



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Marzo del 2018
(En colones)

Detalle	Nota	ACUMULADO AL 31-03-2018	ACUMULADO AL 31-03-2017
ACTIVO			
ACTIVOS CORRIENTES			
FONDOS DISPONIBLES			
CAJA Y BANCO	2.1	1,486,748.35	85,079,318.82
TOTAL DE FONDOS DISPONIBLES		1,486,748.35	85,079,318.82
INVERSIONES Y VALORES A PLAZO			
INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA M.N.	2.2	163,000,000.00	-
GANA (PERD) NO REALIZ. POR VALUAC. INVERSIONES DISPONIBLES P/ LA VENTA M.N.	2.2	(382,887.57)	-
INVERSIONES Y VALORES MANTENIDAS AL VENCIMIENTO		224,494,004.00	33,000,000.00
PRIMAS SOBRE INVERSIONES		277,357.47	-
DESCUENTO SOBRE INVERSIONES	2.2	(4,720,749.81)	-
INTERESES POR COBRAR SOBRE INVERSIONES		6,555,733.67	62,386.12
TOTAL DE INVERSIONES Y VALORES A PLAZO		389,223,457.76	33,062,386.12
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		390,710,206.11	118,141,704.94
ACTIVOS NO CORRIENTES			
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO			
TERRENOS	3	3,731,516,665.29	3,731,516,665.29
REVALUACION DE TERRENOS	3	414,649,452.80	-
EDIFICIOS	3	4,554,662,811.19	4,554,662,811.19
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION	3	364,614,694.91	-
TOTAL DE INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO		9,065,443,624.19	8,286,179,476.48
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		9,065,443,624.19	8,286,179,476.48
OTROS ACTIVOS			
SEGURO PAGADO POR ADELANTADO		-	4,353,645.91
TOTAL OTROS ACTIVOS		-	4,353,645.91
TOTAL ACTIVOS		9,456,153,830.30	8,408,674,827.33

Detalle	Nota	ACUMULADO AL 31-03-2018	ACUMULADO AL 31-03-2017
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTA POR PAGAR Y PROVISIONES			
OBLIGACIONES CON EL PUBLICO	4	6,150,000,000.00	6,150,000,000.00
CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES		72,399,166.67	72,409,826.67
RETENCION DEL IMPUESTO DE RENTA		6,307,166.66	6,296,506.66
IMPUESTO DE RENTA POR PAGAR	5.1	23,314,283.82	-
IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO	5.2	49,384,409.00	9,337,058.77
TOTAL DE CUENTA POR PAGAR Y PROVISIONES		6,301,405,026.15	6,238,043,392.10
TOTAL DE PASIVOS		6,301,405,026.15	6,238,043,392.10
PATRIMONIO			
APORTES DE CAPITAL	6	8,286,179,476.48	8,286,179,476.48
DESEMBOLSOS DE CAPITAL	7	(5,873,993,202.00)	(5,873,993,202.00)
AJUSTE POR CAMBIO EN VALOR RAZONABLE DE LAS INVERSIONES		(382,887.57)	-
RESULTADOS ACUMULADOS		571,974,586.25	-
RESULTADOS DEL PERIODO		170,970,830.99	(241,554,839.25)
TOTAL PATRIMONIO		3,154,748,804.15	2,170,631,435.23
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		9,456,153,830.30	8,408,674,827.33



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016
ESTADO DE RESULTADOS
Al 31 de Marzo del 2018
(En colones)

Detalle	Nota	ACUM. MES ANTERIOR	MOV. DEL MES	ACUMULADO AL 31-03-2018	ACUMULADO AL 31-03-2017
INGRESOS FINANCIEROS					
POR FONDOS DISPONIBLES		354,266.91	44,829.08	399,095.99	1,425,157.95
POR INVERSION EN VALORES A PLAZO		8,678,603.96	2,092,566.53	10,771,170.49	62,386.12
INGRESO IMPUESTO RENTA DIFERIDO MN		40,000,000.00	20,000,000.00	60,000,000.00	-
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		49,032,870.87	22,137,395.61	71,170,266.48	1,487,544.07
GASTOS FINANCIEROS					
GASTOS POR INTERESES S/EMISION DE BONOS		224,010,333.33	48,434,666.67	272,445,000.00	76,246,333.33
CARGO POR SERVICIO BANCARIO		27,612.75	2,583.00	30,195.75	11,849.00
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		224,037,946.08	48,437,249.67	272,475,195.75	76,258,182.33
RESULTADO FINANCIERO BRUTO		(175,005,075.21)	(26,299,854.06)	(201,304,929.27)	(74,770,638.26)
INGRESOS DE OPERACION					
INGRESO POR ALQUILERES		359,565,340.00	75,379,277.84	434,944,617.84	143,826,136.00
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS		359,565,340.00	75,379,277.84	434,944,617.84	143,826,136.00
GASTOS DE OPERACION					
COMISIONES AL FIDUCIARIO	8	19,467,598.46	3,435,300.82	22,902,899.28	16,759,200.00
GASTOS DIVERSOS		1,599,406.59	108,494.64	1,707,901.23	5,996,291.54
HONORARIOS PROFESIONALES		1,437,081.40	0.00	1,437,081.4	-
IMPUESTOS MUNICIPALES		2,114,493.12	5,431,374.63	7,545,867.75	21,735,172.24
COMISIONES PAGADAS AL PUESTO BOLSA		-	-	-	60,000,000.00
TOTAL GASTOS DE OPERACION		24,618,579.57	8,975,170.09	33,593,749.66	104,490,663.78
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		334,946,760.43	66,404,107.75	401,350,868.18	39,335,472.22
GASTOS ADMINISTRATIVOS					
POLIZA DE SEGUROS		2,762,958.75	578,665.35	3,341,624.10	2,950,011.44
GASTOS LEGALES		-	-	0.00	193,832,603.00
HONORARIOS DE AUDITORIA		2,419,200.00	-	2,419,200.00	-
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION		5,182,158.75	578,665.35	5,760,824.10	196,782,614.44
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTO		154,759,526.47	39,525,588.34	194,285,114.81	(232,217,780.48)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CORRIENTE	9.1	20,589,441.82	2,724,842.00	23,314,283.82	-
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	9.2	-	-	-	9,337,058.77
RESULTADOS DEL PERIODO		134,170,084.65	36,800,746.34	170,970,830.99	(241,554,839.25)



Fideicomiso para la Emision Bonos Santigomillas 2016
Estado de cambios en la Posición Patrimonial
Por el periodo del 1 de Octubre 2017 al 31 de Marzo 2018
(En Colones)

DESCRIPCION	Aportes en Especies	Desembolso de Capital	Ajustes al Patrimonio Sobre Inversiones	Utilidad / Pérdida del periodo	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 30/09/2017	-	-	-	571,974,586.25	571,974,586.25
Ajustes al Patrimonio Sobre Inversiones			(382,887.57)		(382,887.57)
Aportes en especie	8,286,179,476.48				8,286,179,476.48
Desembolsos de capital		(5,873,993,202.00)			(5,873,993,202.00)
Utilidad / Pérdida del periodo				170,970,830.99	170,970,830.99
Saldo al 31/03/2018	8,286,179,476.48	(5,873,993,202.00)	(382,887.57)	742,945,417.24	3,154,748,804.15

Tatiana Miranda Garro
Asistente Gerencia Fideicomisos

Christian Guillen Canales
Gerente Contabilidad Fideicomisos



SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A.
FIDEICOMISO EMISION BONOS SANTIAGOMILLAS 2016
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de Marzo del 2018
(En colones)

