

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Estados Financieros

30 de setiembre del 2017 y por el Año
Inicial de Operaciones Terminado en esa Fecha

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG, S. A.
Edificio KPMG
Boulevard Multiplaza
San Rafael de Escazú, Costa Rica

Teléfono (506) 2201-4100
Fax (506) 2201-4131
www.kpmg.co.cr

Informe de los Auditores Independientes

A la Administración del Contrato de Fideicomiso para la Emisión de Bonos / Inmobiliaria Santiagomillas 2016

Informe de auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Contrato de Fideicomiso para la Emisión de Bonos / Inmobiliaria Santiagomillas 2016 (el Fideicomiso) los cuales, comprenden el estado de situación financiera al 30 de setiembre del 2017, los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo por el año inicial de operaciones terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso al 30 de setiembre del 2017, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con mayor detalle en la sección de nuestro informe *Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros*. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA) en conjunto con los requisitos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Costa Rica, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las NIIF, y del control interno que considere necesario para la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, de revelar, cuando corresponda, asuntos relativos al negocio en marcha y de utilizar la base de contabilidad del negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no exista una alternativa realista de proceder de una de estas formas.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad; sin embargo, no es una garantía de que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran significativos si individualmente o en el agregado podrían llegar a influir en las decisiones económicas de los usuarios tomadas con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante la auditoría, y además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos de los estados financieros, debido a fraude o error; diseñamos y efectuamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo que resulte del fraude es mayor que uno que resulte del error, ya que el fraude puede implicar confabulación, falsificación, omisiones intencionales, representaciones erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la base de contabilidad del negocio en marcha por parte de la Administración y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que podrían originar una duda significativa sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras podrían causar que el Fideicomiso deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones subyacentes y los eventos en una forma que logre una presentación razonable.

Les informamos a los encargados del gobierno corporativo lo relativo, entre otros asuntos, al alcance y a la oportunidad planeados de la auditoría y a los hallazgos significativos de la auditoría, incluida cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

KPMG

22 de noviembre del 2017

San José, Costa Rica
Randall Mora Acuña
Miembro No. 2429
Póliza No. 0116-FIG-7
Vence el 30/09/2018



Timbre de ₡1.000 de Ley No. 6663
adherido y cancelado en el original

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS
SANTIAGOMILLAS 2016
(San José, Costa Rica)

Estado de Situación Financiera

30 de setiembre del 2017

	<u>Nota</u>	
<u>Activo</u>		
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo		¢ 686.075
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	8	252.346.836
Intereses por cobrar sobre inversiones		1.317.051
Gastos pagados por anticipado		2.458.018
Total activo corriente		<u>256.807.980</u>
Propiedades de inversión	9	9.065.443.624
		<u>¢ 9.322.251.604</u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>		
Pasivo corriente:		
Intereses por pagar		¢ 72.399.167
Gastos acumulados		6.307.167
Total pasivo corriente		<u>78.706.334</u>
Deuda a largo plazo	10	6.150.000.000
Pasivo por impuesto de renta diferido	14	109.384.409
Total pasivo		<u>6.338.090.743</u>
Activo neto:		
Aportaciones del Fideicomitente	11	2.412.186.274
Utilidades no distribuidas		571.974.587
Total patrimonio		<u>2.984.160.861</u>
		<u>¢ 9.322.251.604</u>

Las notas en las páginas 1 a 26 son parte integral de los estados financieros.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS
SANTIAGOMILLAS 2016

Estado de Resultados y Otro Resultado Integral

Por el año inicial de operaciones
Terminado el 30 de setiembre del 2017

	<u>Nota</u>		
Ingresos por arrendamientos	12 y 17	¢	575.304.544
Gastos generales y de operación	13		<u>(328.759.852)</u>
Utilidad de operación			246.544.692
Gastos por intereses			(348.691.333)
Otros gastos financieros			(39.997)
Ingresos por intereses			4.281.486
Aumento en el valor razonable de las propiedades de inversión	9		<u>779.264.148</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta			681.358.996
Impuesto sobre la renta	14		<u>(109.384.409)</u>
Utilidad neta		¢	<u><u>571.974.587</u></u>

Las notas en las páginas 1 a 26 son parte integral de los estados financieros.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS
SANTIAGOMILLAS 2016

Estado de Cambios en el Activo Neto

Por el año inicial de operaciones terminado el 30 de setiembre del 2017

	<u>Nota</u>	<u>Aportes del Fideicomitente</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 30 de setiembre del 2016	ϕ	-	-	-
Total resultado integral del año				
Utilidad neta del año			571.974.587	571.974.587
<i>Transacciones con los propietarios, registradas directamente</i>				
<i>en el patrimonio:</i>				
Aportes del Fideicomitente	11 (a)	8.286.179.476	-	8.286.179.476
Devolución de aportes en efectivo al Fideicomitente	11 (b)	(5.873.993.202)	-	(5.873.993.202)
Saldo al 30 de setiembre del 2017	ϕ	<u>2.412.186.274</u>	<u>571.974.587</u>	<u>2.984.160.861</u>

Las notas en las páginas 1 a 26 son parte integral de los estados financieros.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS
SANTIAGOMILLAS 2016

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año inicial de operaciones terminado el 30 de setiembre del 2017

	<u>Nota</u>	
Flujos de efectivo de actividades operacionales:		
Utilidad neta del año		¢ 571.974.587
Ajustes por:		
Ingresos financieros		(4.281.486)
Aumento en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	(779.264.148)
Gasto por impuesto sobre la renta diferido	14	109.384.409
Gastos financieros		348.731.330
		<u>246.544.692</u>
Cambios en:		
Gastos pagados por anticipado		(2.458.018)
Gastos acumulados		6.307.167
Efectivo neto provisto por las operaciones		<u>250.393.841</u>
Intereses pagados		<u>(276.332.163)</u>
Flujo neto usado en las actividades de operación		<u>(25.938.322)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Aumento en activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		(252.346.836)
Intereses recibidos		2.964.435
Flujo neto usado en las actividades de inversión		<u>(249.382.401)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Emisión de bonos de deuda	10	6.150.000.000
Devolución de aportes en efectivo al Fideicomitente	11 (b)	<u>(5.873.993.202)</u>
Flujo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>276.006.798</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		686.075
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		-
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u>¢ 686.075</u>
<u>Partidas que no requirieron flujo de efectivo</u>		
Aportes del Fideicomitente - Propiedades de inversión	11 (a)	<u>¢ 8.286.179.476</u>

Las notas en las páginas 1 a 26 son parte integral de los estados financieros.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre del 2017

(Por el año inicial de operaciones terminado el 30 de setiembre del 2017)

(1) Entidad que reporta

El Contrato de Fideicomiso Emisión Bonos / Inmobiliaria Santiagomillas (el Fideicomiso), fue suscrito el 21 de noviembre del 2016 obteniendo la respectiva autorización de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAl) para realizar oferta pública y la inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, mediante la resolución SGV-R.2891 del 18 de noviembre del 2016. Debido a que el fideicomiso fue constituido en el mes de noviembre del 2016, los estados financieros no se presentan en forma comparativa con los de un ejercicio anterior.

Las partes involucradas en el Fideicomiso se detallan como sigue:

- Fideicomitente: Inmobiliaria Santiagomillas, S.A., entidad constituida de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica el 28 de noviembre del 2005. La actividad principal de esta entidad es la construcción y alquiler de locales comerciales. La entidad es subsidiaria de AM Real Estate Holding, Inc., empresa panameña que es la propietaria de la totalidad del capital accionario. Su aporte inicial fueron dos propiedades ubicadas en Heredia y en San José.
- Fiduciario: Scotiabank de Costa Rica, S.A., cuyas funciones principales son llevar a cabo todos y cada uno de los actos necesarios para el funcionamiento efectivo del Fideicomiso (propietario fiduciario de los inmuebles) y mantener los registros contables del Fideicomiso de conformidad con Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF).
- Fideicomisarios: son los tenedores de los bonos de deuda 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 ₡3.150.000.000 y la otra por ₡3.000.000.000 (véase nota 10). Esas emisiones están garantizadas con las propiedades aportadas por el Fideicomitente y los flujos obtenidos del arrendamiento de esos bienes.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

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

(2) Bases de contabilización

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los estados financieros fueron aprobados por la Administración del Fideicomiso el 17 de noviembre del 2017.

La nota 6 incluye detalles de las políticas contables del Fideicomiso.

(3) Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, las cuales se miden su valor razonable.

(4) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros se presentan en colones (¢), la moneda funcional del Fideicomiso.

(5) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

(i) Juicios

Estos estados financieros no incluyen montos que pudieran estar asociados a juicios realizados en la aplicación de políticas contables que pudieran tener un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que termina el 30 de setiembre del 2017.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

(ii) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

Estos estados financieros no incluyen montos que pudieran estar asociados a supuestos o incertidumbres de estimación que pudieran tener un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que termina el 30 de setiembre del 2017.

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Fideicomiso cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Se revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, se evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valorizaciones.

Los asuntos de valoración significativos son informados a la Gerencia del Fideicomiso.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables (según aplique) se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir precios) o indirectamente (es decir derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La nota 16 – Instrumentos Financieros incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(6) Políticas contables significativas

El Fideicomiso ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables en estos estados financieros.

(a) Moneda extranjera

(i) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional del Fideicomiso a los tipos de cambio en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha de balance son reconvertidos a la moneda funcional al tipo de cambio de esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios que son valorizados al valor razonable en una moneda extranjera, son reconvertidos a la moneda funcional al tipo de cambio vigente a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que son medidas al costo histórico en una moneda extranjera no se convierten.

Las diferencias en moneda extranjera surgidas de la conversión se reconocen en resultados.

(b) Instrumentos financieros

El Fideicomiso clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de partidas por cobrar y activos mantenidos hasta el vencimiento. Los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

(i) Activos financieros y pasivos financieros no derivados– reconocimiento y baja en cuentas

El Fideicomiso reconoce inicialmente las partidas por cobrar y los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente a la fecha de contratación.

El Fideicomiso da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en cuentas que sea creada o retenida por el Fideicomiso es reconocida como un activo o pasivo separado.

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

Un activo y un pasivo financiero será objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y sólo cuando el Fideicomiso tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(ii) Activos financieros no derivados - medición

Partidas por cobrar

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Fideicomiso considera como efectivo y equivalentes de efectivo, el efectivo en caja y bancos, y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

(iii) *Pasivos financieros no derivados - medición*

Los pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos son medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(iv) *Instrumentos financieros derivados*

El Fideicomiso no hace uso de instrumentos financieros derivados para cubrir sus exposiciones de riesgo de moneda extranjera y tasa de interés.

(c) *Propiedades de inversión*

Inicialmente las propiedades de inversión son medidas al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Posterior al reconocimiento inicial, estos activos son medidos a su valor razonable, y cualquier cambio se reconoce en resultados.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición o venta de un elemento de propiedades de inversión (calculada como la diferencia entre el monto neto recibido de la disposición y el valor en libros de la partida), se reconoce en resultados.

(d) *Deterioro*

(i) *Activos financieros no derivados*

Los activos financieros no clasificados al valor razonable con cambios en resultados son evaluados en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro del valor.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye:

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

- mora o incumplimiento por parte del deudor;
- reestructuración de un monto adeudado al Fideicomiso en términos que el Fideicomiso no consideraría en otras circunstancias;
- indicios de que un deudor o emisor se declarará en banca rota;
- cambios adversos en el estado de pago de prestatarios o emisores;
- desaparición de un mercado activo para un instrumento; y
- datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Activos financieros medidos al costo amortizado

El Fideicomiso considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos son evaluados individualmente por deterioro. Los que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificado aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Fideicomiso usa información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el importe de la pérdida incurrida, y hace un ajuste si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación. Cuando el Fideicomiso considera que no existen posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados son castigados. Si posteriormente el importe de la pérdida por deterioro disminuye y el descenso puede ser relacionado objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa en resultados.

(e) Provisiones

Una provisión se reconoce si, como resultado de un suceso pasado, el Fideicomiso tiene una obligación presente legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que se requiera un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

(f) Ingresos

Los ingresos por alquiler provenientes de las propiedades de inversión se reconocen como ingreso bajo el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento otorgados son reconocidos como parte integral del total del ingreso por alquiler durante el plazo del arrendamiento.

(g) Arrendamientos

(i) Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento

Al inicio del acuerdo, el Fideicomiso determina si el acuerdo es o contiene un arrendamiento.

El Fideicomiso separa los pagos y demás contraprestaciones requeridas por el acuerdo, al inicio del mismo o tras haber hecho la correspondiente reconsideración, entre los derivados del arrendamiento y los derivados de los otros elementos, sobre la base de sus valores razonables relativos. Si el Fideicomiso concluye para un arrendamiento financiero que es impracticable separar con fiabilidad los pagos, reconocerá un activo y un pasivo por un mismo importe, igual al valor razonable del activo subyacente identificado; posteriormente, el pasivo se reducirá por los pagos efectuados, reconociendo la carga financiera imputada a dicho pasivo mediante la utilización de la tasa de interés incremental del endeudamiento del comprador.

(h) Ingresos financieros y gastos financieros

Los ingresos financieros y gastos financieros incluyen lo siguiente:

- ingresos por intereses;
- gastos por intereses;
- comisiones bancarias;
- ganancias o pérdidas por diferencias de cambio derivadas de la conversión de activos financieros y pasivos financieros.

El ingreso o gasto por intereses es reconocido usando el método de interés efectivo.

(i) Impuestos a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el diferido. Se reconoce en resultados excepto en la medida en que se relacione con una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en activo neto u otros resultados integrales.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

(i) Impuesto corriente

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

(ii) Impuesto diferido

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Los impuestos diferidos no son reconocidos para:

- las diferencias temporarias reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible;
- las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias asociadas y en negocios conjuntos en la medida que el Fideicomiso pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y probablemente no serán reversadas en el futuro; y
- las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de balance.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Fideicomiso espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

(7) Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2017, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros y la adopción anticipada es permitida. Sin embargo, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

(i) Iniciativa sobre revelaciones (modificaciones a la NIC 7)

Las modificaciones requieren revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos originados por las actividades de financiamiento, incluyendo cambios que se originan por transacciones en efectivo y que no requieren efectivo. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que inician el 1 de enero del 2017 o después. Su adopción anticipada está permitida.

(ii) Reconocimiento de activos por impuesto sobre la renta diferido originado por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12)

Las modificaciones aclaran la contabilización de activos por impuestos sobre la renta diferidos por las pérdidas no realizadas sobre instrumentos de deuda medidos al valor razonable. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la adopción anticipada. El Fideicomiso no espera un impacto significativo en los estados financieros como resultado de estas modificaciones.

(iii) NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*, NIC 11 *Contratos de Construcción* y CINIIF 13 *Programas de Fidelización de Clientes*.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

La NIIF 15 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales que inician el 1 de enero del 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida. El Fideicomiso está evaluando el impacto potencial sobre sus estados financieros como resultado de estas modificaciones. Sin embargo, no espera ningún impacto significativo.

(iv) NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 publicada en julio del 2014, reemplaza las guías de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También se mantienen las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39.

La NIIF 9 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales que inician el 1 de enero del 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida. El Fideicomiso está evaluando el impacto potencial sobre sus estados financieros como resultado de estas modificaciones. Sin embargo, no espera ningún impacto significativo.

(v) NIIF 16 Arrendamientos

Esta norma reemplaza la NIC 17; establece los principios de reconocimiento, medición, presentación, y revelación de los arrendamientos. El efecto principal para el Fideicomiso es que la NIIF 16 presenta un modelo único de contabilidad para el arrendatario, el cual requiere el reconocimiento de activos y pasivos para casi todos los arrendamientos, y por lo tanto resulta en un incremento en los activos totales y pasivos totales. En igualdad de condiciones, bajo la nueva norma un mayor ingreso de operaciones sería compensado parcialmente o completamente por un gasto por intereses más alto.

La nueva norma es obligatoria para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero del 2019, y su adopción anticipada es permitida para las entidades que adopten NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes* en o antes de la fecha de adopción de la NIIF 16.

No se espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

- Clasificación y medición de las transacciones de compensaciones basadas en acciones (Modificaciones a la NIIF 2).

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

- Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).

(8) Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento corresponden a certificados de depósito a plazo con vencimientos menores a 6 meses 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.

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se detallan como sigue:

<u>Emisor</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>30 de setiembre del 2017</u>
Banco de Costa Rica	6,00%	ϕ 16.419.810
Banco de Costa Rica	5,55%	46.666.899
Banco Nacional de Costa Rica	6,30%	46.666.899
Banco Nacional de Costa Rica	6,05%	16.419.810
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	5,61%	16.419.810
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	6,83%	46.666.899
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	5,98%	13.500.000
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	5,43%	16.419.810
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	7,07%	33.166.899
		ϕ <u>252.346.836</u>

(9) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

	<u>Costo</u>		<u>Valuación posterior</u>		<u>Total</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	
Saldo al 30 de setiembre del 2016	ϕ -	-	-	-	-
Adiciones (nota 11)	3.731.516.665	4.554.662.811	-	-	8.286.179.476
Cambios en el valor razonable	-	-	414.649.453	364.614.695	779.264.148
Saldo al 30 de setiembre del 2017	ϕ <u>3.731.516.665</u>	<u>4.554.662.811</u>	<u>414.649.453</u>	<u>364.614.695</u>	<u>9.065.443.624</u>

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

Las propiedades de inversión consisten en tres locales comerciales ubicados en el Área Metropolitana. Al 30 de setiembre de 2017, los tres locales se encuentran arrendados. Tales propiedades de inversión forman parte del activo neto fideicometido que garantiza la deuda a largo plazo originada por la emisión de bonos de oferta pública series A-16 y B-16 (véase nota 10).

Las propiedades de inversión son registradas al valor razonable utilizando la técnica de valoración de enfoque de mercado el cual utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado, o la técnica de costo de reposición para aquellos inmuebles sobre los cuales no existe un mercado activo; esto por medias 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 se originan de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en resultados.

Los activos fideicometidos se encuentran debidamente asegurados de conformidad con las políticas establecidas en el Contrato de Fideicomiso y el Prospecto. El monto actual de esta póliza es por la suma total de ₡4.919.209.931 (equivalente a US\$8.655.552). La póliza se encuentra suscrita a nombre de la compañía relacionada Auto Mercado, S.A., siendo Scotiabank de Costa Rica, S.A. acreedor en primer grado en su condición de Fiduciario del Fideicomiso por el 100% de los montos asegurados. La vigencia de la póliza es por un año con vencimiento al 30 de setiembre del 2018.

Valores razonables

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado mediante valorizaciones efectuadas por peritos independientes a la fecha de los estados financieros, con capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades objeto de valoración.

El valor razonable de todas las propiedades de inversión se ha categorizado como Nivel 3, considerando la información y técnicas de valorización.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

La siguiente tabla muestra las técnicas de valuación utilizadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión:

<u>Técnicas de Valuación</u>	<u>Indicadores no observables Significativos</u>
	<u>Terrenos:</u>
Enfoque de mercado	El valor del terreno se determina por medio de comparación directa con terrenos de características similares.
	Los valores comparables de terreno se ajustan por factores de corrección tales como área, frente, forma, topografía, ubicación y posición entre otros.
	<u>Edificios:</u>
Enfoque de costo de reposición	El valor de las edificaciones parte de determinar cuál sería el costo actual de reconstruir el bien inmueble, denominado Costo de Reposición Nuevo (VRN).
	Para determinar los valores unitarios de construcción, se utiliza la base de datos del departamento de presupuestos del perito evaluador y los índices de la Cámara de Construcción y del Instituto Nacional de Estadísticas y Censo.
	El valor final indicado para las construcciones corresponde al valor neto de reposición (VNR), el cual se calcula tomando el VRN y aplicando la depreciación con base en el criterio internacional de Ross - Heidecke.

(10) Deuda a largo plazo

La deuda a largo plazo se detalla como sigue:

	<u>Moneda</u>	<u>Tasa interés nominal</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Garantía</u>		<u>30 de setiembre del 2017</u>
Emisión de bonos oferta pública – Serie A-16	¢	8,86%	2029	Fideicomiso de deuda	¢	3.150.000.000
Emisión de bonos oferta pública – Serie B-16	¢	8,86%	2031	Fideicomiso de deuda		3.000.000.000
					¢	<u>6.150.000.000</u>

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

Las emisiones anteriores se encuentran garantizadas con el activo neto Fideicometido, el cual está compuesto por los inmuebles en propiedades de inversión (véase nota 9), 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.

Posterior al sexto año (a partir de noviembre del 2022), la tasa pasará a ser variable (TBP+ 5,375% para la Serie A-16 y TBP+ 5,625% para la Serie B-16). Además contará con una tasa piso y una tasa techo, la cual está definida de acuerdo a la emisión de la siguiente forma:

<u>Emisión</u>	<u>Monto</u>	<u>Tasa Piso Bruta</u>	<u>Tasa Techo Bruta</u>
Serie A-16	¢3.150.000.000	8,20%	13,00%
Serie B-16	¢3.000.000.000	8,50%	13,50%

(11) Activo neto

Al 30 de setiembre del 2017, el saldo de aportaciones del Fideicomitente por un monto neto de ¢2.412.186.274, corresponde al valor de las propiedades aportadas al Fideicomiso, neto de devoluciones en efectivo al Fideicomitente según se detalla a continuación:

(a) Aporte del Fideicomitente

Durante el año terminado al 30 de setiembre del 2017, los aportes al Fideicomiso por un monto de ¢8.286.179.476, corresponden al valor original de los bienes inmuebles (terrenos y edificios) registrados como propiedad de inversión (véase nota 9).

(b) Devolución de aportes en efectivo al Fideicomitente

Durante el año terminado al 30 de setiembre del 2017, se efectuó una devolución de aportes en efectivo por un monto de ¢5.873.993.202 para la cancelación de pasivos a largo plazo del Fideicomitente, tal y como lo establece el contrato de constitución del Fideicomiso.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

(12) Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas se detallan como sigue:

	<u>Año terminado el</u> <u>30 de setiembre</u> <u>del 2017</u>
Transacciones – Ingreso por alquiler Inmobiliaria Santiagomillas, S.A. (véase nota 17)	¢ <u>575.304.544</u>

(13) Gastos generales y de operación

Los gastos generales y de operación se detallan como sigue:

	<u>Año terminado el</u> <u>30 de setiembre</u> <u>del 2017</u>
Gastos legales	¢ 193.832.603
Comisiones al puesto de bolsa	60.000.000
Comisiones de administración	34.412.224
Impuestos municipales	23.367.970
Pólizas de seguros	7.303.657
Honorarios profesionales	2.692.350
Otros	7.151.048
	¢ <u>328.759.852</u>

(14) Impuesto a las ganancias

Durante el año terminado el 30 de setiembre del 2017, el Fideicomiso incurrió en pérdidas fiscales, por lo tanto, no registró gasto alguno de impuesto sobre la renta corriente. Al 30 de setiembre del 2017, el impuesto sobre la renta por un monto de ¢109.384.409, corresponde a un ingreso asociado al impuesto sobre la renta diferido pasivo reconocido en los estados financieros.

(a) Impuesto sobre la renta corriente

El Fideicomiso está sujeto al pago del impuesto sobre la renta, a una tasa del 30% anual. El gasto corriente se determinó de acuerdo con la legislación fiscal vigente en Costa Rica.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

La diferencia entre el gasto por impuesto sobre la renta corriente y los montos que resultarían de aplicar la tasa correspondiente del impuesto a las utilidades antes del impuesto sobre la renta ("impuesto esperado"), se concilia como sigue:

	<u>Año terminado el</u>	
	<u>30 de setiembre</u>	
	<u>del 2017</u>	
Utilidad neta del período	¢ 571.974.587	
Impuesto sobre la renta diferido	<u>(109.384.409)</u>	
Utilidad excluyendo el impuesto sobre la renta	<u>681.358.996</u>	
Gasto del impuesto "esperado" sobre la utilidad neta antes de impuestos (30%)	204.407.699	30%
Efecto impositivo de partidas no deducibles (no gravables):		
Valor razonable de las propiedades de inversión	(233.779.244)	-34%
Depreciación	(22.925.136)	-3%
Ingresos no gravables	(652.253)	0%
Pérdida fiscal sobre la cual no se reconoce impuesto diferido	<u>52.948.934</u>	<u>7%</u>
Gasto de impuesto sobre la renta corriente	<u>¢ -</u>	<u>0%</u>

Las Autoridades Fiscales pueden revisar la declaración de impuesto sobre la renta que presentará por el Fideicomiso por el año terminado el 30 de setiembre del 2017. Sin embargo, la administración considera que la declaración, tal y como ha sido presentada, no sería sustancialmente ajustada como resultado de una eventual revisión

A la fecha de este informe, el Fideicomiso no ha presentado la declaración jurada del impuesto sobre la renta para el período terminado el 30 de setiembre del 2017, por lo que el gasto por impuesto sobre la renta incurrido en el presente período está sujeto a aceptación por parte de las autoridades fiscales.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

(b) Impuesto sobre la renta diferido

Durante el año terminado el 30 de setiembre del 2017, el impuesto sobre la renta diferido, se origina de las siguientes diferencias temporales:

	<u>30 de setiembre del 2017</u>	<u>Reconocido en los resultados del año</u>	<u>30 de setiembre del 2016</u>
Pasivo por impuesto sobre renta diferido - Diferencia en el tratamiento de la valorización de las propiedades de inversión	¢ <u>109.384.409</u>	<u>109.384.409</u>	<u>-</u>

(15) Contrato de Fideicomiso

Con fecha 21 de noviembre del 2016, se suscribió el Contrato de Fideicomiso para la Emisión de Bonos / Inmobiliaria Santiagomillas 2016. Las principales cláusulas y condiciones de ese contrato se resumen a continuación:

- Se establecen las siguientes como las partes involucradas:
 - ✓ Fideicomitente: Inmobiliaria Santiagomillas, S.A.
 - ✓ Fiduciario: Scotiabank de Costa Rica, S.A.
 - ✓ Fideicomisario: Inmobiliaria Santiagomillas, S.A.
- El contrato establece un plazo de 20 años.
- El Fideicomiso realizará la Emisión de Bonos objeto de Oferta Publica de Valores cotizadas en el mercado bursátil por la suma total de ¢6.150.000.000 (véase nota 10).
- El contrato establece un honorario mensual al Fiduciario por el cumplimiento y ejercicio de sus funciones.
- El Fiduciario deberá utilizar los flujos que provienen de los contratos maestros de arrendamiento (véase nota 17), para constituir y abastecer las cuentas del Fideicomiso. y con lo cual se atenderán la totalidad de obligaciones del Fideicomiso.
- El Fiduciario podría realizar nuevas emisiones para cubrir fondos que el Fideicomiso pudiese necesitar para cancelar la totalidad del principal de los bonos.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

- En el momento en que la totalidad de los intereses y amortizaciones correspondientes, se hayan cancelado así como cualquier gasto originado en virtud de las emisiones de los bonos, el Fiduciario procederá con la devolución del activo neto Fideicometido al Fideicomitente

(16) Instrumentos financieros – gestión de riesgos y valores razonables

Gestión de riesgos financieros

El Fideicomiso está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- riesgo de crédito;
- riesgo de liquidez; y
- riesgo de mercado.

Esta nota presenta la información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos del Fideicomiso para medir y administrar el riesgo y la administración del capital por parte del Fideicomiso. Revelaciones cuantitativas adicionales se incluyen lo largo de estos estados financieros.

Marco de gestión del riesgo

La Administración tiene la responsabilidad de establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo del Fideicomiso. El Fiduciario es responsable por el desarrollo y monitoreo de las políticas de gestión de riesgo.

Las políticas de gestión de riesgo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso y fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgo son revisados regularmente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades del Fideicomiso.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente por las cuentas por cobrar por intereses y los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

Exposición al riesgo de crédito

La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el saldo de cada activo financiero, como se detalla a continuación:

	<u>Nota</u>	<u>30 de setiembre del 2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo		¢ 686.075
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	8	252.346.836
Intereses por cobrar sobre inversiones		1.317.051
		<u>¢ 254.349.962</u>

Partidas por cobrar

Al 30 de setiembre del 2017, por las características del contrato de Fideicomiso no existe un riesgo de crédito significativo. Los saldos corresponden únicamente a inversiones sobre las inversiones. Por esta razón, no se ha considerado necesario crear una estimación para cuentas de dudosa recuperación.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones financieras asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El objetivo del Fideicomiso es asegurarse, hasta donde sea posible, que siempre tendrá la liquidez suficiente para cancelar sus obligaciones en el momento de su vencimiento, tanto en condiciones normales como en situaciones de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables ni arriesgar la reputación del Fideicomiso.

El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas de efectivo adecuadas. Se efectúa un seguimiento constante del flujo de caja y un análisis de vencimientos, lo cual le permite atender oportunamente las obligaciones a corto y mediano plazo.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

Exposición de riesgo de liquidez:

La máxima exposición de riesgo de liquidez es llevada por los pasivos financieros (incluyendo los pagos estimados de intereses), los cuales se detallan a continuación:

	Valor en libros	Flujos contractuales	30 de setiembre del 2017			
			Menos de un año	1-2 años	2-5 años	Más de 5 años
Intereses por pagar	¢ 72.399.167	(72.399.167)	(72.399.167)	-	-	-
Gastos acumulados	6.307.167	(6.307.167)	(6.307.167)	-	-	-
Deuda a largo plazo	6.150.000.000	(12.902.427.500)	(544.890.000)	(544.890.000)	(1.634.670.000)	(10.177.977.500)
	¢ 6.228.706.334	(12.981.133.834)	(623.596.334)	(544.890.000)	(1.634.670.000)	(10.177.977.500)

Riesgo de mercado

El riesgo del mercado es el riesgo de que los cambios en los precios del mercado tales como tipos de cambio en moneda extranjera y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la gestión de riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones de riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero, puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

El Fideicomiso incurre en el riesgo de tipo de cambio por mantener activos y pasivos monetarios denominados en otra moneda distinta a su moneda funcional. La principal moneda extranjera utilizada por el Fideicomiso es el colón costarricense.

El Banco Central de Costa Rica es la entidad encargada de la administración del Sistema Bancario Nacional y de regular la paridad del colón costarricense respecto al valor de otras monedas. El Banco Central de Costa Rica adoptó un sistema de flotación administrada para el dólar, bajo el cual el tipo de cambio es determinado libremente por el mercado, pero el Banco Central se reserva la posibilidad de realizar operaciones de intervención en el mercado de divisas para moderar fluctuaciones importantes en el tipo de cambio y prevenir desvíos de éste con respecto al que sería congruente con el comportamiento de las variables que explican su tendencia a mediano y largo plazo.

El Fideicomiso ha establecido una política de administración del riesgo de tipo de cambio para controlar constantemente sus niveles de exposición. El Fideicomiso no utiliza ningún instrumento financiero derivado para cubrir este riesgo.

Exposición de riesgo de tipo de cambio

El Fideicomiso no cuenta con una exposición de riesgo de tipo de cambio debido a que la totalidad de sus activos y pasivos financieros se encuentran denominados en colones, moneda funcional del Fideicomiso, tal y como se detalla a continuación:

	<u>30 de setiembre</u> <u>del 2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	¢ 686.075
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	252.346.836
Intereses por cobrar sobre inversiones	1.317.051
Intereses por pagar	(72.399.167)
Gastos acumulados	(6.307.167)
Deuda a largo plazo	<u>(6.150.000.000)</u>
Exposición neta	¢ <u>(5.974.356.372)</u>

Al 30 de setiembre del 2017, los siguientes tipos de cambio significativos fueron aplicados durante el año (respecto a US\$1,00):

	<u>Promedio</u>	<u>Cierre</u>
Colón costarricense	¢ 558,23	568,33

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de que el valor de mercado o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen como resultado de cambios en las tasas de interés de mercado. El Fideicomiso mantiene pasivos importantes representados principalmente por la deuda a largo plazo, sujetas a variaciones en las tasas de interés. El Fideicomiso no mantiene mecanismos de cobertura que puedan mitigar el riesgo de tasas de interés.

Al 30 de setiembre del 2017, el perfil de las tasas de interés de los instrumentos financieros corresponde a la deuda a largo plazo originado por la emisión de bonos oferta pública series A-16 y B -16, los cuales están con tasas de interés variables, sin embargo se mantienen en la tasa piso establecida en el contrato de deuda. Por lo anterior, el Fideicomiso no se encuentra significativamente expuesta a variaciones en las tasas de interés.

