

**FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS
BALANCE GENERAL-DOLARIZADO
Al 30 de Setiembre del 2015**

Scotiabank de Costa Rica
Sabana Norte
Apdo. Postal 5395-1000
San José, Costa Rica

T: (506) 2210-4000
F: (506) 2210-4525



Detalle	Nota	ACUMULADO ACTUAL
ACTIVO		
ACTIVOS CORRIENTES		
FONDOS DISPONIBLES		
CAJA Y BANCO	4	2,720.36
Total de Fondos Disponibles		2,720.36
INVERSIONES Y VALORES A PLAZO		
INVERSIONES EN SOCIEDAD FONDOS DE INVERSION		283,116.98
INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA M.E.		2,035,000.00
GANA (PERD) NO REALIZ. POR VALUAC. INVERSIONES DISPONIBLES P/ LA VENTA M.E.		-49,686.17
PRIMAS SOBRE INVERSIONES		19,425.93
DESCUENTO SOBRE INVERSIONES		-52,109.76
INTERESES POR COBRAR SOBRE INVERSIONES		14,911.89
CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR		
CUENTAS POR COBRAR M.E		2,750.00
INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO		
Total de inversiones y valores a plazo		2,253,408.87
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2,256,129.23
ACTIVOS NO CORRIENTES		
INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO		
TERRENOS	6	5,645,675.08
REVALUACION DE TERRENOS	6	818,608.71
EDIFICIOS	6	10,034,080.59
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION	6	-438,238.97
Total de inmuebles, mobiliario y equipo		16,060,125.41
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		16,060,125.41
OTROS ACTIVOS		
CARGOS DIFERIDOS	7.a	697,623.84
ADELANTO DE IMPUESTO S/RENTA		86,520.29
TOTAL OTROS ACTIVOS		784,144.13
TOTAL ACTIVOS		19,100,398.77

Ileana Naranjo Mora
Asist. Gerencia Fideicomisos

Christian Guillen Canales
Gerente Contab. Fideicomisos

Scotiabank de Costa Rica
Sabana Norte
Apdo. Postal 5395-1000
San José, Costa Rica

T: (506) 2210-4000
F: (506) 2210-4525



PASIVOS

PASIVO CORRIENTE

CUENTA POR PAGAR Y PROVISIONES

OBLIGACIONES CON EL PUBLICO		10,500,000.00
CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES		154,947.91
RETENCION DEL IMPUESTO DE RENTA		13,387.50
IMPUESTO DE RENTA POR PAGAR	8.a	159,581.60
IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO	8.b	486,761.04

Total de cuenta por pagar y provisiones 11,314,678.05

TOTAL DE PASIVOS 11,314,678.05

PATRIMONIO

APORTES DE CAPITAL	9	15,680,647.09
DESEMBOLSOS DE CAPITAL	10	-10,500,000.00
AJUSTES AL VALOR DE LOS ACTIVOS M.E.		-49,686.17
RESULTADOS ACUMULADOS		1,964,948.41
RESULTADOS DEL PERIODO		689,811.39

TOTAL PATRIMONIO 7,785,720.72

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 19,100,398.77

Ileana Naranjo Mora
Asist. Gerencia Fideicomisos

Christian Guillen Canales
Gerente Contab. Fideicomisos

**FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS
ESTADO DE RESULTADOS-DOLARIZADOS
Al 30 de Setiembre del 2015**

Scotiabank de Costa Rica
Sabana Norte
Apdo. Postal 5395-1000
San José, Costa Rica

