



**FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA-DOLARIZADO
Al 31 de Diciembre del 2016**

Detalle	Nota	ACUMULADO AL 31-12-2016	ACUMULADO AL 31-12-2015
ACTIVO			
ACTIVOS CORRIENTES			
FONDOS DISPONIBLES			
CAJA Y BANCO	2.1	3,939.48	181,191.03
Total de Fondos Disponibles		3,939.48	181,191.03
INVERSIONES Y VALORES A PLAZO			
INVERSIONES EN SOCIEDAD FONDOS DE INVERSION		312,411.02	100,402.73
INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA M.E.	2.2	2,720,000.00	2,180,000.00
GANA (PERD) NO REALIZ. POR VALUAC. INVERSIONES DISPONIBLES P/ LA VENTA M.E.		-16,166.59	-75,744.06
PRIMAS SOBRE INVERSIONES		21,439.99	14,096.85
DESCUENTO SOBRE INVERSIONES		-874.75	-81,070.69
INTERESES POR COBRAR SOBRE INVERSIONES		17,240.38	27,158.27
INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO			
Total de inversiones y valores a plazo		3,054,050.05	2,164,843.10
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		3,057,989.53	2,346,034.13
ACTIVOS NO CORRIENTES			
INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO			
TERRENOS	4	5,645,675.08	5,645,675.08
REVALUACION DE TERRENOS	4	1,087,743.95	818,608.71
EDIFICIOS	4	10,075,696.59	10,034,080.59
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION	4	-511,903.84	-438,238.97
Total de inmuebles, mobiliario y equipo		16,297,211.78	16,060,125.41
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		16,297,211.78	16,060,125.41
OTROS ACTIVOS			
CARGOS DIFERIDOS	6.1	811,392.33	722,408.13
SEGURO PAGADO POR ADELANTADO		12,233.73	0.00
TOTAL OTROS ACTIVOS		823,626.06	722,408.13
TOTAL ACTIVOS		20,178,827.37	19,128,567.67



**FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA-DOLARIZADO
Al 31 de Diciembre del 2016**

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE

CUENTA POR PAGAR Y PROVISIONES

OBLIGACIONES CON EL PUBLICO	5	10,500,000.00	10,500,000.00
CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES		154,947.91	154,947.91
RETENCION DEL IMPUESTO DE RENTA		13,387.50	13,387.50
IMPUESTO DE RENTA POR PAGAR	7.1	32,488.80	49,934.16
IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO	7.2	663,679.60	480,772.11

Total de cuenta por pagar y provisiones 11,364,503.81 11,199,041.68

TOTAL DE PASIVOS 11,364,503.81 11,199,041.68

PATRIMONIO

APORTES DE CAPITAL	8	15,747,355.66	15,679,755.66
DESEMBOLSOS DE CAPITAL	9	-10,500,000.00	-10,500,000.00
AJUSTES AL VALOR DE LOS ACTIVOS M.E.		-16,166.59	-75,744.06
RESULTADOS ACUMULADOS		3,443,461.95	2,684,692.80
RESULTADOS DEL PERIODO		139,672.54	140,821.59

TOTAL PATRIMONIO 8,814,323.56 7,929,525.99

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 20,178,827.37 19,128,567.67



**FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS
ESTADO DE RESULTADOS-DOLARIZADO
Al 31 de Diciembre del 2016**

Detalle	Nota	ACUM. MES ANTERIOR	MOV. DEL MES	ACUMULADO AL 31-12-2016	ACUMULADO AL 31-12-2015
INGRESOS FINANCIEROS					
POR FONDOS DISPONIBLES		410.39	397.13	807.52	760.07
POR INVERSION EN VALORES A PLAZO		18,017.27	9,961.36	27,978.63	19,877.88
VENTA DE VALORES		0.00	0.00	0.00	4,515.85
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		18,427.66	10,358.49	28,786.15	25,153.80
GASTOS FINANCIEROS					
GASTOS POR INTERESES S/EMISION DE BONOS		118,825.01	59,412.49	178,237.50	178,237.50
CARGO POR SERVICIO BANCARIO		17.27	3.26	20.53	34.44
COMISIONES BURSATILES		0.00	0.00	0.00	538.24
PERDIDA EN COMPRA/VENTA DE TITULO		0.00	0.00	0.00	5,315.52
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		118,842.28	59,415.75	178,258.03	184,125.70
RESULTADO FINANCIERO BRUTO		-100,414.62	-49,057.26	-149,471.88	-158,971.90
INGRESOS DE OPERACION					
INGRESO POR ALQUILERES		270,343.72	135,171.86	405,515.58	405,515.58
OTROS INGRESOS OPERATIVOS		0.00	0.00	0.00	307.43
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS		270,343.72	135,171.86	405,515.58	405,823.01
GASTOS DE OPERACION					
COMISIONES AL FIDUCIARIO	10	17,750.00	7,500.00	25,250.00	25,250.00
OTROS DESEMBOLSOS DE OPERACION		0.00	0.00	0.00	656.14
DESEMBOLSOS DE OPERACIÓN		638.60	0.00	638.60	0.00
TOTAL GASTOS DE OPERACION		18,388.60	7,500.00	25,888.60	25,906.14
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		251,955.12	127,671.86	379,626.98	379,916.87
GASTOS ADMINISTRATIVOS					
IMPUESTOS MUNICIPALES		8,308.73	894.19	9,202.92	15,026.82
POLIZA DE SEGUROS		2,718.61	1,359.30	4,077.91	0.00
HONORARIOS DE AUDITORIA		0.00	2,320.00	2,320.00	3,790.00
GASTOS MANTENIMIENTO		8,545.45	0.00	8,545.45	0.00
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION		19,572.79	4,573.49	24,146.28	18,816.82
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTO		131,967.71	74,041.11	206,008.82	202,128.15
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CORRIENTE	11.1	19,135.33	17,305.83	36,441.16	49,934.45
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	11.2	12,167.66	17,727.46	29,895.12	11,372.11
RESULTADOS DEL PERIODO		100,664.72	39,007.82	139,672.54	140,821.59



SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A.
FIDEICOMISO EMISION BONOS SANTIAGOMILLAS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(En dolares)

2016

Flujo de efectivo de las actividades de operación	
Resultados del período	39,008
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos	
Gastos de apertura	-
Impuesto sobre renta	-
Resultados acumulados	-
Variación neta en los activos (aumento), o disminución	
Intereses por cobrar	(10,326)
Activo fijo	-
Otros activos	103,975
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)	
Cargos por pagar por obligaciones financieras	54,687
Impuesto por pagar	(96,918)
Gastos acumulados por pagar	-
Reservas y estimaciones	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>90,426</u>
Flujos netos de efectivo provistos (usados) en las actividades de inversión:	
Aumento en inversiones	(138,211)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-
Rectificación de impuestos de períodos anteriores	-
Flujos netos de efectivo (usado) provistos en las actividades de inversión	<u>(138,211)</u>
Flujos netos de efectivo (provisos) usados en las actividades de financiamiento:	
Otras obligaciones financieras nuevas	-
Pago de obligaciones financieras	-
Pago de dividendos	-
Pago de impuestos aplicado a utilidades de períodos anteriores	-
Flujos netos de efectivo (usado) provistos en las actividades de financiamiento	<u>-</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes	<u>(47,785.36)</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	<u>51,725</u>
Efectivo y equivalentes al final del periodo	<u><u>3,939</u></u>



Fideicomiso Santiagomillas
Estado de cambios en la Posición Patrimonial
Por el periodo del 1 de Octubre 2016 al 31 de Diciembre 2016
(En Dolares)

DESCRIPCION	Aportes de Capital	Desembolso de Capital	Ajustes al Patrimonio Sobre Inversiones	Pérdida y/o Utilidad Acumulada	Resultado del periodo	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 30/09/2016	15,679,755.66	(10,500,000.00)	43,531.10	3,455,119.27	-	8,678,406.03
Aportes de Capital	67,600.00					67,600.00
Ajustes al Patrimonio Sobre Inversiones			(59,697.69)			(59,697.69)
Ajuste conciliacion con EF Auditoria				(11,657.32)		(11,657.32)
Utilidad / Pérdida del periodo					139,672.54	139,672.54
Saldo al 31/12/2016	15,747,355.66	(10,500,000.00)	(16,166.59)	3,443,461.95	139,672.54	8,814,323.56

