

## SUPLEMENTO INFORMATIVO PARA LOS INVERSIONISTAS SALVADOREÑOS

### FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA

#### Unidades de participación en un Fondo de Inversión Inmobiliario

**NOMBRE DEL EMISOR:** Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, en adelante también se podrá referir como VISTA, S.F.I., S.A.

**NOMBRE DEL FONDO:** Fondo de Inversión Inmobiliario Vista

**ADMINISTRADOR DEL FONDO:** Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

**DIRECCIÓN:** Oficinas Centrales, Grupo Financiero ACOBO, calles 21 y 23 Ave 8. Del Edificio del Minae 75 Oeste. San José Costa Rica.

Tel.: (506) 2295-0300

Fax.: (506) 2295-0303

[info@acobo.com](mailto:info@acobo.com)

**DOMICILIO:** San José, Costa Rica

**LEYES QUE GOBIERNAN A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA:** Leyes de la República de Costa Rica.

**DESCRIPCIÓN DEL FONDO:** Los fondos de inversión inmobiliarios son patrimonios independientes que son administrados a través de sociedades administradoras de fondos de inversión, por cuenta y riesgo de los participantes, cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta.

Este fondo está dirigido a inversionistas que desean participar de una cartera inmobiliaria en la República de Costa Rica. Es decir, el inversionista estaría dispuesto a asumir riesgos por su participación indirecta en el mercado inmobiliario costarricense, que a su vez pretende obtener una plusvalía por la revalorización de los inmuebles.

**DESCRIPCIÓN DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO:** La sociedad Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. fue constituida en el año 1996 y está domiciliada en San José, Costa Rica. Vista SFI, administra un total de 5 fondos de inversión por un total de US\$114.2 millones; 3 financieros y 2 inmobiliarios.

A partir del año 2001 incursiona en la administración de inversión inmobiliaria, los cuales a la fecha representan la mayor parte del activo total administrado.

Los equipos directivos y gerenciales cuentan con amplia experiencia en el sector financiero y bursátil desde 1976.

**CLASIFICACIÓN DE RIESGO DEL FONDO:**FII 3+(cri) (FITCH CENTROAMERICA)

**CIERRE DEL EJERCICIO FISCAL:**31 de Diciembre de cada año

**SITIOS QUE PROVEEN INFORMACION DEL EMISOR:** Bloomberg con el código "CRVISTAL0014",  
[www.grupoacobo.com](http://www.grupoacobo.com); [www.bolsacr.com](http://www.bolsacr.com); [www.sugeval.fi.cr](http://www.sugeval.fi.cr)

### **INFORMACION DE LAS UNIDADES DE PARTICIPACIÓN**

**NOMBRE DEL EMISOR:**Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

**NOMBRE DEL FONDO:** Fondo de Inversión Inmobiliario Vista

**TIPO DE FONDO:**

Por su naturaleza: cerrado

Por su diversificación: diversificado

Por su moneda para la suscripción o reembolso de participaciones: en Dólares de los Estados Unidos de América

Por su objetivo: ingreso

Por el mercado en que invierte: Costa Rica

Por la especialidad de su cartera: Fondo Inmobiliario

**NOMBRE DEL GESTOR DEL FONDO:** Geovanni Sandi Delgado

**CLASE DE VALOR:** Unidad de participación en un Fondo de Inversión Inmobiliario cerrado

**DESCRIPCION DEL VALOR:**Unidades de participación en un Fondo de Inversión Inmobiliario cerrado, representadas por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

**DENOMINACION DE LA EMISION CON LA QUE SE NEGOCIARAN EN LA BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.:**FIVISTA

**TICKER EN BLOOMBERG:**CRVL0014

**FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LOS VALORES:** ANOTACIONES ELECTRÓNICAS DE VALORES EN CUENTA

**FECHA DE CREACION DEL FONDO:** 5 de OCTUBRE de 2000

**MONEDA:** DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

**MONTO DE LA EMISIÓN AUTORIZADA:** US\$ 42,525,000.00

**MONTO DE LA EMISIÓN EN CIRCULACIÓN:**US\$42,525,000.00

**ACTIVOS NETOS DEL FONDO AL 31 DE JULIO DE 2012: US\$49,486,683.04** Fuente: Indicadores Fondo Inmobiliario Vista al 31 de julio de 2012

