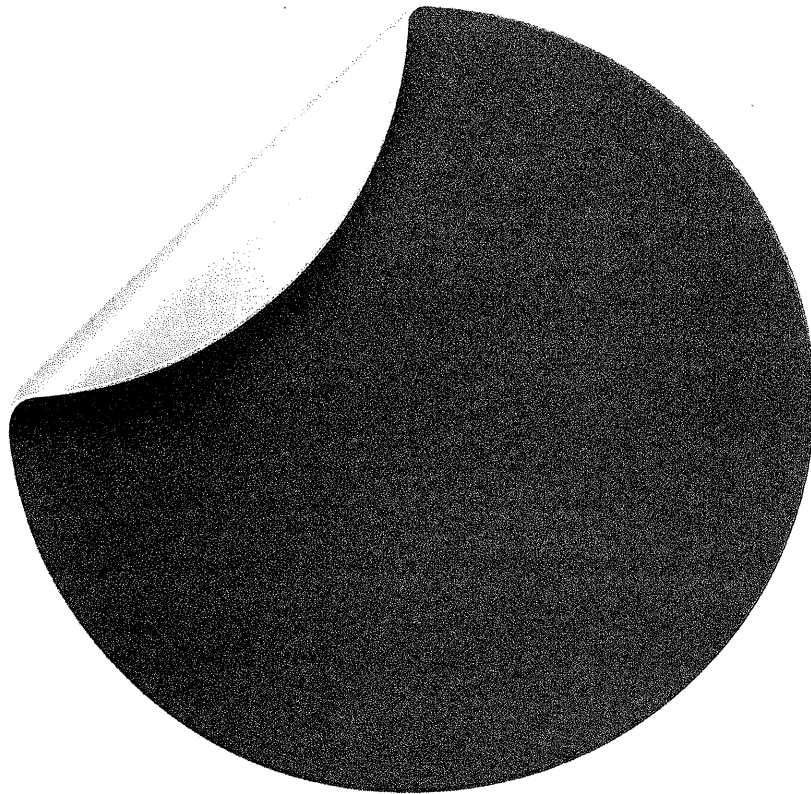


Deloitte.



**Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria
Santiagomillas - Scotiabank CR - 2011**
Informe de Estados Financieros

Al 30 de Setiembre de 2016-2015

Auditoría ●

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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, 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. No.2661
Póliza No.0116 FIG 7
Vence: 30 de setiembre de 2017
Cancelado Timbre de Ley No.6663, ₡1.000

23 de noviembre de 2016



FIDEICOMISO EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK CR - 2011

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SETIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2016	2015
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1c, 2	US\$ 246,263	US\$ 285,837
Activos financieros disponibles para la venta	1d, 3	2,683,986	1,952,630
Intereses por cobrar		36,420	17,662
Gastos pagados por anticipado	1i	<u>2,750</u>	<u> </u>
Total activo circulante		2,969,419	2,256,129
ALQUILERES DIFERIDOS	4	794,223	697,624
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1e, 5	<u>16,297,212</u>	<u>16,060,126</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>US\$20,060,854</u>	<u>US\$19,013,879</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CIRCULANTE:			
Intereses por pagar		US\$ 154,948	US\$ 154,948
Impuestos sobre la renta por pagar	1h, 10	24,385	61,380
Gastos acumulados		<u>13,388</u>	<u>13,388</u>
Total pasivo circulante		192,721	229,716
DOCUMENTOS POR PAGAR	6	10,500,000	10,500,000
PASIVO POR IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO	1h, 10	<u>633,784</u>	<u>469,400</u>
Total pasivo		<u>11,326,505</u>	<u>11,199,116</u>
CAPITAL CONTABLE:			
Aportaciones de los fideicomitentes	7	5,247,356	5,179,756
Efecto por valuación de activos financieros disponibles para la venta	1d	43,531	(49,686)
Utilidades retenidas		<u>3,443,462</u>	<u>2,684,693</u>
Total capital contable		<u>8,734,349</u>	<u>7,814,763</u>
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		<u>US\$20,060,854</u>	<u>US\$19,013,879</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 2016 Y 2015**

