

***Fideicomiso Emisión Bonos
Inmobiliaria Santiagomillas -
Scotiabank CR - 2011***

*Estados Financieros para los Años que
Terminaron al 30 de Setiembre de 2015 y
2014 e Informe de los Auditores
Independientes*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria
Santiagomillas - Scotiabank CR - 2011

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank CR - 2011 (en adelante “el Fideicomiso”), que comprenden los estados de situación financiera al 30 de setiembre de 2015 y 2014, los estados de pérdidas y ganancias y otro resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por aquel control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en nuestras auditorías. Realizamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una razonable seguridad de que los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea causado por fraude o por error. Al realizar estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera los controles internos del Fideicomiso que sean relevantes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de los controles internos del Fideicomiso. Una auditoría incluye también la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente, apropiada y proporciona una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank CR - 2011 al 30 de setiembre de 2015 y 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que no Afectan la Opinión

Como se indica en la Nota 9 a los estados financieros, el Fideicomiso tiene transacciones comerciales importantes con partes relacionadas. Este asunto no califica nuestra opinión de auditoría.



Lic. Gustavo Arias Valerio - C.P.A. 2661
Póliza No.0116 FIG 7
Vence: 30 de setiembre de 2016
Cancelado Timbre de Ley No.6663, ¢1.000

20 de noviembre de 2015

**FIDEICOMISO EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK CR - 2011**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2015 Y 2014
(Expresados en Dólares Estadounidenses)**

	Notas	2015	2014
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1c, 2	US\$ 285,837	US\$ 311,812
Activos financieros disponibles para la venta	1d, 3	1,952,630	1,322,736
Cuentas por cobrar		17,662	14,576
Adelantos de impuesto sobre la renta	1i		42,186
Total activo circulante		2,256,129	1,691,310
ALQUILERES DIFERIDOS	4	697,624	571,114
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1e, 5	16,060,126	16,002,323
TOTAL ACTIVOS		<u>US\$19,013,879</u>	<u>US\$18,264,747</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CIRCULANTE:			
Interés por pagar y gastos acumulados		US\$ 168,336	US\$ 168,336
Impuestos sobre la renta por pagar	1h, 10	61,380	
Total pasivo circulante		229,716	168,336
DOCUMENTOS POR PAGAR	6	10,500,000	10,500,000
PASIVO POR IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO	1h, 10	469,400	435,645
Total pasivo		11,199,116	11,103,981
CAPITAL CONTABLE:			
Aportaciones de los fideicomitentes	7	5,179,756	5,179,756
Efecto por valuación de activos financieros disponibles para la venta	1d	(49,686)	15,162
Utilidades retenidas		2,684,693	1,965,848
Total capital contable		7,814,763	7,160,766
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		<u>US\$19,013,879</u>	<u>US\$18,264,747</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK CR - 2011

ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE DE 2015 Y 2014 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2015	2014
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1g	US\$1,622,062	US\$1,622,062
GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	8	<u>(151,289)</u>	<u>(161,150)</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN		1,470,773	1,460,912
GASTOS FINANCIEROS		(714,782)	(713,052)
INGRESOS FINANCIEROS		86,706	47,959
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1f, 5	<u>57,803</u>	<u>(142,950)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		900,500	652,869
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1h, 10	<u>(181,655)</u>	<u>(247,192)</u>
UTILIDAD NETA		718,845	405,677
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período: Efecto neto en activos financieros disponibles para la venta		<u>(64,848)</u>	<u>25,142</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		<u>US\$ 653,997</u>	<u>US\$ 430,819</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK CR - 2011

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE DE 2015 Y 2014 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Aportaciones de los Fideicomitentes	Efecto por Valuación de Activos Financieros Disponibles para la Venta	Utilidades Retenidas	Total
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2013	US\$5,179,756	US\$ (9,980)	US\$1,560,171	US\$6,729,947
Otro resultado integral del año		25,142		25,142
Utilidad neta			405,677	405,677
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2014	5,179,756	15,162	1,965,848	7,160,766
Otro resultado integral del año		(64,848)		(64,848)
Utilidad neta			718,845	718,845
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2015	<u>US\$5,179,756</u>	<u>US\$(49,686)</u>	<u>US\$2,684,693</u>	<u>US\$7,814,763</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK CR - 2011