Ileana Naranjo Mora
Asistente Gerencia Fideicomisos

Christian Guillén Canales
Gerente Contabilidad Fideicomisos

NOTA 1-NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

NATURALEZA DEL NEGOCIO Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Naturaleza del Negocio - El Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank CR - 2011 (en adelante “el Fideicomiso”), fue suscrito el 12 de agosto de 2011 obteniendo la respectiva autorización de la Superintendencia General de Valores (SUGIVAL) para realizar oferta pública y la inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, mediante la resolución SGV - R - 2504 del veinticinco de agosto del dos mil once.

Inmobiliaria Santiagomillas, S.A. es el Fideicomitente. Su aporte inicial fueron dos propiedades ubicadas en Alajuela (Folio Real 2-430581-000) y en San José (Folio Real 1-571952-000).

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.

Los Fideicomisarios son los tenedores de los bonos emitidos.

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 US\$5,500,000 y la otra por US\$5,000,000, estas emisiones están garantizadas con las propiedades aportadas por el Fideicomitente y los flujos obtenidos del arrendamiento de esos bienes.

El plazo del contrato del Fideicomiso es de 30 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 fue constituido legalmente el 12 de agosto de 2011 y a partir de ese momento inició sus actividades.

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 dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda de registro. El Fideicomiso determinó que la moneda funcional es el dólar estadounidense, al considerar que es la moneda que mejor refleja los eventos y transacciones efectuadas.

Las transacciones efectuadas en moneda extranjera se registran a la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Los 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 diciembre del 2016 y 2015, las tasas de cambio para la compra de dólares estadounidenses eran de ₡548.18 y ₡531.94 respectivamente por US\$1 y las tasas de cambio para la venta de dólares estadounidenses eran de ₡561.10 y ₡544.87 respectivamente 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.
- **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.

-
- **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.

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 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.
- **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.

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, de momento, los Dólares Estadounidenses la moneda funcional del Fideicomiso, la cuenta en colones es únicamente utilizada como cuenta de soporte para llevar a cabo pagos en esa moneda transfiriendo los recursos desde la cuenta en dólares. Dada esta particularidad, la cuenta en colones no mantiene saldos.

CAJA Y BANCOS	2016	2015
Entidad:	Scotiabank de Costa Rica, S.A.	Scotiabank de Costa Rica, S.A.
Número de Cuenta:	13000425001	13000425001
Moneda	Dólares	Dólares
Saldo inicial	\$51,724.84	\$7.62
Intereses recibidos durante el mes	6.78	\$20.15
Aportes durante el mes	\$129,448.67	\$268,910.43
Desembolsos durante el mes	(\$177,240.81)	(\$87,747.17)
Saldo final al cierre de mes	\$3,939.48	\$181,191.03

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.

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2016



Las siguiente es la información de las inversiones disponibles para la venta al cierre del 31 de Diciembre del 2016.