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2016	2015
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1g	US\$1,622,062	US\$1,622,062
GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	8	<u>(170,630)</u>	<u>(151,289)</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN		1,451,432	1,470,773
GASTOS FINANCIEROS		(718,912)	(714,782)
INGRESOS FINANCIEROS		153,560	86,706
OTROS INGRESOS (GASTOS) - Neto		(25,674)	
AUMENTO EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1f, 5	<u>195,471</u>	<u>57,803</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		1,055,877	900,500
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1h, 10	<u>(297,108)</u>	<u>(181,655)</u>
UTILIDAD NETA		758,769	718,845
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período: Efecto neto en activos financieros disponibles para la venta		<u>93,217</u>	<u>(64,848)</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		<u>US\$ 851,986</u>	<u>US\$ 653,997</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 2016 Y 2015**
(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 2014	US\$5,179,756	US\$ 15,162	US\$1,965,848	US\$7,160,766
Valuaciones instrumentos financieros disponibles para la venta		(64,848)		(64,848)
Utilidad neta del período			718,845	718,845
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2015	5,179,756	(49,686)	2,684,693	7,814,763
Valuaciones instrumentos financieros disponibles para la venta		93,217		93,217
Aporte adicional	67,600			67,600
Utilidad neta del período			758,769	758,769
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2016	<u>US\$5,247,356</u>	<u>US\$ 43,531</u>	<u>US\$3,443,462</u>	<u>US\$8,734,349</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 2016 Y 2015 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Nota	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		US\$1,055,877	US\$ 900,500
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las operaciones:			
Ajuste al valor razonables de las propiedades de inversión	4	(195,471)	(57,803)
Perdida en retiro de activo fijo		25,985	
Variación en alquileres diferidos		(96,599)	(126,510)
Ingresos financieros		(153,560)	(86,706)
Gastos financieros		<u>718,912</u>	<u>714,782</u>
Subtotal		1,355,144	1,344,263
Movimientos en el capital de trabajo:			
Gastos pagados por anticipado		(2,750)	(3,086)
Intereses pagados		(718,912)	(714,782)
Impuesto sobre la renta pagado		<u>(169,719)</u>	<u>(44,334)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>463,763</u>	<u>582,061</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones en inversiones		(638,139)	(694,742)
Intereses recibidos		<u>134,802</u>	<u>86,706</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(503,337)</u>	<u>(608,036)</u>
DISMINUCIÓN EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		(39,574)	(25,975)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		<u>285,837</u>	<u>311,812</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		<u>US\$ 246,263</u>	<u>US\$ 285,837</u>

TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ EFECTIVO:

Durante el período 2016 se realizó el aporte de capital por mejoras realizadas en la planta de tratamiento de Alajuela por un monto de US\$67,600. (Nota 5 y 7).

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 2016 Y 2015 (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 con 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 2016 y 2015, las tasas de cambio para la compra de dólares estadounidenses eran de ¢546,33 y ¢528,62 respectivamente por US\$1. A la fecha del informe la tasa de cambio para la compra de dólares estadounidenses es de ¢547,34.

- 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.

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.

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

- **Modificaciones a las NIIF y la Nueva Interpretación que Están Vigentes de Manera Obligatoria para el Presente Año** - Durante el presente año y a raíz de algunas modificaciones a las NIIF y nuevas interpretaciones emitida por el IASB que se encuentran vigentes de manera obligatoria por el período contables que inician el 1° de enero de 2015 o posteriormente, el Fideicomiso incorporó algunas de las "Mejoras Anuales a las NIIF"; sin embargo, ninguna de estas enmiendas ha tenido algún impacto significativo en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la Asociación.
- **NIIF Nuevas y Revisadas Emitidas no Adoptadas a la Fecha -**

Norma o Interpretación	Ref.	Efectiva para Períodos que Inician Posterior al:
NIIF 9 - <i>Instrumentos Financieros</i> (Revisada en 2010)	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
Modificaciones a la NIC 10 y NIC 28 - <i>Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto</i>		1° de enero de 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 - <i>Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación</i>		1° de enero de 2016
Modificaciones a las NIIF - <i>Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014</i>	VII	1° de enero de 2016
NIIF 16 - <i>Arrendamientos</i>		1° de enero de 2019

Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014 - Las mejoras anuales a las NIIF del ciclo 2012-2014 incluyen varias NIIF, que se resumen a continuación:

- Las modificaciones de la NIIF 5 presentan una orientación específica en la NIIF 5 para cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) mantenido para la venta a mantenidos para su distribución a los propietarios (o viceversa). La modificación aclara que tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para la venta.
- Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de prestación de servicios corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido a efectos de la información a revelar de dicho activo.
- Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a de los rendimientos de mercado sobre sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las divisas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, los rendimientos de mercado al final del período, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

La administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tendrá un efecto material en los estados financieros.

- 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 provenido 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:
 - i. La propiedad cumple con la definición de propiedad de inversión bajo los términos de la NIC 40, y
 - ii. 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

	2016	2015
En dólares estadounidenses:		
Efectivo en bancos	US\$ 7,860	US\$ 2,720
Equivalentes de efectivo	<u>238,403</u>	<u>283,117</u>
	<u>US\$246,263</u>	<u>US\$285,837</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 al 30 de setiembre de 2016 y 2015 de 1.20% y el 0.66%, 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

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.

A continuación el detalle de las inversiones disponibles para la venta al cierre del 30 de Setiembre del 2016 y 2015:

Al 30 de Setiembre de 2016								
Emisor	Tasa de Interés	Calificación de Riesgo	Valor Nominal	Prima	Descuento	Ganancia o Pérdida por Valuación	Valor de Mercado	
Apple Computer Inc.	2.70%	AA+	US\$ 120,000	US\$ 102		US\$ 5,560	US\$	125,662
Anheuser-Bush Inbev Wor	2.63%	A-	150,000		US\$(308)	3,512		153,204
BHP Billiton LTD Spon ADR	3.25%	A	150,000	3347		6,808		160,155
Banco del Estado de Chile	3.88%	AA-	200,000	3928		10,396		214,324
BNP PARIBAS	3.25%	A	150,000	3622		4,696		158,318
Abbvie Inc.	2.90%	A-	200,000	1007		4,185		205,192
Qualcomm Inc	2.25%	A+	100,000		(519)	2,788		102,269
Ontario (Province OG)	1.88%	A+	100,000	406		1,351		101,757
Gobierno Central	6%	BB-	100,000		(99)	798		100,699
Gobierno Central	5.52%	BB-	650,000	3316		4,809		658,125
Gobierno Central	5.52%	BB-	500,000	4196		(700)		503,496
Gobierno Central	4.37%	BB-	200,000	1457		(672)		200,785
Totales			<u>US\$2,620,000</u>	<u>US\$21,381</u>	<u>US\$(926)</u>	<u>US\$43,531</u>		<u>US\$2,683,986</u>

Al 30 de Setiembre de 2015						
Emisor	Tasa de Interés	Valor Nominal	Prima	Descuento	Ganancia o Pérdida por Valuación	Valor de Mercado
Apple Computer Inc.	2.70%	US\$ 120,000	US\$ 120		US\$ 1,169	US\$ 121,289
Anheuser-Bush Inbev Wor	2.63%	150,000		US\$ (355)	(6,023)	143,622
Banco del Estado de Chile	3.88%	200,000	4,662		(726)	203,936
Gobierno Central	4.25%	280,000		(17,023)	(18,733)	244,244
Gobierno Central	4.25%	370,000		(26,030)	(21,218)	322,752
Goldman Sachs	5.38%	100,000	6,617		4,945	111,562
Goldman Sachs	3.63%	100,000	648		727	101,375
JPMorgan Chase & Co	3.38%	100,000		(3,850)	1,732	97,882
Morgan Stanley	2.80%	150,000	2,019		(1,113)	150,906
BNP Paribas	3.25%	150,000	4,187		(3,400)	150,787
Abbvie Inc	2.90%	200,000	1,173		(3,337)	197,836
Ebay Inc	2.60%	115,000		(4,850)	(3,711)	106,439
		<u>US\$2,035,000</u>	<u>US\$19,426</u>	<u>US\$(52,108)</u>	<u>US\$(49,688)</u>	<u>US\$1,952,630</u>