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Nota	2015	2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		US\$ 900,500	US\$ 652,868
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las operaciones:			
Ajuste al valor razonables de las propiedades de inversión	5	(57,803)	142,950
Alquileres diferidos		(126,510)	(155,834)
Gastos financieros		714,782	713,052
Ingresos financieros		<u>(86,706)</u>	<u>(47,958)</u>
Subtotal		1,344,263	1,305,078
Movimientos en el capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar		<u>(3,086)</u>	<u>(4,681)</u>
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		1,341,177	1,300,397
Intereses pagados		(714,782)	(713,052)
Impuesto sobre la renta pagado		<u>(44,334)</u>	<u>(85,585)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>582,061</u>	<u>501,760</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones en inversiones		(694,742)	(486,028)
Intereses recibidos		<u>86,706</u>	<u>47,958</u>
Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(608,036)</u>	<u>(438,070)</u>
AUMENTO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		(25,975)	63,690
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		<u>311,812</u>	<u>248,122</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		<u>US\$ 285,837</u>	<u>US\$ 311,812</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK CR - 2011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE DE 2015 Y 2014 (Expresadas en Dólares Estadounidenses)

1. 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 (SUGEVAL) 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 30 de setiembre de 2015 y 2014, las tasas de cambio para la compra de dólares estadounidenses eran de ¢528,62 y ¢534,02, respectivamente por US\$1. A la fecha del informe la tasa de cambio para la compra de dólares estadounidenses es de ¢526,44.

- 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 del próximo año, 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.
 - *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. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos 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.

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.

i. *Adopción de las Revisiones de las Normas y de las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera* -

- **Enmiendas a las NIIF y Nuevas Interpretaciones Aplicables y Efectivas para el Año Actual** - Durante el año en curso, el Fideicomiso ha aplicado una serie de enmiendas a las NIIF, y nuevas interpretaciones emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), que son obligatorias y efectivas para períodos contables que iniciaron el 1º de enero de 2014 o con posterioridad.

- **Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 Entidades de Inversión** - El Fideicomiso ha aplicado las enmiendas a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 Entidades de Inversión, por primera vez durante el año en curso. Las enmiendas a la NIIF 10 definen una entidad de inversión y requiere a las entidades que reportan, para aquellas entidades que cumplen la definición de entidad de inversión, no consolidar sus subsidiarias y en lugar de ello medir sus subsidiarias al valor razonable con efecto en pérdidas y ganancias en sus estados financieros.

Para calificar como una entidad de inversión, se requiere que la entidad que reporta:

- Obtenga fondos de uno o más inversores con el propósito de proveerles los servicios de administración de esas inversiones;
- Acordar con los inversionistas, que el propósito del negocio es invertir los fondos solamente para obtener rentas resultado de la apreciación del capital, ganancias de capital o ambas; y
- Medir y evaluar primordialmente el desempeño de todas sus inversiones sobre la base del valor razonable.

Consecuentemente, enmiendas han sido realizadas sobre la NIIF 12 y la NIC 27, para introducir nuevos requerimientos de revelación para las entidades de inversión.

Debido a que el Fideicomiso no es una entidad de inversión (evaluación basada en los criterios establecidos en la NIIF 10 con fecha 1º de enero de 2014), la aplicación de las enmiendas no han tenido un impacto en las revelaciones o en los montos reconocidos en los estados financieros.

- **Enmiendas a la NIC 32 “Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros”** - El Fideicomiso ha aplicado las enmiendas a la NIC 32 “Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros”, por primera vez durante el año actual. Las enmiendas a la NIC 32 aclaran los requerimientos relativos a la compensación de activos y pasivos financieros. Específicamente, las enmiendas aclaran la definición de “posee actualmente el derecho irrevocable de compensación” y “realización y establecimiento simultáneo”.

El Fideicomiso ha evaluado si ciertos criterios de sus activos y pasivos financieros cualifican para ser compensados, basados en los criterios establecidos en las enmiendas y ha concluido que la aplicación de las enmiendas no ha tenido un impacto en los montos reconocidos en los estados financieros.

- **Enmiendas a las NIC 36 - Monto Recuperable de Activos no Financieros - Revelaciones** - El Fideicomiso ha aplicado las enmiendas de la NIC 36, Monto Recuperable de Activos no Financieros- Revelaciones por primera vez durante el

año actual. Las enmiendas a la NIC 36 eliminan los requerimientos de revelaciones de los montos recuperables para una unidad generadora de efectivo (UGE), para la cual una plusvalía u otro activo intangible con vida útil indefinida fue asignada cuando no ha existido deterioro o reverso de deterioro para la UGE en cuestión. De igual forma, las enmiendas introducen requerimientos de revelación adicional aplicables para cuando el monto recuperable de un activo o una UGE es medida a su valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen una jerarquía de valor razonable, supuestos y técnicas de valuación utilizadas en línea con las revelaciones requeridas por la NIIF 13 Mediciones a Valor Razonable.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un impacto material en las revelaciones de los estados financieros del Fideicomiso.