2018

Flujo de efectivo de las actividades de operación	
Resultados del período	412,525,670.24
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos	
Resultados acumulados	571,974,586.25
Variación neta en los activos (aumento), o disminución	
Intereses por cobrar	(6,493,347.55)
Otros activos	4,353,645.91
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)	
Cargos por pagar por obligaciones financieras	(10,660.00)
Retenciones e Impuestos por pagar	23,324,943.82
Impuesto de renta Diferido	40,047,350.23
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>1,045,722,188.90</u>
Flujos netos de efectivo provistos (usados) en las actividades de inversión:	
Aumento en inversiones	(350,050,611.66)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(779,264,147.71)
Flujos netos de efectivo (usado) provistos en las actividades de inversión	<u>(1,129,314,759.37)</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes	(83,592,570.47)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	<u>85,079,318.82</u>
Efectivo y equivalentes al final del periodo	<u><u>1,486,748.35</u></u>

Tatiana Miranda Garro
Asistente Gerencia Fideicomisos

Christian Guillén Canales
Gerente Contabilidad Fideicomisos

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018

NOTA 1-NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

NATURALEZA DEL NEGOCIO Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Naturaleza del Negocio - El FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016 (en adelante “el Fideicomiso”), fue suscrito el 21 de noviembre de 2016 obteniendo la respectiva autorización de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) para realizar oferta pública y la inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, mediante la resolución SGV-R.2891 del 18 de noviembre del 2016.

Inmobiliaria Santiagomillas, S.A. es el Fideicomitente. Su aporte inicial fueron once propiedades donde se ubican:

1. Automercado de San Francisco de Heredia Fincas Partido de Heredia folios reales números 4-142485-000 y 4-142486-000,
2. Oficinas administrativas del Grupo Automercado - Edificio Victoria. Finca Partido de San José folio real número 1-044459-000 y
3. Automercado Plaza Mayor y 7 Locales Comerciales en Centro Comercial Plaza Mayor. Fincas Filiales del Partido de San José folios reales números 1-10600-F-000,1-10601-F-000, 1-10603-F-000, 1-10620-F-000, 1-10621-F-000, 1-10622-F-000, 1-10623-F-000 y 1-10632-F-000.

El Fiduciario es el Scotiabank de Costa Rica, S.A. Dentro de las principales funciones del Fiduciario están llevar a cabo todos y cada uno de los actos necesarios para el funcionamiento efectivo del Fideicomiso, mantener la calidad de propietario fiduciario de los inmuebles y llevar de conformidad con Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) la contabilidad y los registros contables del Fideicomiso.

Las Partes que suscriben el Contrato de Fideicomiso son las siguientes: (a) Fideicomitente: Inmobiliaria Santiagomillas S.A., (b) Fiduciario: Scotiabank De Costa Rica, S.A., y (c) Fideicomisario: Inmobiliaria Santiagomillas S.A. y los inversionistas tenedores de los bonos que llegue a emitir el Fideicomiso, son acreedores de este y tendrán limitado dicho beneficio al valor nominal de cada título y sus respectivos intereses

La actividad principal del Fideicomiso es la emisión de bonos para la cancelación de pasivos del Fideicomitente; constituir un flujo de ingresos que le permita atender las obligaciones de los Fideicomisarios de los bonos tanto en intereses periódicos como del principal al vencimiento, así como de las obligaciones propias del Fideicomiso.

Con la constitución del Fideicomiso se realizaron dos emisiones de bonos, una por ₡3.150.000.000.00 (Tres mil ciento cincuenta millones de colones costarricenses) y la otra por ₡3.000.000.000.00 (Tres mil millones de colones costarricenses), estas emisiones están garantizadas con las propiedades aportadas por el Fideicomitente y los flujos obtenidos del arrendamiento de esos bienes.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018

El plazo del contrato del Fideicomiso es de 20 años y se puede prorrogar si al vencimiento del término referido subsisten bonos sin pagar, en cuyo caso el Fideicomiso seguirá vigente hasta se hayan pagados todos los bonos e intereses.

El Fideicomiso y el patrimonio fue constituido legalmente el 21 de noviembre del 2016 y la colocación de los Bonos se realizó el 8 de febrero del 2017 a partir de ese momento inició todas la actividades y operaciones.

Principales Políticas Contables - Los estados financieros fueron preparados según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso se resumen como sigue:

a. Moneda y Transacciones en Moneda Extranjera - La moneda de curso legal en Costa Rica es el colón costarricense. Los registros de contabilidad del Fideicomiso son llevados en colones costarricenses (CRC\$), que es la moneda de registro.

Las transacciones efectuadas en moneda extranjera se registran a la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. De existir activos y pasivos en moneda extranjera al final de cada período contable, son ajustados a la tasa de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias cambiarias originadas de la liquidación de activos y obligaciones denominadas en moneda extranjera y por el ajuste de los saldos a la fecha de cierre son registradas contra los resultados del período en que ocurrieron.

Al 31 de Marzo del 2018 y 2017, las tasas de cambio para la compra de dólares estadounidenses eran de ₡564.40 y ₡554.43 respectivamente por US\$1 y las tasas de cambio para la venta de dólares estadounidenses eran de ₡569.31 y ₡567.34 por US\$1.

b. Juicios, Estimaciones y Supuestos Significativos de Contabilidad – La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

- **Juicios** – En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la Administración ha utilizado el siguiente juicio, aparte de aquellos que implican estimaciones, que tiene un efecto en los valores reconocidos en los estados financieros:
- **Arrendamientos Operativos** – El Fideicomiso incluye dentro de sus actividades comerciales el arrendamiento a terceros de sus propiedades de inversión. El Fideicomiso ha determinado, con base en la evaluación de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos, que retiene para sí todos los riesgos o derechos de las propiedades arrendadas y por lo tanto, los contratos de arrendamiento los clasifica como arrendamientos operativos.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018

- **Estimaciones y Supuestos** – Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza tienen un alto riesgo de causar ajustes de importancia relativa a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros, se presenta a continuación:
 - Deterioro de Activos Financieros – Una vez realizada la evaluación sobre la recuperabilidad de los activos financieros del Fideicomiso, conformados principalmente por el efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones, la Administración considera que tales activos no presentan indicios de deterioro a la fecha de los estados financieros.
 - Valoración de Propiedades de Inversión – El Fideicomiso registra a su valor razonable sus propiedades de inversión, para ello contrata los servicios de peritos valuadores independientes para la determinación del valor razonable en el mes de septiembre de cada año antes del cierre fiscal.
 - Deterioro de Activos no Financieros – El Fideicomiso estima que no existen indicadores de deterioro para ninguno de sus activos no financieros, representados principalmente por propiedades de inversión a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, el Fideicomiso efectúa evaluaciones de deterioro.

c. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** – El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses desde la fecha de adquisición. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo son presentados por el Fideicomiso netos de sobregiros bancarios, si los hubiese.

d. **Instrumentos Financieros** – El Fideicomiso reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías en la fecha de su reconocimiento inicial: a) activos financieros al valor razonable con cambios en resultados; b) cuentas por cobrar a su costo amortizado; y c) activos financieros disponibles para la venta. Esta clasificación inicial es revisada por el Fideicomiso al final de cada año financiero.

Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por el Fideicomiso en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar o vender un activo financiero.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018

- **Valor Razonable** – El valor razonable de una inversión que es negociada en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación. Para aquellas inversiones para las que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación.
- **Costo Amortizado** – El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier premio o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.
- **Medición Subsecuente de los Activos Financieros** – La medición subsecuente de los activos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:
 - ❖ **Activos Financieros al Valor Razonable con Cambios en Resultados** – Los activos financieros adquiridos con el propósito de negociarlos en un futuro cercano, se incluyen en los estados financieros como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, sin deducir los costos de transacción en que se pueda incurrir en su venta o disposición.
 - Estos activos financieros mantenidos para negociar, son designados por el Fideicomiso desde su reconocimiento inicial como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Las ganancias o pérdidas derivadas de su negociación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.
 - ❖ **Activos Financieros Disponibles para la Venta** – Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que son designados como tales, desde la fecha de su reconocimiento original. Posteriormente, después de su reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta son medidos por el Fideicomiso al valor razonable y las ganancias o pérdidas no realizadas son reconocidas como otro resultado integral hasta la fecha de su desapropiación o si ha sido determinado su deterioro, fecha en la cual las ganancias o pérdidas acumuladas previamente registradas como otro resultado integral, son reconocidas en resultados.
- **Deterioro de Activos Financieros** – El Fideicomiso evalúa a la fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos pudieran estar deteriorados.

Un activo financiero o un grupo de activos financieros es considerado deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero y que el evento de pérdida detectado tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados para el activo financiero o del grupo de activos financieros que pueda ser confiablemente estimado.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018

La evidencia de deterioro puede incluir indicadores de que los deudores están experimentando significativas dificultades financieras, retrasos en el pago de intereses o pagos del principal, la probabilidad de que tales deudores se encuentren en un proceso de quiebra u otro tipo de reorganización financiera y cuando la información indique que hay una disminución estimable en los flujos de efectivo del Fideicomiso provenientes de incumplimientos contractuales.

Si existiese tal indicio, el Fideicomiso re-estima el valor recuperable del activo y si es del caso, revierte la pérdida aumentando el activo hasta su nuevo valor recuperable, el cual no superará el valor neto en libros del activo antes de reconocer la pérdida por deterioro original, reconociendo el crédito en los resultados del período.

Deterioro de Activos Financieros Disponibles para la Venta – Cuando un descenso en el valor razonable de un activo financiero disponible para la venta haya sido reconocido directamente como otro resultado integral y exista evidencia objetiva de que el activo ha sufrido deterioro, la pérdida acumulada que haya sido reconocida directamente en otro resultado integral es eliminada por el Fideicomiso del mismo y reconoce la pérdida en el resultado del período, aunque el activo financiero no haya sido dado de baja en el estado de situación financiera.

El importe de la pérdida acumulada que haya sido eliminado de otro resultado integral y reconocido en el resultado del período, es la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro del valor de ese activo financiero previamente reconocida en el resultado del período.

- **Baja de Activos Financieros** – Los activos financieros son dados de baja por el Fideicomiso cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, el Fideicomiso ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

e. **Propiedades de Inversión** – Inicialmente, las propiedades de inversión son medidas al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Estos costos incluyen el costo del reemplazo de componentes de una propiedad de inversión cuando ese costo es incurrido, si reúne las condiciones para su reconocimiento. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo, se reconocen como gastos en el año en que incurren.

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable el cual refleja las condiciones de mercado del activo a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen. Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión que den permanente retiradas de uso y no se

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018

esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

Las transferencias de propiedades de inversión a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, o de estas cuentas a propiedades de inversión, se realizan solamente cuando existe un cambio en el uso del activo. Las transferencias de propiedades de inversión registradas a su valor razonable, a propiedades ocupadas por el Fideicomiso en su calidad de propietario o a inventarios, son registradas al valor razonable en la fecha del cambio de uso.

La transferencia de una propiedad ocupada por el Fideicomiso en su calidad de propietaria que será registrada en el futuro como propiedad de inversión a su valor razonable, es contabilizada al valor en libros a la fecha del cambio de uso y cualquier diferencia entre el valor en libros y el valor razonable se registra directamente como otro resultado integral y se acumula en una cuenta de superávit por revaluación, dentro del patrimonio neto del Fideicomiso.

f. Pasivos Financieros –

- **Reconocimiento y Medición de los Pasivos Financieros** – El Fideicomiso reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de documentos y préstamos por pagar. Posteriormente estos pasivos son reconocidos a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros del Fideicomiso incluyen documentos y préstamos por pagar y cuentas por pagar.

- **Baja de Pasivos Financieros** – Los pasivos financieros son dados de baja por el Fideicomiso cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, el Fideicomiso cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

g. **Reconocimiento de Ingresos** – El Fideicomiso mide sus ingresos provenientes de actividades ordinarias utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los ingresos.

- **Arrendamientos Operativos – Calidad de Arrendadora** – Arrendamientos en los cuales el Fideicomiso, en su calidad de arrendadora, retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados arrendamientos operativos. Los ingresos provenientes de estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018

- **Ingresos por Rendimientos sobre Instrumentos Financieros** – Los ingresos por intereses y rendimientos sobre inversiones en valores se reconocen sobre los saldos promedios mensuales invertidos, tomando en cuenta el rendimiento efectivo del activo. El ingreso por intereses incluye la amortización de cualquier descuento o prima u otras diferencias entre el valor de costo inicial de un instrumento que devenga intereses y su madurez, calculado con base en el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses son incluidos como ingresos financieros en el estado de resultados.

Las ganancias o pérdidas sobre instrumentos medidos al valor razonable con cambios en resultados se reconocen en el estado del resultado integral del período en que se originan. Las ganancias o pérdidas que surjan del valor razonable de instrumentos disponibles para la venta se reconocen en otro resultado integral.

h. Impuestos –

- **Impuesto sobre la Renta Corriente** – El Fideicomiso calcula el impuesto a las utilidades aplicando a la utilidad antes del impuesto sobre la renta los ajustes de ciertas partidas afectas o no al impuesto, de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes. El impuesto corriente, correspondiente al período presente y a los anteriores, es reconocido por el Fideicomiso como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso es reconocido como un activo.
- **Impuesto sobre la Renta Diferido** – El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos y pasivos y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha del estado de situación. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el año en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018

NOTA 2- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

2.1 Caja y Bancos

El Fideicomiso mantiene una cuenta Corriente en colones y en dólares para el manejo de sus recursos. Al ser los colones la moneda funcional del Fideicomiso, la cuenta en dólares es únicamente utilizada como cuenta de soporte para llevar a cabo pagos en esa moneda transfiriendo los recursos desde la cuenta en colones. Dada esta particularidad, la cuenta en dólares no mantiene saldos.

CAJA Y BANCOS	2018	2017
Entidad:	Scotiabank de Costa Rica, S.A.	Scotiabank de Costa Rica, S.A.
Número de Cuenta:	13001087300	13001087300
Moneda	Colones	Colones
Saldo inicial	₡ 927,711.64	₡ 71,324,577.42
Intereses recibidos durante el mes	44,829.08	210,244.08
Aportes durante el mes	75,379,277.84	71,913,068.00
Desembolsos durante el mes	74,865,070.21	58,368,570.68
Saldo final al cierre de mes	1,486,748.35	85,079,318.82

2.2 Inversiones Disponibles para la Venta

Las inversiones están constituidas con los fondos de las cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la Política de Inversión del Contrato de Fideicomiso y del respectivo Prospecto de la Emisión, estos recursos se van acumulando en inversiones para el pago del principal e intereses de los bonos en circulación a su vencimiento.