T: (506) 2210-4000
F: (506) 2210-4525



Detalle	Nota	ACUM. MES ANTERIOR	MOV. DEL MES	ACUMULADO ACTUAL
INGRESOS FINANCIEROS				
POR FONDOS DISPONIBLES		1,266.85	169.01	1,435.86
POR INVERSION EN VALORES A PLAZO		60,060.11	6,354.25	66,414.36
VENTA DE VALORES		17,728.21	0.00	17,728.21
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		79,055.17	6,523.26	85,578.43
GASTOS FINANCIEROS				
GASTOS POR INTERESES S/EMISION DE BONOS		653,537.51	59,412.49	712,950.00
CARGO POR SERVICIO BANCARIO		116.49	5.59	122.07
COMISIONES BURSATILES		1,504.86	0.00	1,504.86
PERDIDA EN COMPRA/VENTA DE TITULO		210.76	0.00	210.76
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		655,369.62	59,418.08	714,787.69
RESULTADO FINANCIERO BRUTO		-576,314.45	-52,894.82	-629,209.26
INGRESOS DE OPERACION				
INGRESO POR ALQUILERES		1,486,890.46	135,171.86	1,622,062.32
OTROS INGRESOS OPERATIVOS		0.00	76,578.96	76,578.96
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS		1,486,890.46	211,750.82	1,698,641.28
GASTOS DE OPERACION				
COMISIONES AL FIDUCIARIO	11	82,500.00	4,750.00	87,250.00
OTROS DESEMBOLSOS DE OPERACION		3,930.17	17,975.58	21,905.75
DESEMBOLSOS DE OPERACION		10,333.91	0.00	10,333.91
TOTAL GASTOS DE OPERACION		96,764.08	22,725.58	119,489.66
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		1,390,126.38	189,025.24	1,579,151.62
GASTOS ADMINISTRATIVOS				
IMPUESTOS MUNICIPALES		28,352.07	342.17	28,694.24
POLIZA DE SEGUROS		15,600.64	1,418.20	17,018.84
HONORARIOS DE AUDITORIA		3,720.00	0.00	3,720.00
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION		47,672.71	1,760.37	49,433.08
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTO		766,139.22	134,370.05	900,509.27
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CORRIENTE	12.a	152,441.55	7,140.05	159,581.60
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	12.b	95,016.33	-43,900.05	51,116.28
RESULTADOS DEL PERIODO		518,681.34	171,130.05	689,811.39

Ileana Naranjo Mora
Asist. Gerencia Fideicomisos

Christian Guillen Canales
Gerente Contab. Fideicomisos

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2015

NOTA 1-NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

La principal actividad del Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas es la emisión de bonos para la cancelación de Pasivos de la Fideicomitente (Inmobiliaria Santiagomillas); quien otorga en garantía de la emisión dos fincas comerciales que estará arrendando al Fideicomiso para constituir un flujo de ingresos que le permita atender las obligaciones de los Titulares de los bonos tanto en intereses periódicos como del principal al vencimiento, así como las obligaciones propias del Fideicomiso.

NOTA 2-INFORMACION GENERAL Y DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF

Los Estados Financieros del Fideicomiso fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

El 12 de Agosto del 2011 se firmó el contrato de creación del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas, por lo cual se realizaran dos emisiones de bonos una por un monto de \$5,500,000.00 USD y \$5,000,000.00 USD, otorgándose en garantía dos Activos Subyacentes: Una Propiedad ubicada en San Jose, Santa Ana, Pozos, Vía Lindora y la otra propiedad ubicada en Alajuela, San Isidro.

Entre las principales cláusulas del contrato se establecen las siguientes:

- a) Que el Fiduciario utilice los flujos que provienen de los contratos maestros de arrendamiento, para constituir y abastecer las cuentas del Fideicomiso.
- b) Que el Fiduciario proceda a cumplir utilizando los fondos que estarán disponibles en las cuentas del Fideicomiso, las obligaciones de pago de los bonos y sus intereses.
- c) Que el Fiduciario proceda a realizar nuevas emisiones para cubrir fondos que el Fideicomiso pudiese necesitar para cancelar la Totalidad del principal de los bonos.
- d) Que al haberse cancelado la totalidad de los intereses y amortizaciones correspondientes, así como cualquier gasto originado en virtud de las emisiones de los bonos, el Fiduciario proceda con la devolución del patrimonio Fideicomitado al Fideicomitente, Inmobiliaria Santiagomillas S. A

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2015

NOTA 2-INFORMACION GENERAL Y DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF

- e) Que a solicitud de Inmobiliaria Santiagomillas S. A., el Fiduciario proceda con la cancelación de las cédulas hipotecarias aportadas al patrimonio fideicometido, en cualquier momento durante el plazo del Fideicomiso, en el tanto éstas no se encuentren prescritas.
- f) Que de previo a su cancelación, el Fiduciario custodie las cédulas hipotecarias, y las mantenga en propiedad fiduciaria.
- g) Que el Fiduciario proceda realizar los actos para que Inmobiliaria Santiagomillas S. A. lleve a cabo los actos administrativos y obtenga los permisos necesarios para la constitución del condominio que se realizará en el Inmueble de Alajuela. Corresponderá de manera exclusiva al Fiduciario realizar la comparecencia legal para otorgar la escritura de constitución del condominio.

NOTA 3-RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES

3.1 Consideraciones Generales

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros que se acompañan se presentan a continuación:

Los Estados financieros han sido preparados utilizando las bases de medición especificadas en las NIIF para cada tipo de Activo, Pasivo, Ingreso y Gasto. Dichas bases de medición se describen más detalladamente en las políticas contables siguientes.

3.2 Presentación de Estados Financieros

Los Estados Financieros están presentados de acuerdo con la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros (Revisada 2010).

3.3 Unidad Monetaria

Las partidas incluidas en los Estados Financieros son medidas y están presentadas utilizando Dólares de los Estados Unidos, que es la moneda del entorno económico primario en el que opera la entidad.

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2015

3.4 Instrumentos Financieros

Los Pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en parte contractual del instrumento financiero.

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, descarga, cancela o expira.

Pasivos Financieros

Los Pasivos Financieros incluyen Intereses por pagar sobre Emisión de Bonos.

3.5 Efectivo y equivalentes de Efectivo

El efectivo y los equivalentes de Efectivo comprenden depósitos bancarios a la vista.

3.6 Patrimonio

Los aportes al fideicomiso están representados usando el valor nominal de los aportes.

3.7 Ingresos

Los Ingresos por alquileres son diferidos.

3.8 Gastos

Los Gastos se reconocen en resultados de acuerdo a la utilización del servicio o a la fecha en que se incurren.

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2015

NOTA 4-INVERSIONES DISPONIBLES

El Fideicomiso mantiene una cuenta Corriente en colones y en dólares.

INVERSIONES DISPONIBLES – CAJA Y BANCOS	
Entidad:	Scotiabank de Costa Rica, S.A.
Número de Cuenta:	13000425001
Moneda	Dólares
Saldo inicial	\$12,416.75
Intereses recibidos durante el mes	\$8.62
Aportes durante el mes	\$126,910.43
Desembolsos durante el mes	-\$136,615.44
Saldo final al cierre de mes	\$2,720.36

NOTA 5-CUENTAS POR COBRAR

Se detalla la cuenta por cobrar:

Cuenta por Cobrar Alquileres	
Alquiler Correspondiente al mes de Setiembre 2015	\$ 126,910.43
Pago de Alquiler Mes de Setiembre 2015	\$ 126,910.43
Total Cuenta por Cobrar Alquileres	\$ 0.00

La cuenta por cobrar alquileres va aumentar un 2% cada año, el cobro de alquileres está pactado para 15 años según indica el contrato.

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2015

NOTA 6-INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO

De acuerdo a la actividad y las regulaciones establecidas en las NIC 40 los Bienes inmuebles del Fideicomiso se clasifica como una “Propiedad de Inversión”, la depreciación no se registra Financieramente, pero se realiza una revaluación de los mismos una vez al año.