**CANTIDAD DE UNIDADES DE PARTICIPACIÓN EMITIDAS AL 31 DE JULIO DE 2012:**8,505

VALOR NETO DE PARTICIPACIÓN POR UNIDAD AL 31 DE JULIO DE 2012: 5,818.54

**PLAZO DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA:** INDEFINIDO

**MÍNIMO Y MÚLTIPLOS DE CONTRATACIÓN:**1 unidad de participación

**VALOR NOMINAL DE LAS UNIDADES DE PARTICIPACIÓN:** US\$5,000.00 por unidad

**PRECIO DE MERCADO DE LAS UNIDADES DE PARTICIPACIÓN AL 31 DE JULIO DE 2012:** US\$5,250.00“fuente:<http://www.bloomberg.com/quote/CRVL0014:CR>”

FRACCION QUE REPRESENTA CADA UNIDAD DE PARTICIPACION EN EL FONDO: 1/8,505

**CÁLCULO DEL VALOR DE LA PARTICIPACIÓN:** El valor o precio de la participación se obtiene al dividir el valor del activo neto del fondo, calculado al final de cada día, entre el número de participaciones en circulación

A manera de obtener el Valor Activo Neto, al valor de los activos se les restará el valor de los pasivos que pudiera tener el fondo a la fecha del cálculo.

En el caso de fondos de inversión cerrados, el valor de participación que se obtenga es de referencia. No obstante, este valor aplica en los casos en que proceda el reembolso directo.

**METODOLOGÍA PARA LA VALORACION 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 Valmer Costa Rica, S.A. El valor de los activos que conforman el valor del portafolio puede variar dependiendo del 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.

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.

**PERIODICIDAD DE LA VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS DEL FONDO:** Diaria

**METODOLOGÍA PARA LA VALORACION DE LOS INMUBLES DEL FONDO DE INVERSIÓN:**

Se harán dos valoraciones de cada inmueble

- a) Valoración por parte de un perito incorporado al colegio de ingenieros y arquitectos.
- b) Valoración por parte de un profesional en finanzas, del valor presente de los flujos futuros que genere el inmueble descontados a la tasa de rendimiento esperada

El valor final del inmueble será el menor valor de los consignados en estas valoraciones.

PERIODICIDAD: Los bienes inmuebles se valorarán una vez al año y, en todo caso, al momento de su adquisición y venta.

FECHA DE TERMINACIÓN DEL FONDO: No tiene vencimiento.

REEMBOLSO DE PARTICIPACIONES: De acuerdo con el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión los Fondos de inversión los fondos de inversión cerrados sólo 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.
- Desinscripción del fondo
- La conversión del fondo cerrado a uno abierto, conforme a la aprobación de la asamblea de inversionistas
- Modificaciones a las políticas de inversión, cambios de la entidad de custodia C a una entidad de custodia B, y cualquier otra modificación al prospecto que requiera autorización previa por parte de la SUGEVAL.
- En casos de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia.

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.

CONFORMACIÓN DEL FONDO AL 31 DE JULIO DE 2012:

### Diversificación de Inmuebles

Al 31 de julio del 2012

Nombre del Inmueble	Valor en Libros	Porcentaje sobre la Cartera
● EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI	9,944,676.12	19.60%
● EDIFICIO TORRE DEL ESTE	8,650,295.23	17.05%
● EDIFICIO EQUUS	8,540,217.04	16.83%
● EDIFICIO CARTAGENA	4,980,391.33	9.82%
● EDIFICIO PRAGA	3,618,805.58	7.13%
● BODEGAS CORMAR URUCA	3,042,179.90	6.00%
● COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS	2,693,880.45	5.31%
● EDIFICIO DON BOSCO	2,292,226.02	4.52%
● OTROS	6,968,591.97	13.74%
<b>Totales</b>	<b>50,731,263.64</b>	<b>100.00%</b>

LISTADO: Bolsa Nacional de Valores de Costa Rica y Bolsa Nacional de Valores de Panamá

CODIGO ISIN:CRVISTAL0014

## **CLASIFICACIÓN DE RIESGO:**FII 3+(cri) (FITCH CENTROAMERICA)

FII 3 (cri): Los fondos en esta categoría poseen una buena capacidad para mantener la generación de flujos, rendimientos y valor en el tiempo. Poseen un buen nivel en cuanto a los aspectos evaluados, tales como: administración, apego a las estrategias de negocio establecidas, calidad y diversificación de las propiedades y estructura financiera.

<b>Distribución de beneficios:</b>	Periódicos
<b>Periodicidad de distribución:</b>	Mensualmente
<b>Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios</b>	El último día del mes
<b>Fecha de pago de los beneficios</b>	Los primeros diez días hábiles de cada mes

**POLÍTICA DE RETRIBUCIÓN AL GESTOR DEL FONDO:** No hay retribución al gestor por parte del fondo.

### **Determinación del beneficio a distribuir:**

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.

Las ganancias o pérdidas de capital por concepto de los nuevos avalúos de los activos, se reflejarán en el valor de los títulos de participación en el momento en que se materialicen.

### **PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN:**

- Por compra
  - La Casa de Corredores registra la operación de mercado internacional en la Bolsa de Valores de El Salvador
  - La Casa de Corredores informa a Cedeval a través de medios electrónicos de la operación
  - El cliente realiza el pago de la operación en T+1 (Si la operación es T+3) a la Casa de Corredores
  - La Casa de corredores envía transferencia bancaria e informa a Cedeval de la transferencia.
  - La Casa de corredores consulta a Cedeval sobre liquidación de operación y verifica que los títulos valores se encuentren depositados en la cuenta del cliente.
  
- Por venta
  - La Casa de corredores registra la operación de mercado internacional en la Bolsa de Valores de El Salvador.

- La Casa de corredores informa a Cedeval a través de medios electrónicos de la operación
- La Casa de corredores es informada por parte de Cedeval el día de liquidación sobre la transferencia de los fondos.
- La Casa de corredores paga el día de la liquidación la operación al cliente.

## **REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES**

### **Suscripciones y Reembolsos de Participaciones:**

#### **Casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones**

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.
- Desinscripción del Fondo.
- La conversión del fondo cerrado a uno abierto, conforme a la aprobación de la asamblea de inversionistas.
- Modificaciones a las políticas de inversión, cambios de la entidad de custodia C a una entidad de custodia B y cualquier otra modificación al prospecto que requiera autorización previa por parte de la Sugeval.
- En casos de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia.
- 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.

#### **Mecanismo de colocación de las participaciones:**

Las emisiones se podrán colocar mediante suscripción en firme.

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 su firma.

El Contrato de suscripción en firme es el suscrito entre un emisor y el suscriptor por el cual el segundo se obliga a compartir por cuenta propia la totalidad o parte de una emisión al precio y en el plazo convenido entre las partes.

El suscriptor únicamente podrá vender los valores hasta que la emisión o parte de una emisión, según corresponda al contrato de suscripción, esté suscrita y pagada, y se realizará en el mercado secundario de valores inscritos.

Los suscriptores informarán la rueda del mercado secundario así como las condiciones aplicables (fechas de negociación, tracto a colocar y plazo de liquidación) mediante un Comunicado de Hecho Relevante dos días hábiles antes de la fecha de la negociación de cada tracto (no obstante en el caso de emisores nuevos en el mercado financiero se deberá indicar que dicho Comunicado deberá respetar un plazo de cinco días hábiles para el caso de la primera colocación de dicho emisor), además deberán indicar si la oferta de los valores se dirige únicamente a sus clientes. En el caso de que así lo dispongan, los suscriptores deberán solicitar la autorización a la Bolsa Nacional de Valores para realizar las operaciones fuera de rueda.

Actualmente esta emisión se encuentra inscrita en la Bolsa de Valores de Panamá y eventualmente podría inscribirse en otras plazas de valores.

**LEYES APLICABLES A LOS VALORES: Ley Reguladora del Mercado de Valores, Código de Comercio y todos los reglamentos y normativa emitida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL)**

**RETENCIÓN DE IMPUESTOS y RÉGIMEN FISCAL EN EL PAÍS DE ORIGEN:**

En materia tributaria el fondo se registrará por lo dispuesto el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores de Costa Rica; que indica que los rendimientos que reciban los fondos de inversión provenientes de la adquisición de títulos valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses, que se detalla en el inciso 23 de la Ley No.7092 del 21 de abril de 1988, o que estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta imponible que se establece en dicha normativa.

Los rendimientos que sean percibidos por los fondos de inversión provenientes de títulos valores u otros activos que adquieran y no estén sujetos al impuesto único sobre intereses arriba indicado, quedaran sujetos a un impuesto único y definitivo, con una tarifa del 5%. La base imponible será el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del fondo de inversión.

Las ganancias de capital generadas por la enajenación, por cualquier título de activos del fondo, estarán sujetas a un impuesto único y definitivo con una tarifa del 5%. La base imponible será la diferencia entre el valor de enajenación y el valor registrado en la contabilidad a la fecha de dicha transacción.

Los impuestos antes descritos se calcularán con el método de declaración, de determinación y pago a cargo del fondo de inversión, con un periodo fiscal mensual y se registrarán por las siguientes reglas:

- a) La declaración jurada deberá presentarse dentro de los primeros diez días hábiles del mes siguiente a aquel en el que se generación los rendimientos o las ganancias de capital gravadas, plazo en el cual deberán cancelarse sendas obligaciones tributarias.
- b) Estos impuestos serán administrados por la Dirección General de Tributación Directa, El Poder Ejecutivo queda autorizado para reglamentar dichos impuestos, incluidos los métodos técnicamente aceptables de revaluación de activos.