- **Enmiendas a la NIC 39 - Novación de Derivados y Contabilidad de Coberturas** - El Fideicomiso ha aplicado las enmiendas a la NIC 39 Novación de Derivados y Contabilización de Coberturas por primera vez durante el año actual. Las enmiendas a la NIC 39 proveen una guía para el requerimiento de discontinuar la contabilidad de coberturas, cuando el derivado designado, como instrumento de cobertura es novado bajo ciertas circunstancias. Las enmiendas también aclaran que cualquier cambio en el valor razonable del derivado designado como instrumento de cobertura, resultante de la novación debe ser incluido en el análisis y medición sobre la efectividad del instrumento de cobertura.

Debido a que el Fideicomiso no cuenta con ningún derivado sujeto a novación, la aplicación de estas enmiendas no han tenido impacto en las revelaciones o en los montos reconocidos en los estados financieros del Fideicomiso.

- **IFRIC 21 Gravámenes** - El Fideicomiso ha aplicado la IFRIC 21 *Gravámenes* por primera vez durante el año actual. La IFRIC 21 responde al problema de cuando reconocer una obligación por pagar por un gravamen impuesto por el gobierno. La interpretación define gravámenes, y especifica que el evento obligatorio que da resultado a la obligación es la actividad que impulsa el pago de un gravamen, tal como se identifica según la legislación. La interpretación provee una guía en cómo los gravámenes deben ser contabilizados, en particular aclara que ni la coacción económica ni la preparación de los estados financieros bajo la presunción de negocio en marcha implica que la entidad tiene la obligación presente de pagar el gravamen que será detonado por la operación en un periodo futuro. La aplicación de esta interpretación no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reconocidos en los estados financieros del Fideicomiso.

- j. ***NIIFs Nuevas y Revisadas Emitidas pero que no han Entrado en Vigencia*** - El Fideicomiso no ha aplicado las siguientes NIIFs nuevas y revisadas que han sido emitidas y cuya aplicación anticipada es permitida, debido a que no han entrado en vigencia:

Norma o Interpretación	Ref.	Efectiva para Períodos que Inician Posterior al:
NIIF 9 - <i>Instrumentos Financieros</i>	I	1° de enero de 2018
NIIF 15 - <i>Ingresos por Contratos con Clientes</i>	II	1° de enero de 2017
Enmiendas a la NIIF 11 - <i>Contabilización por Adquisiciones de Intereses en Operaciones Conjuntas</i>	III	1° de enero de 2016
Enmiendas a la NIC 16 y NIC 38 - <i>Aclaración sobre Métodos de Depreciación y Amortización Aceptables</i>	IV	1° de enero de 2016
Enmiendas a la NIC 19 - <i>Planes de Beneficios Definidos: Contribuciones de Empleados</i>	V	1° de julio de 2014
Mejoras Anuales a las NIIF - Ciclo 2010 - 2012	VI	1° de julio de 2014
Mejoras Anuales a las NIIF - Ciclo 2011 - 2013	VII	1° de julio de 2014

I. **NIIF 9 - Instrumentos Financieros** - Emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros:

- Todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición son subsecuentemente medidos a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que sean únicamente pagos del principal e intereses sobre el capital pendiente, generalmente son valorados a su costo amortizado al final de los períodos contables subsecuentes. Todos los demás instrumentos de deuda e instrumentos de capital se valoran a su valor razonable al final de los períodos contables subsecuentes.

Adicionalmente, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios subsecuentes en el valor razonable de un instrumento de capital (que no es mantenido para negociación) en otro resultado integral, siendo únicamente los ingresos por dividendos reconocidos en utilidad o pérdida.

- Con respecto a la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo, se presenta en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral establezca o amplíe un desajuste contable en resultados.

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida esperada de crédito y pospone el modelo de pérdidas de crédito incurridas bajo la NIC 39. El modelo de pérdidas de crédito esperadas requiere a una entidad contabilizar pérdidas de crédito o cambios en esas pérdidas de crédito en cada una de las fechas de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario reconocer un evento de crédito que haya ocurrido antes de las pérdidas reconocidas por créditos.

