101-944478 Sociedad Anónima (En adelante PRECIA) . La valoración a precios de mercado consiste en reflejar el ajuste continuo de la oferta y la demanda. El valor de los activos que conforman el valor del portafolio puede variar dependiendo del

	<p>precio de dichos activos y generar variaciones en el valor de las participaciones y por tanto pérdidas o ganancias en el valor de las mismas.</p> <p>Esta información estará disponible para cualquier inversionista que solicite una copia, tanto en las oficinas de la administradora como en el Superintendencia General de Valores. Las valoraciones estan inscritas en el registro nacional de valores como: "Metodologías de valoración para instrumentos de renta fija", "Metodologías de valoración para instrumentos renta variable" y "Metodologías de valoración para instrumentos fondos de inversión".</p> <p>La metodología de valoración de activos bajo el método del Costo amortizado implica contabilizar bajo el método del valor actual de los flujos descontados a una tasa de interés efectiva y aplicar el cálculo y registro del valor del deterioro. Adicionalmente, el valor de mercado de dichos instrumentos será reflejado en las notas de los estados financieros intermedios y auditados del fondo de inversión. Además, para la categoría de valoración a costo amortizado diariamente se realizará el cálculo de la estimación de pérdidas crediticias esperadas, lo cual impactará el valor de la participación.</p>
<p>Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo</p>	<p>Diaria</p>

4.2. Valoración de los Inmuebles:

<p>Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión</p>	<p>Se hará una valoración de cada inmueble, según se detalla:</p> <p>El propósito de la valoración es determinar un valor razonable del inmueble, que pueda ser utilizado 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 la emisión del informe deben ejecutarse en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por sus siglas en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por sus siglas en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.</p> <p>Este informe deberá considerar al menos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) La declaración referente al cumplimiento de las normas y estándares IVS. b) Adicional a los aspectos requeridos según el estándar
--------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>IVS, deben adjuntarse los cálculos realizados para determinar el valor del inmueble, así como la justificación de base de valor utilizada, el enfoque(s) adoptado, el método(s) aplicado, las suposiciones realizadas, las conclusiones y cualquier aspecto significativo que el valorador considere importante revelar.</p> <p>c) Posterior a la primera valoración con estas normas, en caso de que un inmueble presente un cambio de base(s) de valor, enfoque(s), o método; el valorador deberá incluir los motivos que justifican este cambio.</p>
<p>Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo</p>	<p>Los bienes inmuebles se valorarán una vez al año, y, en todo caso, al momento de su adquisición y venta.</p>

4.3. Negociación de Participaciones

<p>Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación</p>	<p>La negociación de las participaciones se hará a través de la Bolsa Nacional de Valores u otra plaza de valores en donde se encuentre inscrita la emisión del fondo, por medio de ACOBO Puesto de Bolsa S.A. como puesto de bolsa representante o por medio de otro puesto de bolsa que la administración considere pertinente.</p>
----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Asamblea de Inversionistas

<p>Reglas para la convocatoria</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 inversionistas:</p> <p>Las asambleas podrán reunirse en cualquier momento.</p> <p>Las asambleas serán precedidas por el Gerente General.</p> <p>La forma de convocar será de la siguiente manera:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.

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

Proceso de Registro y Acreditación de Inversionistas:

Proceso de Votación y verificación del Quórum:

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.

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.

	<p>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>
<p>Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum</p>	<p>Según lo establece el Artículo 170 del Código de Comercio: “Salvo que en la escritura social se fije una mayoría más elevada, en las asambleas extraordinarias deberán estar representadas, para que se consideren legalmente reunidas en primera convocatoria, por lo menos las tres cuartas partes de las acciones con derecho a voto; y las resoluciones se tomarán válidamente por el voto de las que representen más de la mitad de la totalidad de ellas”.</p> <p>Y el Artículo 171 del Código de Comercio: “Si la asamblea ordinaria o extraordinaria se reuniere en segunda convocatoria, se constituirá válidamente cualquiera que sea el número de acciones representadas, y las resoluciones habrán de tomarse por más de la mitad de los votos presentes”</p>
<p>Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea</p>	<p>Se establece en el Artículo 170 y 171 del Código de Comercio de Costa Rica, las resoluciones o acuerdos se tomarán por más de la mitad de los votos presentes.</p>
<p>Periodicidad mínima según normativa</p>	<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 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>

Realización de Asambleas	<p>Las asambleas podrán celebrarse de manera presencial, virtual, o mediante la combinación de ambas.</p> <p>En caso de que se realicen de manera virtual o mixtas, se deben utilizar medios tecnológicos que permitan la identificación de los participantes, así como cumplir los principios de simultaneidad, integralidad e interactividad de la comunicación durante la respectiva asamblea.</p>
Comunicado de acuerdos	<p>Informar a la Sugeval como Hecho Relevante, con detalle de los acuerdos tomados en las Asambleas de inversionistas.</p>

5. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES

5.1. Suscripciones y Reembolsos de Participaciones:

Detallar los casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones	<ul style="list-style-type: none"> • De acuerdo con el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión los fondos de inversión cerrados solo podrán recomprar sus Títulos de participación, conforme a los procedimientos que la Superintendencia señale, en los siguientes casos: • Cambio de control, fusión y sustitución de la sociedad administradora. • La conversión del fondo cerrado a uno abierto, conforme a la aprobación de la asamblea de inversionistas. • Modificaciones del régimen de inversión, entendido como la naturaleza del fondo (abierto o cerrado), la política de inversión, el nivel en endeudamiento autorizado para el fondo, el aumento en las comisiones de administración, entrada o salida máximas establecidas en el prospecto, la disminución de la periodicidad de distribución de los rendimientos hacia los inversionistas y el aumento en el monto autorizado de fondos cerrados. • 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). • En casos de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia. • La fusión de fondos de inversión. <p>En todos los casos anteriores, deberá mediar una decisión tomada por la mayoría de los presentes en una asamblea de inversionistas, excepto para los inversionistas que ejerzan su derecho de receso, situación en la cual bastará la solicitud de ellos.</p>
Mecanismo de colocación de las	<p>Las emisiones autorizadas se podrán colocar directamente, por subasta y por</p>

<p>participaciones</p>	<p>contratos de suscripción.</p> <p>El emisor informará mediante un Comunicado de Hecho Relevante, al menos dos (2) días hábiles antes de la colocación de cada serie, el mecanismo específico que utilizará para cada serie o tracto.</p> <p>Para las colocaciones que se haga por los sistemas de bolsa, se aplicara las reglas de negocios de la Bolsa de Valores de Costa Rica y se informará el mecanismo seleccionado en el Comunicado de Hecho Relevante mediante el cual se convoque la colocación.</p> <p>Para las colocaciones fuera de bolsa, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de la emisión, se brindará un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, así como en las condiciones de la colocación. En el hecho relevante en el que se convoque la colocación, se revelará el mecanismo y las reglas que aplicarán al mecanismo seleccionado.</p> <p>En el caso que se coloque por alguna modalidad de contrato de suscripción, el emisor comunicará por 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 el día hábil después de la firma del respectivo contrato.</p>
------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.2. Política de Distribución Periódica de Beneficios:

Distribución de beneficios periódicos	
Periodicidad de distribución	Mensualmente
Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios	El último día del mes
Fecha de pago de los beneficios	Los primeros diez días hábiles de cada mes
Determinación del beneficio a distribuir	<p>VISTA, S.F.I., S.A. como administradora del Fondo Inmobiliario, tendrá como política la repartición del 100% del beneficio neto percibido por el Fondo, el cual se acreditará en el valor de la participación; este se determina sumando las partidas generadas de rentas por concepto de alquiler, de dividendos e intereses, así como cualquier otro ingreso; restándole a lo anterior el total de gastos y costos incurridos, incluyendo los impuestos que correspondan. VISTA, S.F.I., S.A. procederá a girar el 100% de los beneficios.</p> <p>Las ganancias o pérdidas de capital por concepto de los nuevos avalúos de los activos se reflejarán en el valor de los títulos de participación en el</p>

	<p>momento en que se materialicen.</p> <p>Se constituirá una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponde a las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable de los inmuebles, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.</p> <p>En el proceso de colocación de títulos de participación en mercado primario, de conformidad con los mecanismos descritos en el presente prospecto, los inversionistas cancelan un precio que es el valor del activo neto por participación. Dado que dicho valor permite el reconocimiento monetario por parte del inversionista, entre otros aspectos, de los rendimientos generados por el Fondo y el valor en libros actualizado de sus activos inmobiliarios a la fecha en que el inversionista procede a realizar la suscripción de nuevas participaciones, los inversionistas cancelan además del valor facial del título de participación una suma adicional de dinero por dicho concepto que se denomina capital pagado en exceso. Por consiguiente, las sumas recaudadas por este concepto integran también el patrimonio neto de los inversionistas, y forman parte de las sumas distribuibles entre los inversionistas que integran el Fondo, sin embargo, esta distribución se hará en el momento en que la administración lo considere pertinente y se comunicará por medio de Hecho Relevante el mismo día de su distribución.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. COMISIONES Y COSTOS

Comisión de administración y costos que asume el fondo	
Comisión de administración máxima	<p>Por los servicios de administración que le provee al Fondo, VISTA, S.F.I., S.A. cobrará una comisión fija que será de máximo un 5% anual neta de cualquier impuesto o retención, sobre el valor neto de los activos.</p> <p>Esta comisión se devenga diariamente, y se calcula sobre el valor diario del Fondo, se cobra mensualmente o cuando la sociedad administradora lo estime conveniente siempre y cuando no sea en períodos de no menos de 30 días.</p> <p>La comisión puede variar por debajo de este máximo una vez al mes, lo cual se comunica mediante hecho relevante.</p>
Costos que asume el fondo de inversión	<p>Los gastos por administración de los inmuebles correrán por cuenta del Fondo, incluidos, pero no limitados a los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Costos de litigios y gastos legales incurridos en la defensa del Fondo. b) Gastos de mantenimiento. c) Gastos por mejoras a los inmuebles comprados por el Fondo. d) Gastos generados por constitución de hipotecas o cancelación de hipotecas constituidas por el Fondo. e) Costos por compra y venta de inmuebles. f) Impuestos que apliquen a los activos del Fondo.

- g) La revisión anual de su estado de conservación del inmueble para determinar si requiere reparaciones con el objeto de mantener su valor o incluso aumentarlo, correrá por cuenta del Fondo.
 - h) Seguros sobre los bienes inmuebles.
 - i) Costos de por servicio de custodia.
 - j) Costos por comisiones por colocación de participaciones pagadas al Puesto de Bolsa representante.
 - k) Calificación de riesgo y su mantenimiento
- “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	En el caso del Fondo Inmobiliario Vista, al ser un fondo cerrado, no existen comisiones de entrada, puesto que estos Títulos de participación se venden en los mercados bursátiles donde el fondo se encuentre inscrito. Tales operaciones bursátiles estarán sujetas al régimen de comisiones del puesto de bolsa y de la bolsa de valores a través de donde se realicen.
Comisión de salida	En el caso del Fondo Inmobiliario Vista, al ser un fondo cerrado, no existen comisiones de salida, puesto que estos Títulos de participación se venden en los mercados bursátiles donde el fondo se encuentre inscrito. Tales operaciones bursátiles estarán sujetas al régimen de comisiones del puesto de bolsa y de la bolsa de valores a través de donde se realicen.

6.2. Premios:

Premios	
Premios	No aplica

7. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

7.1. Información Periódica

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 www.acobo.com o en la Página de la Superintendencia General de Valores www.sugeval.fi.cr
Hechos Relevantes	Inmediatamente después de su conocimiento	En las oficinas de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A., en la página web www.acobo.com o en la Página de la Superintendencia General de Valores www.sugeval.fi.cr
Calificación de riesgo	Semestral	En las oficinas de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A. en la página web www.acobo.com , en la Página de la Superintendencia General de

		Valores Moddy's Local y de CR www.sugeval.fi.cr y de https://moodyslocal.com/
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 www.acobo.com o en la Página de la Superintendencia General de Valores www.sugeval.fi.cr
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 www.acobo.com o en la Página de la Superintendencia General de Valores www.sugeval.fi.cr
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 www.acobo.com o en la Página de la Superintendencia General de Valores www.sugeval.fi.cr
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 www.acobo.com o en la Página de la Superintendencia General de Valores www.sugeval.fi.cr
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

7.2. Régimen Fiscal:

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.

"El régimen fiscal de las inversiones en activos del extranjero será el que aplique específicamente para"

cada país en el que se invierte”

8. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO

Información sobre la Sociedad Administradora		
Direcciones	Dirección: San José Costa Rica, Barrio Gonzalez Lahmann, Avenida 8, Calle 21 y 23. #2100 Teléfono: (506) 2295-0300 Fax: (506) 2295-0303 Apartado Postal: 430-2010 Correo electrónico: info@acobo.com Página Web: www.acobo.com	
Grupo financiero al que pertenece	Grupo Financiero Acobo	
Principales accionistas	Inversiones Osod de Costa Rica, S.A. 10% Corporación Acobo, S.A. 90%	
Representante legal	MSc. Diego Soto Solera Lic. Orlando Soto Enriquez MBA. Orlando Soto Solera MBA. Luis Diego Jara Hernandez	
Estructura organizacional		
Gerente General	MBA. Luis Diego Jara Hernández	
	Nombre de cada miembro	Cargo
Junta directiva	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
Comité de inversión	Lic. Orlando Soto Enriquez 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	Miembro

	<p>Universidad de Costa Rica y está acreditado como Contador Público Autorizado y como Agente Corredor de Bolsa desde 1976.</p>	
	<p>MSc. Diego Soto Solera 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 Program del Londo Bussiness School y Management program for lawyers de Yale School of Management</p>	<p>Miembro</p>
	<p>MBA. Orlando Soto Solera 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 Master en Administracion de Empresas de National university of San Diego CA USA. Project and infractrusture finance programme en London Bussiness School y Etreprenurial Executive Leadership Program en Massachuttes Institute of Technology.</p>	<p>Miembro</p>
	<p>Rodrigo Carazo Ortiz 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</p>	<p>“Miembro independiente”</p>



	<p>Carazo Arquitectura. Presidente de la Comisión de Construcción Sostenible de la Cámara Costarricense de la Construcción, desde el año 2009 y socio fundador de Saxum Desarrollos, desarrolladora inmobiliaria enfocada en Innovación e Inteligencia Inmobiliaria.</p>	
	<p>Marco Vinicio Urbina Soto Coach International Association of Coaching, Master 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>Edgar Navarro Marín 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>Christian Von Breymann Acosta 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 & 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>
<p>Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo</p>		
<p>Auditor Externo</p>	<p>RSM Costa Rica</p>	

Asesores legales	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 en la sección de centro de documentos.