31 Diciembre del 2016							
Emisor	Tasa Interés	Calificación de Riesgo**	Valor Nominal	Prima	Descuento	Ganancia o pérdida por valoración	Moneda
APPLE COMPUTER INC	2.7	AA+	120,000.00	97.73		-326.07	USD
ANHEUSER BUSCH INBEV WOR	2.63	A-	150,000.00		296.35	-3,538.96	USD
BANCO DEL ESTADO CHILE	3.88	AA-	200,000.00	3,743.94		1,202.65	USD
BHP BILLITON FIN USA LTD	3.25	A	150,000.00	3,184.20		625.80	USD
BNP PARIBAS	3.25	A	150,000.00	3,480.87		-2,991.25	USD
ABBVIE INC	2.9	A-	200,000.00	965.65		-4,879.56	USD
QUALCOMM INC.	2.25	A+	100,000.00		483.68	-14.01	USD
ONTARIO (PROVINCE OF)	1.88	A+	100,000.00	377.72		-1,030.23	USD
COSTA RICA GOVERNMENT MINISTERIO DE HACIENDA	5.52	BB-	650,000.00	3,137.60		88.21	USD
COSTA RICA GOVERNMENT MINISTERIO DE HACIENDA	4.37	BB-	200,000.00	1,319.77		-954.11	USD
COSTA RICA GOVERNMENT MINISTERIO DE HACIENDA	5.52	BB-	100,000.00	1,132.17		-1,033.78	USD
COSTA RICA GOVERNMENT MINISTERIO DE HACIENDA	5.52	BB-	500,000.00	4,000.34		-3,508.39	USD
COSTA RICA GOVERNMENT MINISTERIO DE HACIENDA	5.52	BB-	100,000.00		94.72	193.11	USD
Totales por moneda			\$2,720,000.00	21,439.99	874.75	(16,166.59)	

**Fuente: Carta emitida por la empresa Prival Bank (Costa Rica) S.A. basada en consulta realizada a la página de Bloomberg en fecha 26 de Diciembre del 2016.

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2016



31 Diciembre del 2015						
Emisor	Tasa Interés	Valor Nominal	Prima	Descuento	Ganancia o pérdida por valoración	Moneda
APPLE COMPUTER INC	2.7	120,000.00	115.73		1,531.87	USD
ANHEUSER BUSCH INBEV WOR	2.63	150,000.00		343.15	(5,713.85)	USD
BHP BILLITON FIN USA LTD	3.25	150,000.00	3,836.14		(11,291.14)	
BANCO DEL ESTADO CHILE	3.88	200,000.00	4,478.34		(4,228.34)	USD
COSTA RICA GOVERNMENT MINISTERIO DE HACIENDA	4.25	280,000.00		16,441.81	(17,718.19)	USD
COSTA RICA GOVERNMENT MINISTERIO DE HACIENDA	4.25	370,000.00		25,141.65	(19,998.35)	
COSTA RICA GOVERNMENT MINISTERIO DE HACIENDA	4.25	360,000.00		38,520.00	(5,400.00)	USD
BNP PARIBAS	3.25	150,000.00	4,046.07		(4,302.57)	USD
ABBVIE INC	2.9	200,000.00	1,131.25		(7,067.25)	USD
QUALCOMM INC.	2.25	100,000.00		624.08	(112.92)	
ONTARIO (PROVINCE OF)	1.88	100,000.00	489.32		(1,443.32)	
	Totales por moneda	2,180,000.00	14,096.85	81,070.69	(75,744.06)	

NOTA 3- CUENTAS POR COBRAR

Se detalla la cuenta por cobrar producto de los alquileres de los Contratos Maestros de Arrendamiento de los Inmuebles Fideicometidos.

Cuenta por Cobrar Alquileres	2016	2015
Alquiler Correspondiente al mes de Diciembre	\$ 129,448.67	\$ 126,910.43
Pago de Alquiler Mes de Diciembre	\$ 129,448.67	\$ 126,910.43
Total Cuenta por Cobrar Alquileres	\$ 0.00	\$ 0.00

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2016



La cuenta por cobrar alquileres está sujeta a un incremento anual en el mes de septiembre de un dos por ciento (2%) sobre el monto de la renta del año anterior. El cobro de alquileres está pactado para 15 años según indica el contrato.

El Fideicomitente y Arrendador de los Inmuebles Inmobiliaria Santiagomillas, ha realizado oportunamente el depósito de los montos por concepto de arrendamiento en las cuentas del Fideicomiso según se dispone en los respectivos Contratos.