Las siguiente es la información de las inversiones disponibles para la venta al cierre del 31 de Marzo del 2018.

31 de marzo de 2018						
Emisor	Calificación de Riesgo**	Valor Nominal	Prima	Descuento	Ganancia o pérdida por valoración	Moneda
BCCR	BB-	53,000,000.00	277,357.47		(237,372.68)	CRC
GOBIERNO	BB-	110,000,000.00		4,720,749.81	(145,514.89)	CRC
Totales por moneda		163,000,000.00	277,357.47	4,720,749.81	(382,887.57)	

****Fuente:** Carta emitida por la empresa Prival Bank (Costa Rica) S.A., basada en consulta realizada a la página de Bloomberg en fecha 29 de Marzo del 2018.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018

NOTA 3- PROPIEDADES DE INVERSION

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.

De conformidad con el último avalúo a las propiedades realizadas por ICICOR al 19 de junio; y PIASA al 27 de junio, 04 de julio, 30 de Julio del 2017. El detalle de los bienes inmuebles, mobiliario y equipo es como sigue:

INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO	Costo	Saldo Balance al 28-02-18	Avalúo (+ -)	Mejoras (+)	Retiros (-)	Saldo Balance al 31-03-18
TERRENOS						
San Francisco	1,666,722,319.42	1,666,722,319.42				1,666,722,319.42
Edificio Victoria	458,319,883.14	458,319,883.14				458,319,883.14
Plaza Mayor	1,484,185,261.20	1,484,185,261.20				1,484,185,261.20
Plaza Mayor	122,289,201.54	122,289,201.54				122,289,201.54
REVALUACION DE TERRENOS		414,649,452.80	414,649,452.80			414,649,452.80
	€3,731,516,665.30	€4,146,166,118.10	€414,649,452.80	€0.00	€0.00	€4,146,166,118.10
EDIFICIOS						
San Francisco	2,380,770,533.89	2,380,770,533.89				2,380,770,533.89
Edificio Victoria	749,964,021.40	749,964,021.40				749,964,021.40
Plaza Mayor	1,324,119,962.29	1,324,119,962.29				1,324,119,962.29
Plaza Mayor	99,808,293.60	99,808,293.60				99,808,293.60
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION		364,614,694.91	364,614,694.91			364,614,694.91
	€4,554,662,811.18	€4,919,277,506.09	€364,614,694.91	€0.00	€0.00	€4,919,277,506.09
Total equipo y mobiliario	€8,286,179,476.48	€9,065,443,624.19	€779,264,147.71	€0.00	€0.00	€9,065,443,624.19

INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO	Costo	Saldo Balance al 28-02-17	Avalúo (+ -)	Mejoras (+)	Retiros (-)	Saldo Balance al 31-03-17
TERRENOS						
San Francisco	1,666,722,319.42	1,666,722,319.42				1,666,722,319.42
Edificio Victoria	458,319,883.14	458,319,883.14				458,319,883.14
Plaza Mayor	1,484,185,261.20	1,484,185,261.20				1,484,185,261.20
Plaza Mayor	122,289,201.54	122,289,201.54				122,289,201.54
REVALUACION DE TERRENOS						
	€3,731,516,665.30	€3,731,516,665.30				€3,731,516,665.30
EDIFICIOS						
San Francisco	2,380,770,533.89	2,380,770,533.89				2,380,770,533.89
Edificio Victoria	749,964,021.40	749,964,021.40				749,964,021.40
Plaza Mayor	1,324,119,962.29	1,324,119,962.29				1,324,119,962.29
Plaza Mayor	99,808,293.60	99,808,293.60				99,808,293.60
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION						
	€4,554,662,811.18	€4,554,662,811.18	€0.00	€0.00	€0.00	€4,554,662,811.18
Total de inmuebles, mobiliario y equipo	€8,286,179,476.48	€8,286,179,476.48	€0.00	€0.00	€0.00	€8,286,179,476.48

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018

Las propiedades de inversión consisten en dos locales comerciales ubicados en el Gran Área Metropolitana. Al 31 de Marzo 2018, los dos locales comerciales se encuentran arrendados.

El valor razonable representa el importe por el cual los activos pueden ser intercambiados entre partes interesadas debidamente informadas en una transacción en condiciones de independencia mutua.

Las propiedades de inversión son registradas al valor razonable utilizando la técnica de valoración de enfoque de mercado el cual utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado, o la técnica de costo de reposición para aquellos activos de los que no existe un mercado activo; esto por medios de avalúos realizados por un perito independiente debidamente inscrito en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del periodo en que surgen.

Los Bienes Fideicometidos se encuentran debidamente asegurados con las políticas dispuestas en el Contrato de Fideicomiso y el Prospecto. Los montos actuales de estas pólizas son por la suma de \$2,691,192.46 para el inmueble de Edificios Comerciales de Plaza Mayor, \$1,416,817.53 para el inmueble Edificio Victoria y \$4,527.545.12 para el inmueble de San Francisco de Heredia.

La Póliza se encuentra suscrita Auto Mercado, S.A., la vigencia de la póliza es desde el 01-Oct 2017 hasta el 30-Set-18 y cuenta, además, con una acreencia en primer grado para Scotiabank de Costa Rica, S.A. en su condición de Fiduciario del Fideicomiso Emisor por el 100% de los montos asegurados.

NOTA 4- DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Marzo 2018, las obligaciones con terceros por la emisión de bonos ascienden a ₡6.150.000.000.00 (Seis mil ciento cincuenta millones de colones costarricenses). La deuda se encuentra garantizada con el patrimonio Fideicometido, el cual está integrado por los inmuebles, los montos que el Fideicomiso mantenga en las cuentas del Fideicomiso provenientes de: los alquileres de los inmuebles, las rentas de la inversión de las cuentas del Fideicomiso y cualquier otro recurso que perciba el Fiduciario. El Fideicomiso realizó la emisión de dos ofertas públicas una por ₡3.150.000.000.00 (Tres mil ciento cincuenta millones de colones costarricenses) que vence el 8 de Febrero de 2029 (plazo 12 años) y la otra oferta por ₡3.000.000.000.00 (Tres mil millones de colones costarricenses) que vence 8 de Febrero de 2031 (plazo 14 años), se detallan en el cuadro adjunto de seguido:

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018**

Nombre de la emisión	Serie A-16	Serie B-16
Monto de la emisión y moneda	₡3.150.000.000.00	₡3.000.000.000.00 (
Código ISIN	CRFBISSB0040	CRFBISSB0032
Nemotécnico	bfa16	bfb16
Plazo	12 años	14 años
Fecha de emisión	8 de Febrero de 2017	8 de Febrero de 2017
Fecha de vencimiento	8 de Febrero de 2029	8 de Febrero de 2031
Tasa de interés fija bruta del año 1 al año 5, es decir hasta el 8 de febrero de 2022	8.86%	8.86%
Tasa de interés fija neta del año 1 al año 5, es decir hasta el 8 de febrero de 2022	Tasa bruta menos impuesto de renta	Tasa bruta menos impuesto de renta
Tasa de interés ajustable bruta del año 6 y hasta el vencimiento, es decir del 9 de febrero del 2022 en adelante	TBP+5.375%	TBP+5.625%
Tasa de interés ajustable neta del año 6 y hasta el vencimiento, es decir del 9 de febrero del 2022 en adelante	Tasa bruta menos el impuesto sobre la renta	
Tasa de interés bruta techo	13.00%	13.50%
Tasa de interés neta techo	Tasa bruta menos impuesto de renta	Tasa bruta menos impuesto de renta
Tasa de interés bruta piso	8.20%	8.50%
Tasa de interés neta piso	Tasa bruta menos impuesto de renta	Tasa bruta menos impuesto de renta

NOTA 5- CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

5.1 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	2018	2017
Total impuesto de renta por pagar mes febrero	₡20,589,441.82	₡ -
Provisión del mes	₡ 2,724,842.00	₡ -
Total impuesto de renta por pagar mes Marzo	<u>₡23,314,283.82</u>	<u>₡ -</u>

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018

5.2 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 diferida para efectos fiscales.

