


**FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS**
**BALANCE GENERAL-DOLARIZADO
DICIEMBRE 2011
al 31-12-2011**

Detalle	Nota	ACUMULADO ACTUAL
ACTIVO		
FONDOS DISPONIBLES		
CAJA Y BANCO	4	27,835.10
INVERSIONES Y VALORES A PLAZO		
INVERSIONES EN SOCIEDAD FONDOS DE INVERSION		180,124.61
INVERSIONES Y VALORES MANTENIDAS AL VENCIMIENTO		195,000.00
PRIMAS SOBRE INVERSIONES		6,778.12
INTERESES POR COBRAR SOBRE INVERSIONES		822.30
CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR		
CUENTAS POR COBRAR ALQUILERES	5	0.00
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO		
TERRENOS	6	5,645,675.08
EDIFICIOS	6	10,034,080.59
OTROS ACTIVOS		
CARGOS DIFERIDOS	7.a	71,704.84
SEGURO PAGADO POR ADELANTADO		19,731.94
TOTAL DE ACTIVOS		16,181,752.58
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS		
CUENTA POR PAGAR Y PROVISIONES		
OBLIGACIONES CON EL PUBLICO		10,500,000.00
CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES		154,948.41
RETENCION DEL IMPUESTO DE RENTA		13,473.78
IMPUESTO DE RENTA POR PAGAR	8.a	59,937.11
IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO	8.b	43,163.00
TOTAL DE PASIVOS		10,771,522.30
PATRIMONIO		
APORTES DE CAPITAL	9	15,679,755.67
DESEMBOLSOS DE CAPITAL	10	-10,500,000.00
RESULTADOS ACUMULADOS		80,266.45
RESULTADOS DEL PERIODO		150,208.16
TOTAL PATRIMONIO		5,410,230.28
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		16,181,752.58

**FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS**
**ESTADO DE RESULTADOS-DOLARIZADOS
DICIEMBRE 2011
al 31-12-2011**

Detalle	Nota	ACUM. MES ANTERIOR	MOV. DEL MES	ACUMULADO ACTUAL
INGRESOS FINANCIEROS				
POR FONDOS DISPONIBLES		143.50	152.74	296.24
POR INVERSION EN VALORES A PLAZO		0.00	391.70	391.70
OTROS INGRESOS FINANCIEROS		10,795.22	0.00	10,795.22
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		10,938.72	544.44	11,483.16
GASTOS FINANCIEROS				
GASTOS POR INTERESES S/EMISION DE BONOS		100,260.74	54,687.67	154,948.41
CARGO POR SERVICIO BANCARIO		5.09	0.00	5.09
GASTO FINANCIERO CUENTA POR PAGAR DIVERSAS		8,718.33	4,755.45	13,473.78
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		108,984.16	59,443.12	168,427.28
RESULTADO FINANCIERO BRUTO		-98,045.44	-58,898.68	-156,944.12
INGRESOS DE OPERACION				
INGRESO POR ALQUILERES		270,343.72	135,171.86	405,515.58
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS		270,343.72	135,171.86	405,515.58
GASTOS DE OPERACION				
COMISIONES AL FIDUCIARIO	11	15,000.00	7,500.00	22,500.00
TOTAL GASTOS DE OPERACION		15,000.00	7,500.00	22,500.00
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		255,343.72	127,671.86	383,015.58
GASTOS ADMINISTRATIVOS				
DESEMBOLSOS DE OPERACION		689.12	0.00	689.12
IMPUESTOS MUNICIPALES		4,516.80	0.00	4,516.80
POLIZA DE SEGUROS		4,384.88	2,192.44	6,577.32
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION		9,590.80	2,192.44	11,783.24
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTO		147,707.48	66,580.74	214,288.22
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CORRIENTE	12.a	22,687.68	9,020.13	31,707.81
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	12.b	21,581.50	10,790.75	32,372.25
RESULTADOS DEL PERIODO		103,438.30	46,769.86	150,208.16



Orlando Villalobos Odio
Asist-Gerencia Subsidiarias PSC



Minor Solano Carmona
Gerente de Cuenta Fideicomisos

SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A.