NOTA 4- 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 realizado por ICICOR al 31 de Agosto del 2016, el detalle de los bienes inmuebles, mobiliario y equipo es como sigue:

INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO	Costo	Valor de las propiedades al 30-11-16	Avalúo (+ -)	Mejoras (+)	Retiros (-)	Saldo Balance al 31-12-16
TERRENOS						
Alajuela	2,722,878.34	3,364,125.57				3,364,125.57
Santa Ana	2,922,796.74	3,369,293.46				3,369,293.46
REVALUACION DE TERRENOS			0.00			
	\$ 5,645,675.08	\$ 6,733,419.03	0.0			\$ 6,733,419.03
EDIFICIOS						
Alajuela	5,911,865.26	5,595,609.10				5,595,609.10
Santa Ana	4,122,215.33	3,968,183.65				3,968,183.65
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION						0.00
	\$ 10,034,080.59	\$ 9,563,792.75	0.00			\$ 9,563,792.75
Total de inmuebles, mobiliario y equipo	\$ 15,679,755.67	\$16,297,211.78	0.00	0.00	0.00	\$16,297,211.78

INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO	Costo	Saldo Balance al 30-11-15	Ajuste por avaluo	Saldo Balance al 31-12-15
TERRENOS				
Alajuela	2,722,878.34	3,212,598.17	-	3,212,598.17
Santa Ana	2,922,796.74	3,251,685.62	-	3,251,685.62
REVALUACION DE TERRENOS				
	5,645,675.08	6,464,283.79	-	6,464,283.79
EDIFICIOS				
Alajuela	5,911,865.26	5,655,987.13	-	5,655,987.13
Santa Ana	4,122,215.33	3,939,854.49	-	3,939,854.49
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION				
	10,034,080.59	9,595,841.62	-	9,595,841.62
Total de inmuebles, mobiliario y equipo	15,679,755.67	16,060,125.41	-	16,060,125.41

Las propiedades de inversión consisten en dos locales comerciales ubicados en el Gran Área Metropolitana. Al 31 de Diciembre 2016, 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 US\$6,051,251.06 para el inmueble de Alajuela y US\$4,312,757.38 para el inmueble de Santa Ana.

La Póliza se encuentra suscrita Auto Mercado, S.A., la vigencia de la póliza es desde el 30-Set-15 hasta el 30-Set-16 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.

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2016



Los detalles de las propiedades de inversión del Fideicomiso e información sobre la jerarquía de valor razonable al 31 de Diciembre del 2016 se presentan a continuación:

	Nivel 3
Unidades de propiedad comercial ubicadas en Alajuela- Cantón Central	\$ 8,959,734.67
Unidades de propiedad comercial ubicadas en San Jose- Santa Ana	7,337,477.11
Total	\$ 16,297,211.78

La información que se dará a continuación es relevante para propiedades de inversión que se encuentran en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable:

Unidades de la Oficina Ubicadas en Alajuela – Cantón Central y San José - Cantón Santa Ana

Técnicas de Valuación	Indicadores no Observables Significativos	Sensibilidad
Enfoque de costo de reposición	<p>El valor del terreno se determina por medio de comparación directa con terrenos de características similares.</p> <p>Los valores de los comparables de terreno se ajustan por factores de corrección: área, frente, forma, topografía, ubicación y posición entre otros</p> <p>El valor de las edificaciones parte de determinar cuál sería el costo actual de reconstruir el bien inmueble, llamado el Costo de Reposición Nuevo (VRN). Para determinar los valores unitarios de construcción, se utiliza la base de datos del departamento de presupuestos de ICICOR, S.A., índices de la Cámara de Construcción y del INEC.</p>	<p>El modelo de valoración es sumamente sensible según los comparables que se utilicen. Depende en gran parte de los precios de lista disponibles en el mercado, ya que los valores de transacción son escasos y difíciles de determinar.</p> <p>Los factores de negociación sobre los precios de lista pueden variar entre un 0% y 15%. En cuanto a los parámetros de ajuste cuantitativos, las fórmulas de ajuste por área y frente pueden tener variaciones sobre los factores; comparables de mayor área y menor frente aumentan el valor unitario y viceversa. Es importante tomar en cuenta que cualquier variación se sensibiliza al 1/3</p>

El valor final indicado para las construcciones corresponde con el valor neto de reposición (VNR), el cual se calcula tomando el VRN y aplicando la depreciación por criterio de Ross - Heidecke.

por usar al menos una terna de comparables para determinar el valor unitario. Los factores de ajuste cualitativos pueden tener variaciones individuales comparables con mejores ubicaciones o mejores características para potencial desarrollo, repercuten en factores de ajuste menores a 1 y viceversa.