	Saldo al 31-03-2018	Saldo al 31-03-2017
Efecto en propiedades de inversión	¢49,384,409.00	¢9,337,058.77
Total de ISR diferido	¢49,384,409.00	¢9,337,058.77

NOTA 6-PATRIMONIO

Aportaciones de los Fideicomitentes – Al 31 de Marzo del 2018, los aportes del Fideicomiso proceden de los Terrenos y Edificios, y asciende a ¢ 8,286,179,476.48. Al 31 de Marzo del 2017, los aportes del Fideicomiso proceden de los Terrenos y Edificios, y correspondían a ¢ 8,286,179,476.48.

NOTA 7-DESEMBOLSOS DEL FIDEICOMISO

Corresponde a la cancelación realizada por el Fideicomiso de los pasivos cedidos por Inmobiliaria Santiagomillas S. A. al Fideicomiso, en fecha inmediatamente posterior a su constitución; mismos que fueran debidamente revelados a los Inversionistas mediante Hecho Relevante según lo dispuesto Contrato y Prospecto de la Emisión.

NOTA 8-COMISIONES AL FIDUCIARIO

Según lo que estipula el contrato el Fideicomiso, este devengara ¢ 3,435,300.82 mensuales a partir del momento en que se materializó la emisión de bonos, por lo que para el presente período se han realizado los siguientes pagos:

Detalle de Gasto de Comisiones	
01 al 21 oct	2,458,016.00
22 oct al 21 nov	3,351,840.00
22 nov al 21 Dic	3,351,840.00
22 Dic al 21 Ene	3,435,300.82
22 Ene al 21 Feb	3,435,300.82
22 Feb al 21 Marz	3,435,300.82
22 Marz al 21 Abr	3,435,300.82
Total	¢ 22,902,899.28

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018

NOTA 9-IMPUESTO SOBRE LA RENTA

9.1 Corriente

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

El Fideicomiso se encuentra en cumplimiento de toda la normativa vigente en lo relativo a los Tributos que le corresponde pagar como producto de su actividad.

Revisión por autoridades fiscales – De conformidad con la legislación fiscal vigente, las declaraciones del impuesto sobre la renta, para los últimos periodos fiscales, están abiertas para la revisión de las autoridades fiscales. En consecuencia, podría existir una obligación eventual por la aplicación de criterios de parte de las autoridades fiscales, distintas de los que ha utilizado el Fideicomiso al liquidar sus impuestos. Consecuentemente, puede existir una contingencia por cualquier impuesto adicional resultante de deducciones no aceptadas para fines fiscales.

	2018	2017
Gasto de Impuesto de renta acum mes Febrero	C\$ 20,589,441.82	C\$ -
Gasto de impuesto de renta del mes	C\$ 2,724,842.00	C\$ -
Gasto de Impuesto de renta acum mes Marzo	C\$ 23,314,283.82	C\$ -

9.2 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.

NOTA 10-ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - EL FIDEICOMISO COMO ARRENDADORA

El Fideicomiso ha suscrito varios contratos de arrendamiento operativo como arrendadora de sus propiedades de inversión. Estos contratos de arrendamiento no cancelables se extienden hasta por catorce años con renovación al vencimiento, previo acuerdo entre las partes interesadas e incluyen cláusulas que permiten al Fideicomiso revisar los precios de arrendamiento pactados anualmente.

Las principales cláusulas de los contratos suscritos se detallan a continuación:

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018

- a. La contratos de arrendamiento están sujetos a un incremento porcentual anual en el mes febrero de cada año correspondiente a la inflación anual, calculado sobre la última renta vigente de cada periodo anual. El porcentaje de inflación a aplicar en cada periodo corresponderá al porcentaje de referencia inter-anual acumulada del Banco Central de Costa Rica, de febrero del año anterior hasta febrero del año siguiente. En caso que dicho porcentaje sea inferior a un dos por ciento anual (2%) se aplicará el dos por ciento (2%) de aumento.
- b. El cobro de alquileres está pactado para 14 años a partir de febrero 2017 y podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo de la partes.
- c. La arrendataria renuncia a todo derecho de indemnización o retiro de mejoras o reparaciones que se introduzcan en el inmueble.
- d. Cualquier remodelación, reparación o mejora correrán por cuenta del arrendatario y deberán ser autorizadas por escrito por el Arrendante.
- e. La arrendataria se abstendrá de almacenar materias inflamables o explosivas, que produzcan ruidos u olores molestos a los vecinos.
- f. La arrendataria pagará el consumo de los servicios públicos y la cuota de mantenimiento del local arrendado.

NOTA 11-INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se muestra el detalle de las categorías de los instrumentos financieros que se muestran en los estados financieros del Fideicomiso:

Las estimaciones de valor razonable se realizan en un momento específico de tiempo y se basan en información relevante de mercado e información relacionada con los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos de juicio por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud.

Cambios en los supuestos podrían afectar significativamente las estimaciones. Los supuestos utilizados por el Fideicomiso de acuerdo con los niveles de clasificación establecidos por la NIIF 7 relativos al grado en que los valores razonables son observables en el mercado, se puede indicar lo siguiente:

- a. El valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo, se asemeja a su valor en libros por ser instrumentos financieros con vencimiento en el corto plazo, se aproximan a su valor justo de mercado, por ser instrumentos financieros con vencimiento en el corto plazo, se sitúan en el Nivel 2, o sea, aquellos que se derivan de indicadores que no corresponden a valores cotizados en mercados activos para activos y pasivos idénticos, si no por aquellos que son observables para este tipo de activos y

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018

pasivos, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir derivados de los precios).

b. El valor en libros de la deuda a largo plazo también se aproxima al valor razonable. Su valor justo de mercado puede ser medido con fiabilidad en un mercado activo, dado su valor de participación, se sitúan en el Nivel 1, o sea, aquellos que se derivan de indicadores que corresponden a valores cotizados en mercados activos para pasivos idénticos.

c. El valor de las inversiones disponibles para la venta se aproxima a su valor justo de mercado, debido a que tienen tasas de interés ajustables, se sitúan en el Nivel 1, o sea, aquellos que se derivan de indicadores que corresponden a valores cotizados en mercados activos para activos y pasivos idénticos

Jerarquía del Valor Razonable - La Compañía utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de sus instrumentos financieros según la técnica de valoración:

Nivel 1 - Precios cotizados (o ajustados) en mercados activos para activos y pasivos financieros idénticos.

Nivel 2 - Técnicas que utilizan insumos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en el mercado, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3 - Técnicas que utilizan insumos que tienen efecto significativo sobre el valor razonable que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de Marzo de 2018 las propiedades de inversión están valuadas al valor razonable la cual se refleja en el Nivel 3.