Al 30 de Setiembre, el detalle de los bienes inmuebles, mobiliario y equipo es como sigue:

INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO	Costo	Saldo Balance al 31-08-2015	Adiciones	Retiros	Ajuste por avalúo	Saldo Balance al 30-09-15
<u>TERRENOS</u>		5,645,675.08				
Alajuela	2,722,878.34	-	-	-	489,719.83	3,212,598.17
Santa Ana	2,922,796.74	-	-	-	328,888.88	3,251,685.62
Revaluación de terrenos		743,157.75	-	-		
	5,645,675.08	\$6,388,832.83	-	-	818,608.71	\$6,464,283.79
<u>EDIFICIOS</u>		10,034,080.59				
Alajuela	5,911,865.26		-	-	(255,878.13)	5,655,987.13
Santa Ana	4,122,215.33		-	-	(182,360.84)	3,939,854.49
Revaluación edificios e instalación.		(420,591.15)	-	-		
	10,034,080.59	\$9,613,489.44	-	-	(438,238.97)	\$9,595,841.62
Total de inmuebles, mobiliario y equipo	15,679,755.67	\$16,002,322.27	-	-	380,369.74	\$16,060,125.41

NOTA 7-OTROS ACTIVOS

7. a Cargos Diferidos

El cálculo del cargo diferido proviene de los alquileres percibidos por adelantado; está basado de acuerdo a la NIC 12 y el mismo se realizó de la siguiente manera:

Base de Cálculo Ingreso Diferido Alquileres Al 30-09-2015		
Base Financiera	Base Fiscal	Ingreso Diferido
\$6,623,421.61	\$5,925,797.77	\$697,623.84

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2015

NOTA 8-CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

8. a Impuesto de renta por pagar

Según la Ley de Impuesto sobre la Renta la tasa imponible para el cálculo de la renta es del 30 % sobre la utilidad antes de Impuesto, considerando solo lo que corresponde a renta corriente.

Base de Cálculo ISR por Pagar		
Impuesto de Renta por pagar al 31-08-2015	Adelanto ISR Saldo provisión	Total impuesto de renta por pagar al 30-09-2015
\$133,307.81	\$26,273.79	\$159,581.60

8. b Impuesto sobre la Renta Diferido

De acuerdo a la actividad y regulaciones de la NIC 12 se registra un pasivo en reconocimiento de la depreciación e intereses diferidos para efectos fiscales.

Calculo de ISR diferido sobre Alquileres			
Base Financiera	Base Fiscal	Ingreso Diferido	ISR diferido (30 %)
\$6,623,421.61	\$5,925,797.77	\$697,623.84	\$209,287.15

Depreciación del Acumulado 30-09-2015	ISR diferido (30%)
\$884,106.12	\$265,231.73
Ajuste de Auditoria periodos anteriores	ISR diferido (30%)
Valuación inversiones-diferencias cambiarias	\$12,242.19

Total de ISR diferido	\$486,761.04
-----------------------	---------------------

NOTA 9-APORTES AL FIDEICOMISO

Los aportes del Fideicomiso proceden de los Terrenos y Edificios asciende a \$ 15,680,647.09

NOTA 10-DESEMBOLSOS AL FIDEICOMISO

Se realiza como parte de la garantía que se indica en el contrato y asciende a \$ 10,500,000.00

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2015

NOTA 11-COMISIONES AL FIDUCIARIO

Según lo que estipula el contrato el Fideicomiso, este devengara \$ 7,500.00 mensuales pero a la hora que este comience con la emisión de bonos.

Detalle de Pago de Comisiones	
Mes de Octubre 2014	\$7,500.00
Mes de Noviembre 2014	\$7,500.00
Mes de Diciembre 2014	\$7,500.00
Mes de Enero 2015	\$7,500.00
Mes de Febrero 2015	\$7,500.00
Mes de Marzo 2015	\$7,500.00
Mes de Abril 2015	\$7,500.00
Mes de Mayo 2015	\$7,500.00
Mes de Junio 2015	\$7,500.00
Mes de Julio 2015	\$7,500.00
Mes de Agosto 2015	\$7,500.00
Mes de Setiembre 2015	\$4,750.00
Total	\$87,250.00

NOTA 12-IMPUESTO SOBRE LA RENTA

12.a Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del balance y cualquier otro ajuste sobre el impuesto por pagar con respecto a años anteriores.

12.b Diferido

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