Teléfono: 8001-SCOTIA, (726842) - Fax: (506) 2211-1487 - P.O. Box 5395-1000 San José, Costa Rica
Subsidiaria de **THE BANK OF NOVA SCOTIA**

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

NOTA 1-NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

La principal actividad del Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas es la emisión de bonos para la cancelación de Pasivos de la Fideicomitente (Inmobiliaria Santiagomillas); quien otorga en garantía de la emisión dos fincas comerciales que estará arrendando al Fideicomiso para constituir un flujo de ingresos que le permita atender las obligaciones de los Titulares de los bonos tanto en intereses periódicos como del principal al vencimiento, así como las obligaciones propias del Fideicomiso.

NOTA 2-INFORMACION GENERAL Y DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF

Los Estados Financieros del Fideicomiso fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

El 12 de Agosto del 2011 se firmo el contrato de creación del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas, por lo cual se realizaran dos emisiones de bonos una por un monto de \$5,500,000.00 USD y \$5,000,000.00 USD, otorgándose en garantía dos Activos Subyacentes: Una Propiedad ubicada en San Jose, Santa Ana, Pozos, Vía lindora y la otra propiedad ubicada en Alajuela, San Isidro.

Entre las principales cláusulas del contrato se establecen las siguientes:

- a) Que el Fiduciario utilice los flujos que provienen de los contratos maestros de arrendamiento, para constituir y abastecer las cuentas del Fideicomiso.
- b) Que 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) Que 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

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

NOTA 2-INFORMACION GENERAL Y DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF

- 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 éstas no se encuentren prescritas.
- f) Que de previo a su cancelación, el Fiduciario custodie las cédulas hipotecarias, y las mantenga en propiedad fiduciaria.
- g) Que el Fiduciario proceda realizar los actos para que Inmobiliaria Santiagomillas S. A. lleve a cabo los actos administrativos y obtenga los permisos necesarios para la constitución del condominio que se realizará en el Inmueble de Alajuela. Corresponderá de manera exclusiva al Fiduciario realizar la comparecencia legal para otorgar la escritura de constitución del condominio.

NOTA 3-RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES**3.1 Consideraciones Generales**

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros que se acompañan se presentan a continuación:

Los Estados financieros han sido preparados utilizando las bases de medición especificadas en las NIIF para cada tipo de Activo, Pasivo, Ingreso y Gasto. Dichas bases de medición se describen más detalladamente en las políticas contables siguientes.

3.2 Presentación de Estados Financieros

Los Estados Financieros están presentados de acuerdo con la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros (Revisada 2010).

3.3 Unidad Monetaria

Las partidas incluidas en los Estados Financieros son medidas y están presentadas utilizando Dólares de los Estados Unidos, que es la moneda del entorno económico primario en el que opera la entidad.

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

NOTA 3-RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES**3.4 Instrumentos Financieros**

Los Pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en parte contractual del instrumento financiero.

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, descarga, cancela o expira.

Pasivos Financieros

Los Pasivos Financieros incluyen Intereses por pagar sobre Emisión de Bonos.

3.5 Efectivo y equivalentes de Efectivo

El efectivo y los equivalentes de Efectivo comprenden depósitos bancarios a la vista.

3.6 Patrimonio

Los aportes al fideicomiso están representados usando el valor nominal de los aportes.

3.7 Ingresos

Los Ingresos por alquileres son diferidos.

3.8 Gastos

Los Gastos se reconocen en resultados de acuerdo a la utilización del servicio o a la fecha en que se incurren.

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
NOTA 4-INVERSIONES DISPONIBLES

El Fideicomiso mantiene una cuenta Corriente en colones y en dólares.

Cuenta Universal #: 13000425001	
Saldo al 30-11-2011	\$ 300,270.04
Movimiento del Mes	\$ 272,434.94
Saldo al 31-12-2011	\$ 27,835.10

Total de Inversiones Disponibles	\$ 300,270.04
----------------------------------	---------------

NOTA 5-CUENTAS POR COBRAR

Se detalla la cuenta por cobrar:

Cuenta por Cobrar Alquileres	
Alquiler Correspondiente al mes de Diciembre	\$ 117,245.65
Pago de Alquiler Mes de Diciembre	\$ 117,245.65
Total Cuenta por Cobrar Alquileres	\$ 0.00

La cuenta por cobrar alquileres va aumentar un 2% cada año, el cobro de alquileres está pactado para 15 años según indica el contrato.