- Los nuevos requerimientos generales para contabilización de coberturas, retienen o mantienen tres tipos de mecanismos de contabilidad de coberturas actualmente disponibles en la NIC 39. Bajo la NIIF 9, mayor flexibilidad ha sido introducida para los tipos de transacciones elegibles para la contabilización de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican para instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo para elementos no financieros elegibles para contabilidad de coberturas.

La administración del Fideicomiso se encuentra analizando si la aplicación de la NIIF 9 en el futuro tendría un impacto importante en los activos y pasivos financieros incluidos en los estados financieros.

- II. **NIIF 15 - Ingresos por Contratos con Clientes** - En mayo del 2014, la NIIF 15 fue emitida y establece un único modelo comprensivo para que las entidades utilicen en la contabilidad de sus ingresos, resultante de los contratos firmados con clientes. La NIIF 15, elimina la guía actual de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relativas cuando estas estén vigentes.

El principio primordial de la NIIF 15, es que la entidad debe de reconocer el ingreso, de presentarse la transferencia o promesa de bienes o servicios a clientes, en el monto que refleje la consideración en el cual la entidad espera recibir a cambio por esos bienes o servicios. Específicamente, la Norma introduce un enfoque de reconocimiento de ingresos que incluye al menos 5 pasos:

Paso 1 - Identificar los contratos con los clientes.

Paso 2 - Identificar las obligaciones contractuales en el contrato.

Paso 3 - Determinar el precio de la transacción.

Paso 4 - Asignar el precio de la transacción a las obligaciones contractuales del contrato.

Paso 5 - Reconocer el ingreso, cuando la o las entidades satisfacen las obligaciones contractuales del contrato.

Bajo la NIIF 15, la entidad reconoce el ingreso cuando la o las obligaciones contractuales se han realizado, por ejemplo cuando los bienes o servicios en cuestión para obligación contractual es transferido al cliente. Una mejor guía práctica ha sido agregada a la NIIF 15, con el objetivo de tratar escenarios específicos. Además, revelaciones extensas son requeridas por la NIIF 15.

La administración del Fideicomiso se encuentra analizando si la aplicación de la NIIF 15, tendría un impacto material en los montos y revelaciones de los estados financieros futuros.

- III. **Enmiendas a la NIIF 11 - Contabilización de Adquisiciones de Intereses en Operaciones Conjuntas** - Las enmiendas a la NIIF 11 proveen una guía sobre cómo contabilizar por la adquisición de una operación conjunta que constituye un negocio como se define en la NIIF 3 Combinaciones de Negocios.

La Administración realizó el análisis de las adquisiciones de operaciones conjuntas, determinando que corresponden a negocios conjuntos que fueron contabilizados apropiadamente. El Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas a la NIIF 11, no van a tener un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

- IV. **Enmiendas a la NIC 16 y NIC 38 - Aclaración sobre los Métodos de Depreciación y Amortización Aceptables** - Las cuales prohíben a las entidades utilizar el método de depreciación basado en ingresos para elementos de propiedad, planta y equipo, la administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas a la NIC 16 y NIC 38 no tendrán un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

- V. **Enmiendas a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos: Contribuciones de Empleados** - Las cuales aclaran cuando una entidad debe contabilizar las contribuciones realizadas por empleados o terceros al plan de beneficios definido, basado en si estas contribuciones son dependientes del número de años de servicio provisto por el empleado.

La administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas a la NIC 19, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

- VI. **Mejoramientos Anuales a las NIIF - Ciclo 2010 - 2012** - El Ciclo de Mejoramientos Anuales a las NIIF 2010 - 2012 incluye un número de varias enmiendas a las NIIF, según se resume seguido:

- Las enmiendas a la NIIF 2 (i) cambia la definición de “condición de inversión” y “condiciones de mercado” y (ii) agrega definiciones para “condición de desempeño” y “condición de servicio”, los cuales eran previamente incluidos en la definición de “condición de inversión”. Las enmiendas a la NIIF 2 son aplicables para transacciones de pagos basados en acciones para las cuales es aplicable a partir y con posterioridad al 1º de julio de 2014.