Las variaciones del costo de los materiales están influenciados por el comportamiento interno de la economía y las fluctuaciones de los precios de la materia prima en el extranjero.

Un mantenimiento deficiente de los inmuebles repercute en factores de depreciación más acelerados y por ende disminución del valor.

NOTA 5- DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre 2016, las obligaciones con terceros por la emisión de bonos ascienden a US\$10,500,000. 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 US\$5,500,000 que vence el 5 de octubre de 2023 (plazo 12 años) y generan una tasa de interés facial bruta de 6.79% y la otra oferta por US\$5,000,000 que vence el 5 de octubre de 2026 (plazo 15 años) y genera una tasa de interés facial bruta de 6.79% la cual es fija hasta el quinto año de emisión. Posteriormente al sexto año, la tasa pasará a ser variable (la tasa Libor a 6 meses + 3.25%). Además contará con una tasa piso y una tasa techo, la cual está definida de acuerdo a la emisión de la siguiente manera:

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2016



Emisión	Tasa Piso Bruta	Tasa Techo Bruta
<u>US\$5.000.000</u>	<u>6.79%</u>	<u>9.00%</u>
<u>US\$5.500.000</u>	<u>6.79%</u>	<u>8.70%</u>

NOTA 6-OTROS ACTIVOS

6.1 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 31-12-2016	2016	2015
Base Financiera	\$ 8,650,999.87	\$ 7,028,937.28
Base Fiscal	\$ 7,839,607.54	\$ 6,306,529.15
Ingreso Diferido	\$ 811,392.33	\$ 722,408.13

NOTA 7-CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

7.1 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	2016	2015
Total impuesto de renta por pagar al 30-11-2016	\$ 151,859.30	\$ 97,291.71
Provisión	\$ (119,370.50)	\$ (47,357.55)
Total impuesto de renta por pagar al 31-12-2016	<u>\$ 32,488.80</u>	<u>\$ 49,934.16</u>

7.2 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 e intereses diferidos para efectos fiscales.

Calculo de ISR diferido sobre Alquileres			
	Saldo al 30-11-2016	Efecto en resultados periodo 2015-2016	Saldo al 31-12-2016
Efecto en propiedades de inversión	\$ 335,914.55	\$ 3,951.07	\$ 339,865.62
Alquileres	\$ 241,700.65	\$ 1,716.96	\$ 243,417.61
Ajustes auditoria	\$ (19,620.57)	\$ -	\$ (19,620.57)
Efecto diferencial	\$ 87,957.51	\$ 12,059.43	\$ 100,016.94
Total de ISR diferido	\$ 645,952.14	\$ 17,727.46	\$ 663,679.60

Calculo de ISR diferido sobre Alquileres			
	Saldo al 30-11-2015	Efecto en resultados periodo 2014-2015	Saldo al 31-12-2015
Efecto en propiedades de inversión	\$ 168,739.51	\$ 3,936.85	\$ 172,676.36
Alquileres	\$ 214,243.84	\$ 2,478.42	\$ 216,722.26
Ajustes auditoria	\$ 91,373.49		\$ 91,373.49
Total de ISR diferido	\$ 474,356.84	\$ 6,415.27	\$ 480,772.11

NOTA 8-PATRIMONIO

Aportaciones de los Fideicomitentes – Al 31 de Diciembre del 2016, los aportes del Fideicomiso proceden de los Terrenos y Edificios, y asciende a \$ 15,747,355.66. Al 31 de Diciembre del 2015, los aportes del Fideicomiso proceden de los Terrenos y Edificios, y correspondían a \$ 15,679,755.66.