NOTA 6-INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO

Al 31 de Diciembre del 2011, el detalle de los bienes inmuebles, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo	Saldo al 30-09-2011	Adiciones	Retiros	Saldo al 31-10-2011
Terrenos:	\$ 5,645,675.08	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 5,645,675.08
Alajuela	\$ 2,722,878.34	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 2,722,878.34
Santa Ana	\$ 2,922,796.74	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 2,922,796.74
Edificios:	\$ 10,034,080.59	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 10,034,080.59
Alajuela	\$ 5,911,865.26	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 5,911,865.26
Santa Ana	\$ 4,122,215.33	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 4,122,215.33

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
NOTA 6-INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO

De acuerdo a la actividad y las regulaciones establecidas en las NIC 40 los Bienes inmuebles del Fideicomiso se clasifica como una "Propiedad de Inversión", la depreciación no se registra Financieramente, pero se realiza una revaluación de los mismos una vez al año.

NOTA 7-OTROS ACTIVOS
7. a Cargos Diferidos

El cálculo del cargo diferido proviene de los alquileres percibidos por adelantado; está basado de acuerdo a la NIC 12 y el mismo se realizo de la siguiente manera:

Base de Cálculo Ingreso Diferido Alquileres Al 31-12-2011		
Base Financiera	Base Fiscal	Ingreso Diferido
\$ 540,687.44	\$ 468,982.60	\$ 71,704.84

NOTA 8-CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES
8. a Impuesto de renta por pagar

Según la Ley de Impuesto sobre la Renta la tasa imponible para el cálculo de la renta es del 30 % sobre la utilidad antes de Impuesto, considerando solo lo que corresponde a renta corriente.

Base de Cálculo ISR por Pagar			
Utilidad después de Impuesto	Tasa ISR (30 %)	Ingreso por Pagar Corriente	MES
\$ 130,081.72	30 %	\$ 28,229.30	Setiembre
\$ 81,911.32	29.96 %	\$ 13,753.40	Octubre
\$ 65,796.16	29.98 %	\$ 8,934.28	Noviembre
\$ 66,580.74	29.75 %	\$ 9,020.13	Diciembre

Total de ISR Por Pagar	\$ 59,937.11
-------------------------------	---------------------

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

NOTA 8-CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES**8. b Impuesto sobre la Renta Diferido**

De acuerdo a la actividad y regulaciones de la NIC 12 se registra un pasivo en reconocimiento de la depreciación y intereses diferidos para efectos fiscales.

Calculo de ISR diferido sobre Alquileres			
Base Financiera	Base Fiscal	Ingreso Diferido	ISR diferido (30 %)
\$ 540,687.44	\$ 468,982.60	\$ 71,704.84	\$ 21,511.45

Calculo de ISR diferido sobre Depreciación	
Depreciación del Acum 31-12-2011	ISR diferido (30 %)
\$ 72,171.96	\$ 21,651.55

Total de ISR diferido	\$ 43,163.00
-----------------------	--------------

NOTA 9-APORTES AL FIDEICOMISO

Los aportes del Fideicomiso proceden de los Terrenos y Edificios asciende a \$ 15,679,755.67

NOTA 10-DESEMBOLSOS AL FIDEICOMISO

Se realiza como parte de la garantía que se indica en el contrato y asciende a \$ 10,500,00.00

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

NOTA 11-COMISIONES AL FIDUCIARIO

Según lo que estipula el contrato el Fideicomiso, este devengara \$ 7,500.00 mensuales pero a la hora que este comience con la emisión de bonos, por el momento se están pagando \$ 2,500.00 ya que aun no se han emitido bonos.

Detalle de Pago de Comisiones	
Mes de Octubre	\$ 7,500.00
Mes de Noviembre	\$ 7,500.00
Mes de Diciembre	\$ 7,500.00

Total	\$ 22,500.00
-------	--------------

NOTA 12-IMPUESTO SOBRE LA RENTA**12.a Corriente**

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

12.b Diferido

El impuesto sobre renta diferido se registra de acuerdo al método Pasivo del balance. Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros del activo y el pasivo para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales.