



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

**Estados Financieros
30 de setiembre de 2012**

Conjuntamente con el Informe de los Auditores Independientes

Contenido	Página (s)
Informe de los Auditores Independientes.....	1
Estado de Situación Financiera.....	3
Estado del Resultado Integral.....	4
Estado de Cambios en el Patrimonio.....	5
Estado de Flujos de Efectivo.....	6
Notas a los Estados Financieros.....	7-22

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL FIDEICOMISO EMISION BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK 2011.

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank CR – 2011 (en adelante “el Fideicomiso”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de setiembre de 2012, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de trece meses terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o a error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas importantes.

Una auditoría incluye ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones erróneas significativas en los estados financieros, debido ya sea a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración del Fideicomiso, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

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

Al Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas -Scotiabank CR – 2011

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank CR – 2011 al 30 de setiembre de 2012, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período de trece meses que terminó en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Juan José Guzmán R.
Juan José Guzmán Rojas – CPA 2478
20 de noviembre de 2012
Edificio Meridiano, 2do piso
Escazú, Costa Rica

Cancelado Timbre – Ley No. 6663

Ernst & Young, S.A.



Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas -Scotiabank CR – 2011**Estado de Situación Financiera****Al 30 de setiembre de 2012***(expresado en dólares estadounidenses)*

Notas

ACTIVO**Activo circulante**

6	Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	357,990
7	Activos financieros disponibles para la venta		450,000
	Suma el activo circulante		<u>807,990</u>

8	Alquileres diferidos		230,696
9	Propiedades de inversión		16,017,573
	Activo total	\$	<u>17,056,259</u>

PASIVO Y PATRIMONIO**Pasivo circulante:**

	Interés por pagar	\$	13,388
13	Impuestos sobre la renta por pagar		272,499
	Suma el pasivo circulante		<u>285,887</u>

10	Documentos por pagar		10,654,948
13	Pasivo por impuesto de renta diferido		162,004
	Pasivo total		<u>11,102,839</u>

Patrimonio:

11	Aportaciones de los fideicomitentes		5,179,756
	Otros componentes del patrimonio		(5,878)
	Utilidades retenidas		779,542
	Suma el patrimonio		<u>5,953,420</u>
	Pasivo y patrimonio total	\$	<u>17,056,259</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas -Scotiabank CR – 2011
Estado del Resultado Integral
Por el período de trece meses que terminó el 30 de setiembre de 2012

(expresado en dólares estadounidenses)

Notas

	Ingresos por arrendamientos	\$ 1,757,234
12	Gastos generales y de operación	<u>(192,840)</u>
	Utilidad de operación	1,564,394
	Gastos financieros	(702,581)
	Ingresos financieros	14,415
9	Aumento en el valor razonable de las propiedades de inversión	<u>337,817</u>
	Utilidad antes de impuesto sobre la renta	1,214,045
13	Impuesto sobre la renta	<u>(434,503)</u>
	Utilidad neta	779,542
	Otro resultado integral	(5,878)
	Resultado integral total del año	\$ <u>773,664</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas -Scotiabank CR – 2011
Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el período de trece meses que terminó el 30 de setiembre de 2012

(expresado en dólares estadounidenses)

Notas	Aportaciones de los fideicomitentes	Reserva para activos financieros disponibles para la venta	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de agosto de 2011	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Valuación instrumentos financieros disponibles para la venta	-	(5,878)	-	(5,878)
II Aportaciones	5,179,756	-	-	5,179,756
Utilidad neta	-	-	779,542	779,542
Saldos al 30 de setiembre de 2012	\$ 5,179,756	\$ (5,878)	\$ 779,542	\$ 5,953,420

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas -Scotiabank CR – 2011**Estado de Flujos de Efectivo****Por el período de trece meses que terminó el 30 de setiembre de 2012***(expresado en dólares estadounidenses)***Notas**

Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$ 1,214,045
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuestos sobre la renta con los flujos de efectivo netos:	
9 Ajuste al valor razonables de las propiedades de inversión	(337,817)
Costos financieros	702,581
Ingresos financieros	(14,415)
	<u>1,564,394</u>
Cambios en el capital de trabajo:	
Variación en alquileres diferidos	(230,696)
Flujos de efectivo provistos por actividades de operación	<u>1,333,698</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:	
9 Adiciones de propiedades de inversión	(10,500,000)
Adiciones en inversiones	(455,878)
Intereses recibidos	14,415
Flujos de efectivo usados en actividades de inversión	<u>(10,941,463)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Nuevas operaciones de crédito	10,654,948
Intereses pagados	(689,193)
Flujos de efectivo provistos por actividades de financiamiento	<u>9,965,755</u>
Aumento en el efectivo y equivalentes de efectivo	357,990
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u><u>\$ 357,990</u></u>
Transacciones que no requirieron uso de efectivo:	
9 Aportes de capital con propiedades de inversión	<u><u>\$ 5,179,756</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas -Scotiabank CR – 2011

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2012

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

1. Información corporativa

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 de las once horas cuarenta y cinco minutos 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 los inmuebles, llevar de conformidad con Normas Internacionales de Contabilidad, 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, para constituir un flujo de ingresos que le permita atender las obligaciones de los Fideicomisarios de los bonos tanto en intereses periódicos como del principal al vencimiento, así como de las obligaciones propias del Fideicomiso.