NOTA 9-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 publicado el día 27 de septiembre 2011, según lo dispuesto Contrato y Prospecto de la Emisión

NOTA 10-COMISIONES AL FIDUCIARIO

Según lo que estipula el contrato el Fideicomiso, este devengara \$ 7,500.00 mensuales a partir del momento en que pero a la hora que se materializó este comience con la emisión de bonos, por lo que para el presente período se han realizado los siguientes pagos:

Detalle de Pago de Comisiones	
Mes de Octubre 2016	\$7,500.00
Mes de Noviembre 2016	\$7,500.00
Mes de Diciembre 2016	\$7,500.00
Mes de Enero 2017	\$2,750.00
Total	\$25,250.00

**Corresponde al devengado del cierre de mes por concepto de honorarios al Fiduciario, en virtud que la fecha de pago son los días 12 de cada mes, se registra como gasto el monto proporcional desde el día 12 y hasta el cierre.

NOTA 11-IMPUESTO SOBRE LA RENTA

11.1 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.

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2016



	2016	2015
Total de gasto de Impuesto de renta acumulado al 30 de Noviembre	\$ 10,783.46	\$ 35,912.00
Gasto de impuesto de renta al 31 de Diciembre	25,657.70	14,022.45
Total de gasto de Impuesto de renta acumulado al 31 de Diciembre	\$ 36,441.16	\$ 49,934.45

11.2 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 12-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 quince 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:

- Estos contratos están denominados en dólares y colones y con plazos de 1 a 15 años. Los incrementos anuales son de un 2% y otras condiciones son objeto de negociación en forma anual.
- La arrendataria renuncia a todo derecho de indemnización o retiro de mejoras o reparaciones que se introduzcan en el inmueble.
- Cualquier remodelación, reparación o mejora correrán por cuenta del arrendatario y deberán ser autorizadas por escrito por el Arrendante.
- La arrendataria se abstendrá de almacenar materias inflamables o explosivas, que produzcan ruidos u olores molestos a los vecinos.
- La arrendataria pagará el consumo de los servicios públicos y la cuota de mantenimiento del local arrendado.

NOTA 13-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 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 Diciembre de 2016 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.

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.

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2016



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 13- CONTRATO

Entre las principales cláusulas y condiciones del contrato del Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank CR - 2011 se establecen las siguientes:

- 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.
- El Fiduciario proceda a realizar nuevas emisiones para cubrir fondos que el Fideicomiso pudiese necesitar para cancelar la totalidad del principal de los bonos.
- 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 Fideicometido al Fideicomitente, Inmobiliaria Santiagomillas, S.A.
- 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 estas no se encuentren prescritas.
- Que de previo a su cancelación, el Fiduciario custodie las cédulas hipotecarias y las mantenga en propiedad fiduciaria.
- Calificaciones De Riesgo

Las calificaciones de riesgo otorgadas a las emisiones del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica – 2011, por el del Consejo de Calificación de la empresa Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A que se encuentra vigente a la fecha de los estados financieros es la siguiente:

Sesión del Consejo		No 1012016	
Fecha de Sesión del Consejo:		28/01/2016	
Con Información Financiera del Fideicomiso y de la Fideicomitente al:		30/09/2015 Auditada y 30/06/2015 No Auditada	
Bonos Estandarizados	Monto en Millones	Calificación ²	Perspectiva
Serie A	\$ 5.5	AA	Estable
Serie B	\$ 5.0	AA	Estable

Fuente: ² Informes emitidos por Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A.

La calificación actual indica una expectativa de riesgo de incumplimiento muy bajo respecto de otros emisores u obligaciones en Costa Rica. El riesgo de incumplimiento inherente difiere sólo levemente de aquel que presentan los emisores u obligaciones del país con la más alta calificación.

Este grado de calificación es la expresión de la entidad calificadora acerca del nivel de riesgo de crédito (en retrasos en los pagos y en incumplimientos) asociados a los bonos. Este grado de calificación podría variar en el tiempo, su actualización es anual, por lo cual es importante que el inversionista consulte y conozca permanentemente la calificación más actualizada. Esta información la puede obtener directamente en la Dirección de Fideicomisos de Scotiabank de Costa Rica en su condición de Fiduciario de este Fideicomiso Emisor, la Superintendencia General de Valores a través de su página web www.sugeval.fi.cr o mediante los boletines periódicos de la entidad calificadora.