4. ALQUILER DIFERIDO

Al 30 de setiembre de 2016 y 2015, la administración del Fideicomiso ha reconocido un activo diferido por alquiler por US\$794,223 y US\$697,624, originado por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de setiembre de 2016 y 2015, las propiedades de inversión se componen de la siguiente manera:

	Saldo Inicial	Adiciones	Retiro	Avalúo	Saldos Setiembre del 2016
Costo:					
Terrenos	US\$ 5,645,675	US\$67,600	US\$(25,984)		US\$ 5,645,675
Edificios	<u>10,034,081</u>				<u>10,075,697</u>
Subtotal	15,679,756	67,600	(25,984)		15,721,372
Valuación:					
Terrenos	818,610			US\$269,135	1,087,745
Edificio	<u>(438,240)</u>			<u>(73,665)</u>	<u>(511,905)</u>
Total	<u>US\$16,060,126</u>	<u>US\$67,600</u>	<u>US\$(25,984)</u>	<u>US\$195,470</u>	<u>US\$16,297,212</u>

	Saldo Inicial	Adiciones	Retiro	Avalúo	Saldos Setiembre del 2015
Costo:					
Terrenos	US\$ 5,645,675				US\$ 5,645,675
Edificios	<u>10,034,081</u>				<u>10,034,081</u>
Subtotal	15,679,756				15,679,756
Valuación:					
Terrenos	743,158			US\$ 75,451	818,609
Edificio	<u>(420,591)</u>			<u>(17,648)</u>	<u>(438,239)</u>
Total	<u>US\$15,679,756</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$ 57,803</u>	<u>US\$16,060,126</u>

Las propiedades de inversión consisten en dos locales comerciales ubicados en el Gran Área Metropolitana. Al 30 de setiembre de 2016 y 2015, 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 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\$6,050,470 para el inmueble de Alajuela y US\$4,341,087 para el inmueble de Santa Ana. La Póliza se encuentra suscrita Auto Mercado, S.A., la vigencia de la póliza es desde el 30 de setiembre de 2016 hasta el 30 de setiembre de 2017 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.

Los detalles de las propiedades de inversión del Fideicomiso e información sobre la jerarquía de valor razonable al 30 de setiembre de 2016 y 2015 se presentan a continuación:

	Nivel 3	Valor Razonable al 30/09/2016
Unidades de propiedad comercial ubicadas en el Alajuela - Cantón Central	US\$ 8,959,734	US\$ 8,959,734
Unidades de propiedad comercial ubicadas en el San José - Cantón Santa Ana	<u>7,337,477</u>	<u>7,337,477</u>
Total	<u>US\$16,297,211</u>	<u>US\$16,297,211</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 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>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 por usar al menos una terna de comparables para determinar el valor unitario. Los factores de ajuste cualitativos pueden tener variaciones individuales comparables con</p>

(Continúa)

Técnicas de Valuación	Indicadores no Observables Significativos	Sensibilidad
		<p>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. 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 2016 y 2015, 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 2016 se realizó el aporte adicional por mejora en la planta de tratamiento de Alajuela por un monto de \$67,600, por lo tanto los aportes realizados por el fideicomitentes asciende a US\$5,247,356. Al 30 de setiembre de 2015 los aportes realizados por los fideicomitentes ascienden a US\$5,179,756.

8. GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN

	2016	2015
Comisiones de administración	US\$ 90,000	US\$ 87,250
Impuestos municipales	42,946	28,708
Pólizas de seguros	16,265	17,019
Honorarios profesionales	5,330	3,720
Otros	2,885	4,258
Desembolsos de operación	<u>13,204</u>	<u>10,334</u>
	<u>US\$170,630</u>	<u>US\$151,289</u>

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos con partes relacionadas se detallan a continuación:

	Nota	2016	2015
Alquileres diferidos:	4		
Auto Mercado, S.A.		<u>US\$794,223</u>	<u>US\$697,624</u>
Total		<u>US\$794,223</u>	<u>US\$697,624</u>

Las transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2016	2015
Ingresos por alquileres:		
Auto Mercado, 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:

	2016	2015
Reconocimiento de diferencias temporarias	US\$164,384	US\$ 33,755
Impuesto sobre la renta corriente	<u>132,724</u>	<u>147,900</u>
Impuesto sobre la renta	<u>US\$297,108</u>	<u>US\$181,655</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 2016 y 2015 fue de un 30% de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Deloitte.

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 2016 y 2015:

	2016	2015
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	US\$1,055,877	US\$900,500
Tasa de impuesto	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Impuesto de renta sobre la utilidad financiera	316,763	270,150
Menos los efectos derivados de:		
Valor razonable de las propiedades de inversión	22,103	40,922
Alquileres registrados al método lineal	(28,980)	(37,953)
Depreciación	(66,250)	(65,484)
Más los efectos derivados de:		
Gastos no deducibles	24,173	27,974
Ingresos no gravables	<u>(135,085)</u>	<u>(88,194)</u>
Impuesto sobre la renta corriente	<u>US\$ 132,724</u>	<u>US\$147,900</u>

Para los períodos fiscales terminados al 30 de setiembre de 2016 y 2015 los movimientos han sido los siguientes:

	2016	2015
Gasto por impuesto sobre la renta	US\$ 132,724	US\$147,900
Adelantos de impuesto sobre la renta	<u>(108,339)</u>	<u>(86,520)</u>
Impuesto de la renta por pagar	<u>US\$ 24,385</u>	<u>US\$ 61,380</u>

Al 30 de setiembre de 2016 y 2015 el pasivo por impuesto de renta diferido y el respectivo efecto en los estados del resultado integral se detalla a continuación:

	2016	2015
Impuesto sobre la renta diferido pasivo:		
Arrendamientos operativos	US\$238,267	US\$209,287
Efecto por diferencial cambiario	217,610	126,353
Efectos de propiedades de inversión	<u>177,907</u>	<u>133,760</u>
	<u>US\$633,784</u>	<u>US\$469,400</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:

	2015	Efecto en Resultados	2016
Efecto de propiedades de inversión	US\$133,760	US\$ 44,147	US\$177,907
Efecto por diferencial cambiario	126,353	91,257	217,610
Alquileres registrados al método lineal	<u>209,287</u>	<u>28,980</u>	<u>238,267</u>
Total impuesto de renta diferido	<u>US\$469,400</u>	<u>US\$164,384</u>	<u>US\$633,784</u>

	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>

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:

	2016	2015
A un año	US\$ 1,553,384	US\$ 1,522,926
Después de un año y hasta cinco años	8,245,550	8,083,873
Después de cinco años	<u>7,210,187</u>	<u>8,925,249</u>
	<u>US\$17,009,122</u>	<u>US\$18,532,048</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:

	2016	2015
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 246,263	US\$ 285,837
Inversiones disponibles para la venta	2,683,986	1,952,630
Cuentas por cobrar	<u>36,420</u>	<u>17,662</u>
Total activos financieros	<u>US\$ 2,966,669</u>	<u>US\$ 2,256,129</u>
Pasivos financieros:		
Documentos por pagar	US\$10,500,000	US\$10,500,000
Intereses por pagar	<u>154,948</u>	<u>154,948</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 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 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 2016:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$246,263		US\$ 246,263
Inversiones disponibles para la venta		US\$2,683,986	2,683,986
Cuentas por cobrar	36,420		36,420
Total	US\$282,683	US\$2,683,986	US\$2,966,669

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

Pasivos Financieros	De 1 a 3 Meses	Más de 5 Años	Total
Al 30 de setiembre de 2016:			
Documentos, intereses e impuesto por pagar	<u>US\$154,948</u>	<u>US\$10,500,000</u>	<u>US\$10,654,948</u>
Total	<u>US\$154,948</u>	<u>US\$10,500,000</u>	<u>US\$10,654,948</u>

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

- 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 2016, 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\$2,683,986</u>	<u>US\$(26,840)</u>	<u>US\$(53,680)</u>
Disminución	<u>US\$2,683,986</u>	<u>US\$ 26,840</u>	<u>US\$ 53,680</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 2016 han sido aprobados por la Administración el 23 de noviembre de 2016 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.

* * * * *