Un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros del Fideicomiso es el siguiente:

Los principales instrumentos financieros son el efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones disponibles para la venta, los documentos por pagar e intereses.

Los principales riesgos que pueden tener un efecto sobre estos instrumentos financieros son el riesgo de liquidez, el riesgo de tasa de interés y el riesgo de crédito. La Administración revisa y acuerda políticas para el manejo de estos riesgos, las cuales se resumen a continuación:

a. **Riesgo de Liquidez** - El Fideicomiso le da seguimiento a su posición de liquidez, manteniendo activos líquidos mayores que los pasivos líquidos, considerando el vencimiento de sus activos financieros y efectúa periódicamente proyecciones de flujos de efectivo con el objeto de detectar oportunamente los potenciales faltantes o excesos de efectivo para soportar sus operaciones.

b. **Riesgo de Tasa de Interés** - Los ingresos de efectivo operativos del Fideicomiso son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés dado que estos provienen casi en un 95% del cobro de alquileres. El Fideicomiso no tiene activos importantes que generen intereses, excepto por los equivalentes de efectivo y las inversiones disponibles para la venta.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018

En cuanto a los pasivos, el Fideicomiso no tiene para el período en análisis operaciones de deuda con tasas de interés variables que la expongan al riesgo de flujos de efectivo por cambio de tasas de interés, dado que se tienen tasas fijas en las operaciones de deuda a 5 años.

El Fideicomiso administra los riesgos evaluando constantemente la evolución de las tasas de interés de mercado nacional e internacional con el fin de determinar con un buen grado de certeza los riesgos asociados a las inversiones con que cuenta.

c. **Riesgo Cambiario** - Como resultado de las operaciones que realiza el Fideicomiso en monedas extranjeras, está expuesta al riesgo por tipo de cambio cuando los valores de sus activos y pasivos están denominados en moneda diferente a su moneda funcional y por lo tanto, su valoración periódica depende del tipo de cambio de la moneda vigente en el mercado financiero, principalmente colones costarricenses. El riesgo de tipo de cambio consiste en el reconocimiento de diferencias cambiarias en los ingresos y gastos del Fideicomiso, resultantes de variaciones en el tipo de cambio entre la moneda funcional y la respectiva moneda extranjera.

Dado que las transacciones que realiza el Fideicomiso en su mayoría son en dólares estadounidenses el riesgo de tipo de cambio es mínimo ya que los activos y pasivos denominados en otra moneda no representan efectos importantes.

NOTA 12- CONTRATO

Entre las principales cláusulas y condiciones del contrato del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santiagomillas 2016 se establecen las siguientes:

- a. El Fiduciario utilice los flujos que provienen de los contratos maestros de arrendamiento, para constituir y abastecer las cuentas del Fideicomiso. y con lo cual se atenderán la totalidad de obligaciones del Fideicomiso.
- b. El Fiduciario proceda a realizar nuevas emisiones para cubrir fondos que el Fideicomiso pudiese necesitar para cancelar la totalidad del principal de los bonos.
- c. 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.
- c. Calificaciones De Riesgo

Las calificaciones de riesgo otorgadas a las emisiones del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santiagomillas 2016 por el del Consejo de Calificación de la empresa Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A que se encuentran publicadas en la página de la SUGEVAL.

SCOTIABANK CR

**FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS
 SANTIAGOMILLAS 2016
 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS
 SANTIAGOMILLAS 2016**

**Detalle de Inversiones a la Vista
 31-03-2018**

Fecha Mov.	Vencto	Movimientos		Rendimiento Estimado	Tasa Estimada	Saldo Actual
		Débitos	Créditos			
Moneda	1	Colones				
Instrumento	CU	CUENTA UNIVERSAL			Saldo Anterior	927,711.64
Emisor	SCOTI	SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A.				
05/03/2018	A la Vista	75,379,277.84	.00	.00	.000	76,306,989.48
12/03/2018	A la Vista	.00	10,916,250.00	.00	.000	65,390,739.48
13/03/2018	A la Vista	.00	54,972,792.12	.00	.000	10,417,947.36
21/03/2018	A la Vista	.00	8,867,533.45	.00	.000	1,550,413.91
28/03/2018	A la Vista	.00	108,494.64	44,829.08	.000	1,486,748.35
Totales por Instrumento:		75,379,277.84	74,865,070.21	44,829.08	Saldo Final:	1,486,748.35
Totales por Moneda:		75,379,277.84	74,865,070.21	44,829.08	Saldo Final:	1,486,748.35

RESUMEN de Inversiones a la Vista						
Instrumento	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Rendimiento	Tasa Rendimiento	Rendimiento
Moneda 1 Colones						
CU	927,711.64	75,379,277.84	74,865,070.21	44,829.08		.000

Elaborado por:

Revisado por

Estado de Cuentas



Cuenta : 13001087300	Saldo CRC en Libros : 1,486,748.35
Nombre : FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGO	Monto de Diferido : 0.00
IBAN : CR73012300130010873001	
Dirección : COSTADO NORTE ESTADIO NACIONAL	Retenciones : 0.00
SCOTIABANK DE C R EDIF 1 PISO 3	Saldo Disponible : 1,486,748.35
SAN JOSE	Promedio en Libros : 1,486,748.35
Producto : 2041	Saldo al 28/02/2018 : 927,711.64

ORIG.	F/VALOR	REFERENCIA	CÓDIGO TRANSAC.	DESCRIPCIÓN	DÉBITO	CRÉDITO	SALDO
01 - 296	05/03/2018	49513469	TM	ALQ LOCALES FIDEI 03-2018		75,379,277.84	76,306,989.48
01 - 806	12/03/2018	773380584	MD	RENTENCION EN LA FUENTE	10,916,250.00		65,390,739.48
01 - 806	13/03/2018	4239241	TB	COMPRA DE MACROTITULO CRBCCR0	54,971,067.12		10,419,672.36
01 - 806	13/03/2018	4239241	WD	COMISION SINPE - TFO	1,725.00		10,417,947.36
01 - 806	21/03/2018	4271128	DS	FR 4 14248500 000 4 14248600	2,274,984.83		8,142,962.53
01 - 806	21/03/2018	4271128	ED	COMISION SINPE - CRD	429.00		8,142,533.53
01 - 806	21/03/2018	4271129	DS	SCOTIABANK TRIBUTOS MUNICIPAL	3,156,389.80		4,986,143.73
01 - 806	21/03/2018	4271129	ED	COMISION SINPE - CRD	429.00		4,985,714.73
01 - 806	21/03/2018	775499635	MD	ISM # 678 HONORARIOS. ISM 2016	3,435,300.82		1,550,413.91
01 - 806	28/03/2018	777207902	3O	INTERESES		44,829.08	1,595,242.99
01 - 806	28/03/2018	1240992	SE	COBRO PARCIAL MARZO COMPENSAD	108,494.64		1,486,748.35

Total Débitos : (9) : 74,865,070.21

Total Créditos : (2) : 75,424,106.92

Saldo Final : 1,486,748.35

Consulta de Saldos



Ciente :	<input type="text" value="100265448"/>	Nombre :	<input type="text" value="FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS S"/>	Producto :	<input type="text" value="2042"/>
Cuenta :	<input type="text" value="13001087301"/>	Oficial :	<input type="text" value="12F - MINOR SOLANO CARMONA"/>	Moneda :	<input type="text" value="USD"/>
IBAN:	<input type="text" value="CR56012300130010873016"/>				

Saldos

Saldo en Libros :	<input type="text" value="0.00"/>	Promedio Contable :	<input type="text" value="0.00"/>
Saldo Diferido :	<input type="text" value="0.00"/>	Promedio Neto :	<input type="text" value="0.00"/>
Saldo Neto :	<input type="text" value="0.00"/>	Saldo Inicio Día :	<input type="text" value="0.00"/>
Saldo Retenido :	<input type="text" value="0.00"/>	Saldo Inicio de Ciclo :	<input type="text" value="0.00"/>
Saldo Disponible :	<input type="text" value="0.00"/>	Saldo Inicio Año :	<input type="text" value="0.00"/>
Disponible Línea Crédito :	<input type="text" value="0.00"/>	Utilizado Linea Credito :	<input type="text" value="0.00"/>

Diferidos

Diferido 1 Día :	<input type="text" value="0.00"/>	Diferido 3 Días :	<input type="text" value="0.00"/>
Diferido 2 Días :	<input type="text" value="0.00"/>	Diferido + 3 Días :	<input type="text" value="0.00"/>
Diferido Indefinido :	<input type="text" value="0.00"/>		

Intereses por Sobregiro

Interés por Cobrar :	<input type="text" value="0.00"/>	Pago Acumulado (Anual) :	<input type="text" value="0.00"/>
Número de Veces (Total) :	<input type="text" value="0"/>	Número de Veces (Anual) :	<input type="text" value="0"/>
Total de Días (Anual) :	<input type="text" value="0"/>	Total de Días (Ciclo) :	<input type="text" value="0"/>

Intereses por Pagar

Pago Total :	<input type="text" value="0.00"/>	Pago Anual :	<input type="text" value="0.00"/>
Pendientes :	<input type="text" value="0.00"/>		

Fechas

Ultima Transacción :	<input type="text" value="15"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="2018"/>	Ultimo Depósito :	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Ultimo Cálculo de Interes :	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="2018"/>	Ultimo Cargo por Servicio :	<input type="text" value="31"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="2018"/>
Ultimo Sobregiro :	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	Ultimo Estado de Cuentas:	<input type="text" value="31"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="2018"/>

Totales por Transacción

Total Débitos :	<input type="text" value="0"/>	Total Créditos :	<input type="text" value="0"/>
Cheques Depositados :	<input type="text" value="0"/>	Cheques Emitidos :	<input type="text" value="0"/>
Total Depositado :	<input type="text" value="0"/>	Uso Línea de Crédito :	<input type="text" value="0"/>

Devoluciones

Devoluciones por Fondos :			<input type="text" value="0"/>
	Forma		Fondos
Ciclo :	<input type="text" value="0"/>		<input type="text" value="0"/>
Anual :	<input type="text" value="0"/>		<input type="text" value="0"/>
Total :	<input type="text" value="0"/>		<input type="text" value="0"/>

Otros

Número de Línea de Crédito :	<input type="text" value="0"/>
------------------------------	--------------------------------

SCOTIABANK CR

#Operac.	Fecha Compra	Vencim.	Premio	Tasa Interés	Period.	Valor Nominal	Saldo Prim/Desc.	Valor Mercado	Dias Acum.	Interés al 28/02/2018	Interes Devengado	Interés Cobrado	Interés al 31/03/2018	
Moneda	I	Colones												
Instrumento	CDP	CDP DOLARES - BCR												
Emisor	BCR	BANCO DE COSTA RICA												
4728597	10-10-2017	04-05-2018		6.35	0	16,526,991.00	0.00	16,526,991.00	170	407,996.40	87,427.80	.00	495,424.20	
	Totales por Emisor					16,526,991.00	0.00	16,526,991.00		407,996.40	87,427.80	.00	495,424.20	
Emisor	BNCR	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA S.A.												
20220896	10-10-2017	04-05-2018		6.21	0	16,526,991.00	0.00	16,526,991.00	170	399,127.40	85,527.30	.00	484,654.70	
	Totales por Emisor					16,526,991.00	0.00	16,526,991.00		399,127.40	85,527.30	.00	484,654.70	
Emisor	BPDC	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL												
6693259	10-10-2017	04-05-2018		7.83	0	16,526,991.00	0.00	16,526,991.00	170	502,989.20	107,783.40	.00	610,772.60	
28991570	09-02-2018	06-08-2018		6.71	0	43,300,000.00	0.00	43,300,000.00	51	169,407.63	242,010.90	.00	411,418.53	
	Totales por Emisor					59,826,991.00	0.00	59,826,991.00		672,396.83	349,794.30	.00	1,022,191.13	
	Totales por Instrumento					92,880,973.00	0.00	92,880,973.00		1,479,520.63	522,749.40	.00	2,002,270.03	
Instrumento	CDP CRC	CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO												
Emisor	BAC SJ	BAC SAN JOSE												
150007696	09-11-2017	04-05-2018		6.59	0	50,356,255.00	0.00	50,356,255.00	141	1,022,904.96	276,460.80	.00	1,299,365.76	
	Totales por Emisor					50,356,255.00	0.00	50,356,255.00		1,022,904.96	276,460.80	.00	1,299,365.76	
	Totales por Instrumento					50,356,255.00	0.00	50,356,255.00		1,022,904.96	276,460.80	.00	1,299,365.76	
Instrumento	CDPSF	CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO												
Emisor	SCOTI	SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A.												
2931921	10-10-2017	04-05-2018		6.70	0	16,526,991.00	0.00	16,526,991.00	172	427,777.08	94,050.28	.00	521,827.36	
295494	09-11-2017	04-05-2018		6.75	0	14,729,785.00	0.00	14,729,785.00	142	302,325.15	84,433.15	.00	386,758.30	
302583	09-02-2018	06-08-2018		6.50	0	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	50	169,172.77	276,018.73	.00	445,191.50	
	Totales por Emisor					81,256,776.00	0.00	81,256,776.00		899,275.00	454,502.16	.00	1,353,777.16	
	Totales por Instrumento					81,256,776.00	0.00	81,256,776.00		899,275.00	454,502.16	.00	1,353,777.16	
Instrumento	ben	BONO DE ESTABILIZACION MONETARIA - BONO												
Emisor	BCCR	BANCO CENTRAL DE COSTA RICA												
8031257296	14-03-2018	29-04-2020		8.49	2	53,039,984.79	277,357.47 P	53,039,984.79	152	1,687,784.85	212,535.87	.00	1,900,320.72	
	Totales por Emisor					53,039,984.79	277,357.47	53,039,984.79		1,687,784.85	212,535.87	.00	1,900,320.72	
	Totales por Instrumento					53,039,984.79	277,357.47	53,039,984.79		1,687,784.85	212,535.87	.00	1,900,320.72	
Instrumento	tp0	T.P. COLONES MACROTTITULOS CERO CUPON												

FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016
FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016
Detalle de Inversiones a Plazo
Al 31-03-2018

SCOTIABANK CR

Fecha: 04/04/2018

#Operac.	Fecha Compra	Vencim.	Premio	Tasa Interés	Period.	Valor Nominal	Saldo Prim/Desc.	Valor Mercado	Dias Acum.	Interés al 28/02/2018	Interes Devengado	Interés Cobrado	Interés al 31/03/2018
Moneda	I												
Instrumento	tp0												
Emisor	G												
11040709	11-01-2018	14-11-2018		0.00	0	110,000,000.00	4,720,749.81	105,133,735.30	0	.00	.00	.00	.00
Totales por Emisor													
Totales por Instrumento													
Totales por Moneda													
						387,494,004.00	4,998,107.28	382,667,724.09		5,089,485.44	1,466,248.23	.00	6,555,733.67