Análisis de sensibilidad para tasa variable

Los contratos de deuda establecen una tasa piso para la emisión de bonos. A pesar de que se presente un cambio general de un punto porcentual en las tasas de interés, la misma se mantiene por debajo del piso establecido en el contrato, por lo que no existe efecto en los estados financieros del Fideicomiso.

Administración del capital

La política de la administración es mantener una base sólida de capital de manera que los inversionistas, los acreedores y el mercado en general mantengan la confianza y se garantice el crecimiento futuro del Fideicomiso. El objetivo de la administración es maximizar los rendimientos de sus inversionistas, mediante un balance adecuado entre el nivel de endeudamiento y capital invertido. La estructura de capital utilizada está representada por deuda, efectivo, equivalentes de efectivo y activo neto, el cual incluye utilidades no distribuidas.

Durante el año no ha habido cambios en la forma de administrar el capital del Fideicomiso.

Valor razonable de los instrumentos financieros

A continuación se presenta el valor en libros y el valor razonable de los activos financieros y los pasivos financieros, incluyendo su nivel en la jerarquía del valor razonable. No se incluye la información de los activos financieros y los pasivos financieros no medidos al valor razonable cuando su valor en libros corresponde a una aproximación fiable del valor razonable.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

	<u>30 de setiembre del 2017</u>			
	<u>Partidas por cobrar</u>	<u>Mantenidas hasta el vencimiento</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable Nivel 2</u>
			<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Total</u>
<u>Activos financieros no medidos al valor razonable:</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	686.075	-	-	686.075
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	-	252.346.836	-	252.346.836
Intereses por cobrar sobre inversiones	1.317.051	-	-	1.317.051
	<u>2.003.126</u>	<u>252.346.836</u>	<u>-</u>	<u>254.349.962</u>
<u>Pasivos financieros:</u>				
Intereses por pagar	-	-	72.399.167	72.399.167
Gastos acumulados	-	-	6.307.167	6.307.167
Deuda a largo plazo	-	-	6.150.000.000	6.150.000.000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.228.706.334</u>	<u>6.288.706.334</u>
				<u>5.135.716.122</u>
				<u>5.135.716.122</u>

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

Los métodos y supuestos utilizados por el Fideicomiso para establecer el valor justo de los instrumentos financieros se detallan como sigue:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, intereses por cobrar sobre inversiones, intereses por pagar y gastos acumulados: los valores registrados se aproximan a su valor razonable por ser instrumentos financieros con vencimiento en el corto plazo.
- Deuda a largo plazo: el método de valuación considera el valor presente de los pagos esperados, descontados por medio de la tasa de mercado para el tipo de instrumento. Para este cálculo se utilizó la referencia de mercado establecida en el Prospecto de Inversión, la cual corresponde a la tasa básica pasiva + 5,375% y 5,625% (11,23% y 11,48%, respectivamente).

(17) Arrendamientos

El Fideicomiso suscribió tres contratos de arrendamiento operativo como arrendadora de sus propiedades de inversión. Estos contratos de arrendamiento no cancelables se extienden hasta por 14 años con renovación al vencimiento, previo acuerdo entre las partes interesadas e incluyen cláusulas que permiten al Fideicomiso revisar los precios de arrendamiento pactados anualmente.

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

- Estos contratos están denominados en colones y con plazo de 14 años. Los incrementos anuales son objeto de negociación en forma anual.
- Los contratos inicialmente establecían un precio mensual por arrendamiento de ¢29.482.553, ¢34.154.663 y ¢8.276.352, los cuales se ajustan anualmente de conformidad con el comportamiento de la inflación, con un mínimo del 2% anual sujeto a aprobación de ambas partes.
- Está permitido el subarriendo, parcial o total, por parte de la arrendataria. Los acuerdos suscritos en los contratos de subarriendo serán exclusivos entre esas partes, y no involucran de ninguna forma al Fideicomiso.
- La arrendataria renuncia a todo derecho de indemnización sobre las mejoras o reparaciones que se introduzcan en el inmueble.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016

Notas a los Estados Financieros

- Cualquier remodelación, reparación o mejora correrán por cuenta del arrendatario y deberán ser autorizadas por escrito por el arrendador.
- La arrendataria pagará el consumo de los servicios públicos y la cuota de mantenimiento del local arrendado.

Durante los años terminados el 30 de setiembre del 2017, el ingreso por arrendamiento devengado de estos contratos, los cuales fueron suscritos con una parte relacionada (véase nota 12) ascendió a la suma de ¢575.304.544.

El total de cobros futuros mínimos por concepto de arrendamientos, derivados de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables suscritos, con base en las cuotas iniciales sin incluir incrementos anuales por inflación, se detalla a continuación:

		<u>30 de setiembre</u> <u>del 2017</u>
Dentro de un año	¢	862.962.816
Después de un año y hasta cinco años		3.451.851.264
Después de cinco años		7.766.665.344
	¢	<u>12.081.479.424</u>