

San José, 3 de abril 2020

Estimado inversionista:

La crisis que estamos enfrentando en estos días es algo sin precedentes para nuestra generación, cuyos efectos económicos son inciertos, pero con pronósticos muy austeros, aunque aún no se pueda determinar la magnitud del impacto. La incertidumbre ha golpeado la liquidez de todos los mercados financieros, reflejando una alta volatilidad.

Nuestro país también está sufriendo las consecuencias de la ralentización, y paralización temporal ciertas actividades productivas. Si bien es cierto estimar la magnitud del impacto, el tiempo que va a durar la crisis ni el período de recuperación; todo esto depende de factores que, lamentablemente, son poco controlables.

Dichosamente nuestro país presenta indicadores de mucha esperanza, pues la capacidad de respuesta y las estadísticas indican que hasta el momento tenemos las capacidades clínicas de atender en un 99% de certeza los casos presentes.

Ante este panorama y atendiendo nuestro deber como administradores responsables del Fondo Inmobiliario Vista, estamos tomando una serie de medidas que procuran mantener la operación del Fondo y proteger al inversionista en la mayor medida posible, de manera tal que podamos enfrentar esta crisis mundial.

Para lo anterior hemos tomado las siguientes medidas:

Administrativas:

---

- Suspensión de las mejoras que se estaban llevando a cabo en los diferentes inmuebles.
- Realizar el mantenimiento estrictamente necesario.



- Solicitar prórroga a los pagos de proveedores.
- Solicitar a Sugeval la suspensión de las valoraciones de los inmuebles en los próximos meses de marzo, abril, y mayo, con la finalidad de no exponer a los peritos ni a los inquilinos en visitas anuales.
- Monitorear celosamente las cuentas por cobrar para verificar su recuperación inmediata.

Con los inquilinos:

---

Una gestión agresiva con nuestros inquilinos que demuestren un impacto de la crisis para determinar si es posible realizarle una postergación de un porcentaje de su alquiler por un máximo de tres meses. Con los siguientes requerimientos básicos:

- Se le solicitará la información y documentación pertinente en donde se demuestre en detalle qué afectaciones ha tenido con la finalidad de respaldar toda gestión.
- Se analiza cada caso según las solicitudes de los inquilinos de acuerdo con los siguientes lineamientos:
  - ✓ No se permitirá la exoneración total de los arrendamientos, excepto en los casos de fuerza mayor donde pueda determinarse que el inquilino tendría cero ingreso y como consecuencia no podría hacerle frente al alquiler, siempre y cuando cuente con la orden sanitaria de cierre.
  - ✓ Se permitirá, cuando el caso lo amerite, la exoneración del aumento en los contratos para el año 2020.
  - ✓ Se procederá con la exoneración del IVA para los próximos tres meses tal como lo solicitó el gobierno de acuerdo con el Decreto Ejecutivo N°42271-H / Ley N°9830 del 19 de marzo de 2020, de Alivio Fiscal ante el Covid-19.
  - ✓ Se analiza si se darán descuentos dependiendo de la afectación económica de los inquilinos por un plazo máximo de tres meses, revisable mensualmente para los casos en que el inquilino demuestre su estado de deterioro de la actividad

económica. Este análisis se realizará conforme evolucione la situación económica del país.

- ✓ Se analiza si la parte que deje de pagar el inquilino para estos tres meses se difiere para los siguientes 6 meses.
- ✓ Se está en constante monitoreo de las solicitudes para atenderlo de inmediato.

#### Medidas de previsión financiera

---

Debido a la incertidumbre sobre la actual capacidad de pago de nuestros inquilinos se ha procedido a constituir una provisión que nos permita mantener la operación del fondo en escenarios moderados o pesimistas, misma que podrá variar en aumentos en disminuciones dependiendo del comportamiento real del ingreso de rentas de los siguientes meses. La provisión es revisable y podrá variar mes a mes, motivo por lo que la misma podrá incrementar o disminuir. Por lo anterior es que la distribución mensual se hará sobre los ingresos recibidos al momento de realizarse la misma.

Para lograr esto necesitamos retener al máximo a nuestros inquilinos actuales y poder asegurarles que los inmuebles siguen operando y funcionando para llenar sus necesidades. Hemos estado en comunicación constante con ellos para entender sus necesidades, sus proyecciones y, más importante, trabajar de la mano para que juntos y de forma solidaria logremos estabilizar las operaciones de todos.

Estas medidas afectarán temporalmente los rendimientos de nuestros inversionistas al igual que está sucediendo en otras industrias financieras, con la diferencia de que los activos que soportan los ingresos son bienes reales que perduran.

En Grupo Financiero ACOBÓ, seguimos trabajando normalmente para atender cualquier duda o consulta. Estamos cien por ciento en teletrabajo para proteger la salud y

bienestar del personal, pero la atención a nuestros clientes se mantiene incólume para cuando así la requieran.

Quedamos a sus órdenes.

Atentamente,

Diego Soto Solera  
Gerente General  
Vista SFI S.A.