Elaborado por: _____

Revisado por _____

FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016
FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016
DETALLE DE PRIMAS Y DESCUENTOS

31-03-2018

SCOTIABANK CR

Fecha 04/04/2018

DESCUENTOS SOBRE INVERSIONES

Operación	Compra	Vencido	% Compra	Días al Vencido	Días Acum.	Monto	Amortización al 28-02-2018	Amortización Mensual	Amortización al 31-03-2018	Saldo Actual
Moneda 1 Colones										
11040709	11/01/2018	14/11/2018	94.20	303	79	6,385,656.64	1,032,663.73	632,243.10	1,664,906.83	4,720,749.81
Total por Moneda:						6,385,656.64	1,032,663.73	632,243.10	1,664,906.83	4,720,749.81

PRIMAS SOBRE INVERSIONES

Operación	Compra	Vencido	% Compra	Días al Vencido	Días Acum.	Monto	Amortización al 28-02-2018	Amortización Mensual	Amortización al 31-03-2018	Saldo Actual
Moneda 1 Colones										
8031257296	14/03/2018	29/04/2020	100.54	765	16	283,282.27	.00	5,924.80	5,924.80	277,357.47
Total por Moneda:						283,282.27	.00	5,924.80	5,924.80	277,357.47

Elaborado por: _____

Revisado por _____

FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016
FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016
Valoración a Precios de Mercado - Inversiones a Plazo
Al 31-03-2018

Compra	Vencim.	Operación	Emisor	Instrumento	Facial	Saldo Prim/Desc	Valor en Libros	Vector Anterior	Vector Actual	Valor Mercado Actual	Ajuste Mensual	Efecto de Valoración
Clasificación: DIS Disp. para Venta												
Moneda 1 Colones												
14-03-2018	29-04-2020	8031257296	BCCR	bem	53,000,000.00	277,357.47	53,277,357.47	100	100.08	53,039,984.79	- 237,372.68	- 237,372.68
11-01-2018	14-11-2018	11040709	G	tp0	110,000,000.00	4,720,749.81	105,279,250.19	94.750	95.576	105,133,735.30	276,893.70	- 145,514.89
Totales por Moneda					163,000,000.00	4,998,107.28	158,556,607.66			158,173,720.09	39,521.02	- 382,887.57
Clasificación: VTO Al Vencimiento												
Moneda 1 Colones												
10-10-2017	04-05-2018	4728597	BCR	CDP	16,526,991.00	0.00	16,526,991.00	100	100	16,526,991.00	.00	.00
10-10-2017	04-05-2018	20220896	BNCR	CDP	16,526,991.00	0.00	16,526,991.00	100	100	16,526,991.00	.00	.00
10-10-2017	04-05-2018	6693259	BPDC	CDP	16,526,991.00	0.00	16,526,991.00	100	100	16,526,991.00	.00	.00
09-02-2018	06-08-2018	28991570	BPDC	CDP	43,300,000.00	0.00	43,300,000.00	100	100	43,300,000.00	.00	.00
09-11-2017	04-05-2018	150007696	BAC SJ	CDP CRC	50,356,255.00	0.00	50,356,255.00	100	100	50,356,255.00	.00	.00
10-10-2017	04-05-2018	2931921	SCOTI	CDPSF	16,526,991.00	0.00	16,526,991.00	100	100	16,526,991.00	.00	.00
09-11-2017	04-05-2018	295494	SCOTI	CDPSF	14,729,785.00	0.00	14,729,785.00	100	100	14,729,785.00	.00	.00
09-02-2018	06-08-2018	302583	SCOTI	CDPSF	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	100	100	50,000,000.00	.00	.00
Totales por Moneda					224,494,004.00	0.00	224,494,004.00			224,494,004.00	.00	.00

Elaborado por: _____

Revisado por: _____

Inventario de Títulos

SAC - SOCIEDAD ANOTACION EN CUENTA

Colones CRC

N° Operación	Emisión	Emisor	Instr.	Tasa Per	Fecha		Facial	Precio	Transado	Precio	Mercado	Valor	
					Vencimiento	Compra							
18031257296	CRBCCR084940	BCCR - BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	8.492	2	29/04/2020	14/03/2018	53,000,000.00	100.07	54,724,805.50	100.075400	53,039,962.00	
18011040709	CRG0000B92H2	G - GOBIERNO (MINISTERIO DE FISCALIA)	tp0	0.000	0	14/11/2018	11/01/2018	110,000,000.00	93.84	103,223,384.79	95.576100	105,133,710.00	
Total DISPONIBLES								163,000,000.00					
Total Principal :								163,000,000.00					158,173,672.00

Movimientos de Efectivo

Colones CRC

Fecha	Numero Operación	Tipo	Descripción Tipo	Monto	Saldo Inicial
13/03/2018	0	Entrada	Recibo de Operaciones - credito Ex	54,971,067.12	0.00
14/03/2018	18031257296	Salida	Asignación de Compras (débito)	-54,971,067.12	
			Saldo Final	0.00	
			Saldo Pignorado	0.00	

Movimientos de Valores

Colones CRC

Fecha	Numero Operación	Tipo	Descripción Tipo	Monto	Saldo Inicial
14/03/2018	18031257296	Entrada	Ingreso por compra	53,000,000.00	110,000,000.00
			Saldo Final	163,000,000.00	
			Liquidación	54,971,067.12	



ESTADO DE CUENTA

Del 01/03/2018 Al 31/03/2018

Ejecutivo : Luis Felipe Ortega Fallas

13364 - 0 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISEIS

ID : 03-110-728744

Email para envío de informacion : alexander.rivera.s@scotiabank.com

La autorización emitida por la Superintendencia General de Valores no constituye un criterio sobre la calidad de la emisión, la solvencia del emisor o la actividad de los intermediarios. La información e ideas presentadas son propiedad exclusiva de Prival Bank (Costa Rica) S.A. Queda prohibida su reproducción total o parcial mediante el uso de cualquier sistema electrónico o mecánico (incluyendo transcripción, fotocopiado, grabación o cualquier otro sistema de recuperación y almacenamiento de información) sin autorización por escrito del representante legal del Banco. Este estado de cuenta no incluye las obligaciones por reportos

Favor revisar los movimientos que se presentan en este estado de cuenta. De encontrar alguna discrepancia usted puede comunicarse a la dirección electrónica info.cr@prival.com o al teléfono + 506 2528 1800, de lo contrario una vez transcurridos 10 días de su envío, tendrá por reconocidos los datos incluidos (movimientos en la forma presentada y aceptado el saldo).

CONCILIACION FIDEICOMISO EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISEIS		
SCOTIABANK DE COSTA RICA		
31/03/2018		
MONEDA	COLONES	DOLARES
FACIAL	163,000,000.00	-
PRIMAS	277,357.47	-
DESCUENTOS	(4,720,749.81)	-
VALORACION	(382,887.57)	-
TOTAL	158,173,720.09	-
REPORTE DE PB	158,173,672.00	-
DIFERENCIA	48.09	-

Motivo de Diferencia: Diferencia por
decimales

Tatiana Miranda Garro
Asistente de Gerencia Fideicomisos

Christian Guillen Canales
Gerente Contabilidad Fideicomisos