- c) Los fondos de inversión estarán exentos de los impuestos de traspaso aplicables a la adquisición o venta de activos. Asimismo, no estarán sujetos al impuesto al activo de las empresas, previsto en el artículo de la Ley No.7092.
- d) Los rendimientos, dividendos y ganancias de capital generados por los títulos de participación de los fondos de inversión estarán exonerados de todo tributo.

**REGIMEN FISCAL EN EL SALVADOR:**En El Salvador esta forma de inversión está sujeta a impuestos. El inversionista debe consultar con su asesor fiscal sobre el régimen fiscal que le es aplicable al invertir en estos instrumentos financieros.

**NEGOCIABILIDAD EN LA BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR:** Estos valores son negociables en mercado secundario en la Bolsa de Valores de El Salvador a través de las casas de corredores de bolsa.

**PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN CASO DE PROBLEMAS, LITIGIOS, RESOLUCION DE CONFLICTOS, SITUACIONES DE NO PAGO DEL EMISOR EXTRANJERO U OTROS EVENTOS SIMILARES:** En el caso de presentarse algún problema de litigios o resolución de conflictos del emisor extranjero u otros eventos similares, el inversionista salvadoreño deberá contratar los servicios de una firma de abogados radicado en la ciudad de San José, Costa Rica. Las unidades de participación están gobernadas por las leyes de la ciudad de San José, Costa Rica.

**PARTICIPANTES INTERNACIONALES:**

**AGENTE DE DEPÓSITO Y CUSTODIO CON QUIEN CEDEVAL TIENE CONVENIO:** BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

**Dirección:** Avenida 1 y 3, calle 4, San José, Costa Rica,

**Teléfono:** (506) 2212-2000

**Sitio web:** [www.bncr.fi.cr](http://www.bncr.fi.cr)

**AGENTE DE PAGO:**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

**PARTICIPANTES NACIONALES:**

**AGENTE DE PAGO LOCAL:** Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.

**AGENTE DE DEPÓSITO Y CUSTODIA LOCAL:** Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.

**Dirección:** Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, La Libertad

**Teléfono:** 2212-6400

**[www.cedeval.com.sv](http://www.cedeval.com.sv)**

**CASA DE CORREDORES DE BOLSA LOCAL:** Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V.

**Dirección:** Edificio Sogesa, 57 Ave. Nte, No. 130, San Salvador.

**Telefono:** 2121-1800

**Contacto:**Mauricio Portillo

**Correo electrónico:**mauricio.portillo@sghsal.com

**Agente de Pago y Custodia:** Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.

#### AUTORIZACIONES:

Autorización de inscripción en Bolsa de Valores de El Salvador  
Autorización emitida en sesión JD-11/2012, celebrada el 21/08/2012.

Autorización de registro en el Registro Público Bursátil  
Autorización en sesión CD-48/2012, celebrada el 28/11/2012.

#### RAZONES LITERALES

1. Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor.
2. La inscripción de la emisión en la bolsa no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor.
3. La información y material contenido en este suplemento se ofrecen únicamente con el propósito de brindar información y no deberá considerarse como una oferta para comprar, vender o suscribir valores u otros instrumentos financieros.
4. Ninguna información en este suplemento se considerará como asesoría en materia de inversiones, legal, contable o tributaria.
5. Cabe la posibilidad de que las inversiones y servicios a los que se hace referencia en este suplemento no sean apropiados para usted y le recomendamos consultar con su asesor financiero si tuviera alguna duda acerca de ellas.
6. Es responsabilidad del inversionista la lectura de este suplemento de información, del prospecto y toda la información disponible sobre estos valores.
7. Es responsabilidad de la Casa de Corredores de Bolsa local, disponer del resumen de información que contiene este suplemento informativo y el prospecto de emisión.
8. La Bolsa de Valores de El Salvador no se responsabiliza por la precisión o exhaustividad de este suplemento. Así mismo, no se asume responsabilidad por el uso de la información contenida en este suplemento.
9. La Bolsa de Valores de El Salvador no asegura que los valores a los que se refiere este suplemento son apropiados para algún inversionista en particular.

#### Anexos:

-Prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista

-Informe de clasificación de riesgo de FitchCentroamérica, S.A. de C.V.

-Estados financieros a diciembre 2011 y a marzo 2012