- Las enmiendas a la NIIF 3 aclaran la consideración de que una contingencia que es clasificada como activo o pasivo debe ser medida a su valor razonable en cada fecha de reporte, independiente de si la consideración contingente es un instrumento financiero dentro del alcance de la NIIF 9 o la NIC 39 para activos y pasivos no financieros. Cambios en el valor razonable (diferentes a ajustes del período) deben ser reconocidos en pérdidas y ganancias. Las enmiendas a la NIIF 3 son aplicables para combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es el 1º de julio de 2014 o posterior.
- Las enmiendas a la NIIF 8 (i) requieren que la entidad revele los juicios hechos por la gerencia en la aplicación de los criterios para la agregación de los segmentos operativos, incluyendo una descripción de la agregación de los segmentos operativos y los indicadores económicos evaluados en la determinación de si los segmentos operativos tienen “características económicas similares” y (ii) aclara que la reconciliación del total de segmentos “activos de la entidad”, deberán solamente ser provistos si los activos de los segmentos son regularmente provistos para la toma de decisiones por parte de la Administración.
- Las enmiendas a las bases para las conclusiones a la NIIF 13 aclaran el asunto de la NIIF 13 y consecuentemente enmienda la NIC 39 y NIIF 9, sin eliminar la posibilidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar de corto plazo sin intereses, al monto de las facturas sin descontarlas, si el efecto de descontarlas es inmaterial. Debido a que las enmiendas no tienen fecha de vigencia, se consideran inmediatamente efectivas.
- Las enmiendas a la NIC 16 y NIC 38 eliminan la inconsistencias percibidas en la contabilidad de la depreciación / amortización acumulada cuando un elemento de propiedad, planta y equipo o un activo intangible es revaluado.
- Las enmiendas de la NIC 24, aclaran que la administración de la entidad que se encuentra proviendo servicios de administración clave a una entidad que reporta, es una entidad relacionada de la entidad. Consecuentemente, la entidad que reporta, deberá de revelar como transacción con partes relacionadas, los montos incurridos por el servicio pagado o por pagar a la administración de la entidad por los servicios provistos y provisionados.

La administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas no va a tener un impacto significativo en los estados financieros.

VII. Ciclo de Mejoras Anuales a las NIIF 2011 - 2013 - El Ciclo de Mejoras Anuales a las NIIF 2011 - 2013 incluye un número de mejoras a varias NIIF, las cuales se detallan seguido:

- Las enmiendas a la NIIF 3, aclaran que la norma no es aplicable para la contabilización de la formación de todos los tipos de acuerdos conjuntos en los estados financieros, solamente por ser acuerdos conjuntos.

- Las enmiendas a la NIIF 13, aclaran que el alcance para el portafolio de excepciones para medir a su valor razonable un grupo de activos y pasivos financieros sobre la base de forma neta, incluye todos los contratos que estén dentro del alcance y estén contabilizados de acuerdo con la NIC 39 y la NIIF 9, inclusive si esos contratos no cumplen con las definiciones de activos o pasivos financieros de acuerdo con la NIC 32.
- Las enmiendas a la NIC 40, aclaran que la NIC 40 y la NIIF 3, no son mutuamente exclusivas y la aplicación de ambas normas podría ser requerido. Consecuentemente, una entidad que adquiera una propiedad de inversión deberá determinar si:
 - La propiedad cumple con la definición de propiedad de inversión bajo los términos de la NIC 40, y
 - La transacción cumple con la definición de combinaciones de negocios bajo la NIIF 3.

El Fideicomiso ha determinado de manera preliminar que la aplicación de estas NIIF's nuevas y revisadas, no van a tener un efecto material en los estados financieros.

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2015	2014
En dólares estadounidenses:		
Efectivo en bancos	US\$ 2,720	US\$ 17
Equivalentes de efectivo	<u>283,117</u>	<u>311,795</u>
	<u>US\$285,837</u>	<u>US\$311,812</u>

Los equivalentes de efectivo están constituidos por fondos de inversión.

Los fondos de inversión representan un patrimonio separado, propiedad de los inversionistas (el Fideicomiso junto con otros inversionistas) que han aportado sus recursos para inversión en valores de oferta pública.

Los fondos de inversión denominados en dólares estadounidenses devengaron rendimientos anualizados del último período entre el 0.66% y el 0.57% al 30 de setiembre de 2015 y 2014, respectivamente.

A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 30 de setiembre de 2015, el Fideicomiso mantiene inversiones en bonos del estado, por un monto de US\$566,995 (US\$608,978 para el 2014), los cuales devengan tasas de interés anuales netas variables entre el 2.60% y 5.38%, (entre el 4.25% y el 5.06% para el 2014), y

vencen en enero del 2016. Además en el 2015, se cuenta con inversiones por US\$1,385,635 (US\$713,758 para el 2014) en entidades del exterior, los cuales devengan un interés variables entre el 2.60% y 5.38%, con vencimientos entre mayo del 2022 y mayo del 2023

4. ALQUILER DIFERIDO

Al 30 de setiembre de 2015 y 2014, la administración del Fideicomiso ha reconocido un activo diferido por alquiler por US\$697,624 y US\$571,114, originado por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de setiembre de 2015 y 2014, las propiedades de inversión se componen de la siguiente manera:

	Saldo Inicial	Ganancia (Pérdida) en Valuación al Valor Razonable	Saldos Setiembre 2015
Terrenos	US\$ 6,388,833	US\$ 75,451	US\$ 6,464,284
Edificios	<u>9,613,490</u>	<u>(17,648)</u>	<u>9,595,842</u>
Total	<u>US\$16,002,323</u>	<u>US\$ 57,803</u>	<u>US\$16,060,126</u>

	Saldo Inicial	Ganancia (Pérdida) en Valuación al Valor Razonable	Saldos Setiembre 2014
Terrenos	US\$ 6,229,949	US\$ 158,884	US\$ 6,388,833
Edificios	<u>9,915,324</u>	<u>(301,834)</u>	<u>9,613,490</u>
Total	<u>US\$16,145,273</u>	<u>US\$ (142,950)</u>	<u>US\$16,002,323</u>

El valor de las propiedades de inversión está integrado de la siguiente manera:

	2015	2014
Costo	US\$15,679,756	US\$15,679,756
Ajustes al valor razonable	<u>380,369</u>	<u>322,566</u>
Saldo al final del año al valor razonable	<u>US\$16,060,126</u>	<u>US\$16,002,323</u>

Las propiedades de inversión consisten en dos locales comerciales ubicados en el Gran Área Metropolitana. Al 30 de setiembre de 2015 y 2014, 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 precio 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 período en que surgen.

Los detalles de las propiedades de inversión del Fideicomiso e información sobre la jerarquía de valor razonable al 30 de setiembre de 2015 y 2014 se presentan a continuación:

	Nivel 3	Valor Razonable al 30/09/2015
Unidades de propiedad comercial ubicadas en el Alajuela - Cantón Central	US\$ 8,868,586	US\$ 8,868,586
Unidades de propiedad comercial ubicadas en el San José - Cantón Santa Ana	<u>7,191,540</u>	<u>7,191,540</u>
Total	<u>US\$16,060,126</u>	<u>US\$16,060,126</u>

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>

Técnicas de Valuación	Indicadores no Observables Significativos	Sensibilidad
	<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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Un mantenimiento deficiente de los inmuebles repercute en factores de depreciación más acelerados y por ende disminución del valor.</p>

6. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de setiembre de 2015 y 2014, 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:

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>

7. PATRIMONIO

Aportaciones de los Fideicomitentes - Al 30 de setiembre de 2015 y 2014, los aportes realizados por los fideicomitentes ascienden a US\$5,179,756.

8. GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN

	2015	2014
Comisiones de administración	US\$ 87,250	US\$ 90,000
Impuestos municipales	28,708	32,515
Pólizas de seguros	17,019	17,647
Honorarios profesionales	3,720	3,623
Otros	4,258	17,365
Desembolsos de operación	<u>10,334</u>	<u>17,365</u>
	<u>US\$151,289</u>	<u>US\$161,150</u>

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos con partes relacionadas se detallan a continuación:

	Nota	2015	2014
Alquileres diferidos:	4		
Automercado, S.A.		<u>US\$697,624</u>	<u>US\$571,114</u>
Total		<u>US\$697,624</u>	<u>US\$571,114</u>

Las transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2015	2014
Ingresos por alquileres:		
Automercado, S.A.	<u>US\$1,622,062</u>	<u>US\$1,622,062</u>
Total	<u>US\$1,622,062</u>	<u>US\$1,622,062</u>

10. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Revisión por Autoridades Fiscales - De conformidad con la legislación fiscal vigente, las declaraciones del impuesto sobre la renta, para los últimos períodos 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.

Cálculo del Impuesto - El impuesto sobre la renta fue calculado de la siguiente manera:

	2015	2014
Reconocimiento de diferencias temporarias	US\$ 33,755	US\$247,192
Impuesto sobre la renta corriente	<u>147.900</u>	<u> </u>
Impuesto sobre la renta	<u>US\$181.655</u>	<u>US\$247.192</u>

El Fideicomiso es contribuyente del impuesto sobre la renta por lo que anualmente debe confeccionar y presentar la declaración del impuesto sobre la renta. La tasa del impuesto sobre la renta vigente y aplicable para el período fiscal 2015 y 2014 fue de un 30% de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta.

A continuación se presenta una conciliación entre el impuesto de renta sobre la utilidad financiera y el impuesto sobre la renta determinado de acuerdo con la normativa tributaria costarricense, correspondiente al año que terminó el 30 de setiembre de 2015 y 2014:

	2015	2014
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	US\$900,500	US\$ 652,868
Tasa de impuesto	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Impuesto de renta sobre la utilidad financiera	270,150	195,860
Menos los efectos derivados de:		
Valor razonable de las propiedades de inversión	40,922	42,885
Alquileres registrados al método lineal	(37,953)	(46,750)
Depreciación	(65,484)	(67,926)
Más los efectos derivados de:		
Ingresos no gravables	27,974	13,723
Gastos no deducibles	(11,682)	
Diferencial cambiario - neto	(76,512)	(352,923)
Otros - neto	<u>485</u>	<u>(510)</u>
Impuesto sobre la renta corriente	<u>US\$147.900</u>	<u>US\$ </u>

Para los períodos fiscales terminados al 30 de setiembre de 2015 y 2014 los movimientos han sido los siguientes:

	2015	2014
Gasto por impuesto sobre la renta	US\$147,900	
Adelantos de impuesto sobre la renta	<u>(86.520)</u>	<u>US\$(42.186)</u>
Impuesto de la renta por pagar (anticipos saldo a favor)	<u>US\$ 61.380</u>	<u>US\$(42.186)</u>

Al 30 de setiembre de 2015 y 2014 el pasivo por impuesto de renta diferido y el respectivo efecto en los estados del resultado integral se detalla a continuación:

	2015	2014
Impuesto sobre la renta diferido pasivo:		
Arrendamientos operativos	US\$209,287	US\$171,334
Efecto por diferencial cambiario	126,353	155,113
Efectos de propiedades de inversión	<u>133,760</u>	<u>109,198</u>
	<u>US\$469,400</u>	<u>US\$435,645</u>

El impuesto de renta diferido originado de las propiedades de inversión (inmuebles) se origina por los efectos de valor razonable de estos activos, la depreciación que se registra para efectos fiscales y el efecto de tipo de cambio al comparar el valor en su moneda funcional de estos activos (dólares) y el valor fiscal de los mismos (colones).

A la fecha del estado de situación financiera, el pasivo por impuesto sobre la renta diferido y la respectiva contrapartida en el estado de resultados, se origina de la siguiente manera:

	2014	Efecto en Resultados	2015
Efecto de propiedades de inversión	US\$109,198	US\$ 24,562	US\$133,760
Efecto por diferencial cambiario	155,113	(28,760)	126,353
Alquileres registrados al método lineal	<u>171,334</u>	<u>37,953</u>	<u>209,287</u>
Total impuesto de renta diferido	<u>US\$435,645</u>	<u>US\$ 33,755</u>	<u>US\$469,400</u>

	2013	Efecto en Resultados	2014
Efecto de propiedades de inversión	US\$ 63,869	US\$ 45,329	US\$109,198
Efecto por diferencial cambiario		155,113	155,113
Alquileres registrados al método lineal	<u>124,584</u>	<u>46,750</u>	<u>171,334</u>
Total impuesto de renta diferido	<u>US\$188,453</u>	<u>US\$247,192</u>	<u>US\$435,645</u>

11. 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:

- a. 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.

- b. La arrendataria renuncia a todo derecho de indemnización o retiro de mejoras o reparaciones que se introduzcan en el inmueble.
- c. Cualquier remodelación, reparación o mejora correrán por cuenta del arrendatario y deberán ser autorizadas por escrito por el Arrendante.
- d. La arrendataria se abstendrá de almacenar materias inflamables o explosivas, que produzcan ruidos u olores molestos a los vecinos.
- e. La arrendataria pagará el consumo de los servicios públicos y la cuota de mantenimiento del local arrendado.

El total de cobros futuros mínimos por concepto de arrendamientos, derivados de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables suscritos se detalla a continuación:

	2015	2014
A un año	US\$ 1,522,926	US\$ 1,493,064
Después de un año y hasta cinco años	8,083,873	7,925,366
Después de cinco años	<u>8,925,249</u>	<u>10,606,682</u>
	<u>US\$18,532,048</u>	<u>US\$20,025,112</u>

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

	2015	2014
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 285,837	US\$ 311,812
Inversiones disponibles para la venta	1,952,630	1,322,736
Cuentas por cobrar	<u>17,662</u>	<u>14,576</u>
Total activos financieros	<u>US\$ 2,256,129</u>	<u>US\$ 1,649,124</u>
Pasivos financieros:		
Documentos e intereses por pagar	<u>US\$10,654,948</u>	<u>US\$10,654,948</u>
Total pasivos financieros	<u>US\$10,654,948</u>	<u>US\$10,654,948</u>

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 30 de setiembre de 2015 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 diario 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.

El siguiente cuadro resume los vencimientos de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso con base en los compromisos de pago:

Activos Financieros	De 1 a 3 Meses	Más de 1 Año	Total
Al 30 de setiembre de 2015:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$285,837		US\$ 285,837
Inversiones disponibles para la venta		US\$1,952,630	1,952,630
Cuentas por cobrar	17,662		17,662
Total	US\$303,499	US\$1,952,630	US\$2,256,129

Activos Financieros	De 1 a 3 Meses	Más de 1 Año	Total
Al 30 de setiembre de 2014:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$311,812		US\$ 311,812
Inversiones disponibles para la venta		US\$1,322,736	1,322,736
Cuentas por cobrar	14,576		14,576
Total	US\$326,388	US\$1,322,736	US\$1,649,124

Pasivos Financieros	De 1 a 3 Meses	Más de 5 Años	Total
Al 30 de setiembre de 2015:			
Documentos, intereses e impuesto por pagar	US\$154,948	US\$10,500,000	US\$10,654,948
Total	US\$154,948	US\$10,500,000	US\$10,654,948

Pasivos Financieros	De 1 a 3 Meses	Más de 5 Años	Total
Al 30 de setiembre de 2014:			
Documentos e intereses por pagar	US\$154,948	US\$10,500,000	US\$10,654,948
Total	US\$154,948	US\$10,500,000	US\$10,654,948

- 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. Con base en las inversiones al 30 de setiembre de 2015, la Gerencia ha desarrollado un análisis de sensibilidad sobre posibles variaciones en las tasas de interés. La siguiente tabla muestra las ganancias (pérdidas) anuales que resultarían en caso de existir variaciones en las tasas de interés de 1 y 2 puntos porcentuales, respectivamente:

	Inversiones con Tasas de Interés Variables	1%	2%
Aumento	<u>US\$1,952,630</u>	<u>US\$(19,526)</u>	<u>US\$(39,053)</u>
Disminución	<u>US\$1,952,630</u>	<u>US\$ 19,526</u>	<u>US\$ 39,053</u>

- 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 valuación 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.

13. CONTRATO

Entre las principales cláusulas del contrato del Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank CR - 2011 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.
- b. El Fiduciario proceda a cumplir utilizando los fondos que estarán disponibles en las cuentas del Fideicomiso, las obligaciones de pago de los bonos y sus intereses.

- c. El Fiduciario proceda a realizar nuevas emisiones para cubrir fondos que el Fideicomiso pudiese necesitar para cancelar la totalidad del principal de los bonos.
- d. Que al haberse cancelado la totalidad de los intereses y amortizaciones correspondientes, así como cualquier gasto originado en virtud de las emisiones de los bonos, el Fiduciario proceda con la devolución del patrimonio Fideicometido al Fideicomitente, Inmobiliaria Santiagomillas, S.A.
- e. Que a solicitud de Inmobiliaria Santiagomillas, S.A., el Fiduciario proceda con la cancelación de las cédulas hipotecarias aportadas al patrimonio Fideicometido, en cualquier momento durante el plazo del Fideicomiso, en el tanto estas no se encuentren prescritas.
- f. Que de previo a su cancelación, el Fiduciario custodie las cédulas hipotecarias y las mantenga en propiedad fiduciaria.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL 2015

Los estados financieros del 2015 han sido aprobados por la Administración el 20 de noviembre de 2015 y fueron debidamente comunicados tanto a la Fideicomitente como a los Fideicomisarios a través de la publicación de los mismos en la página web dispuesta para tales efectos en la Superintendencia General de Valores y en página web del emisor www.scotiabankcr.com.

* * * * *