Con la constitución del fideicomiso se realizaron dos emisiones de bonos, una por US\$5,500,000 y la otra por US\$5,000,000, estas emisiones están garantizadas con las propiedades aportadas por el Fideicomitente y los flujos obtenidos del arrendamiento de esos bienes.

El plazo del contrato del Fideicomiso es de 30 años y se puede prorrogar si al vencimiento del término referido subsisten bonos sin pagar, en cuyo caso el Fideicomiso seguirá vigente hasta se hayan pagados todos los bonos e intereses.

Los estados financieros al 30 de setiembre de 2012 fueron aprobados y emitidos por el Fideicomiso el día 15 de octubre 2012 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.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso al 30 de setiembre de 2012 fueron preparados de conformidad Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

2.2 Período contable

El Fideicomiso fue constituido legalmente el 12 de agosto de 2011 y a partir de ese momento inició sus actividades. Considerando lo anterior, el Fideicomiso solicitó y obtuvo la autorización de la Administración Tributaria de Costa Rica para que su primer período fiscal comprenda un período de trece meses.

2.3 Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros del Fideicomiso al 30 de setiembre de 2012, fueron preparados sobre la base de costos históricos excepto por ciertas partidas que se miden de acuerdo con las políticas contables descritas en la nota 4. Los estados financieros están expresados en dólares estadounidenses (US\$ ó \$).

2.4 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.

2.4.1 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.

2.4.2 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.

Revaluación 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.

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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.

3. Cambios en políticas contables

Las siguientes normas entraron en vigencia durante el 2012 pero no tuvieron un impacto significativo en sus políticas contables, posición o desempeño financiero:

- NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas (Enmienda)
- NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación - Clasificación de las Emisiones de Derechos (enmienda)
- CINIIF 14 Pagos por Adelantado de un Requisito Mínimo de Financiación (Enmienda)
- CINIIF 19 Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio

- Mejoras a NIIFs (emitidas en mayo 2010):
 - NIIF 3 Combinaciones de Negocios
 - NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones
 - NIC 1 Presentación de Estados Financieros
 - NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados
 - CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes

4. Resumen de las principales políticas contables

4.1 Moneda funcional y transacciones en moneda extranjera

4.1.1 Moneda

La moneda de curso legal en Costa Rica es el colón costarricense; sin embargo, el Fideicomiso adoptó el dólar estadounidense (US\$ o \$) como la moneda funcional de sus estados financieros. La adopción de esta moneda se realizó considerando que a la fecha de los estados financieros es la moneda que refleja de mejor manera los eventos y transacciones efectuadas por el Fideicomiso, ya que la mayoría de las actividades operativas realizadas están denominadas y pactadas en US\$.

4.1.2 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera, cualquier moneda distinta de la moneda funcional, son registradas al tipo de cambio vigente del día de la transacción. Al determinar la situación financiera y los resultados de sus operaciones, el Fideicomiso valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de dicha determinación y valuación. Las diferencias cambiarias resultantes de la aplicación de este procedimiento se reconocen en los resultados del período en que ocurren. La información relacionada con las regulaciones cambiarias y tipos de cambio se presenta en la nota 5.

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

4.2 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.

4.3 Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable

El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado 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 financiera. Para aquellos instrumentos financieros 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.

4.4 Activos financieros

4.4.1 Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros contemplados en el alcance de NIC 39, son clasificables como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. El Fideicomiso determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

El Fideicomiso reconoce todos 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. 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 a vender un activo financiero.

Los activos financieros del Fideicomiso incluyen efectivo, equivalentes de efectivo y activos financieros disponibles para la venta.

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

4.4.2 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.

4.4.3 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.

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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 periodo, 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 periodo, 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 periodo.

4.4.4 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.

4.5 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 queden 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.

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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.

4.6 Deterioro de activos no financieros

El Fideicomiso efectúa una revisión al cierre de cada ejercicio contable sobre los valores en libros de sus activos no financieros, con el objeto de identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excede el importe recuperable, el Fideicomiso valúa los activos o las unidades generadoras de efectivo a su importe recuperable, definido este como la cifra mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. Los ajustes que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

El Fideicomiso evalúa al cierre de cada ejercicio contable si existe algún indicio de pérdida por deterioro del valor previamente reconocido para un activo no financiero distinto de plusvalía, ha disminuido o ya no existe. 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.

4.7 Pasivos financieros

4.7.1 Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros contemplados en el alcance de NIC 39, son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar, según sea apropiado. El Fideicomiso determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

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.

Los pasivos financieros del Fideicomiso incluyen documentos y préstamos por pagar y cuentas por pagar.

4.7.2 Medición subsecuente de los pasivos financieros

La medición subsecuente de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

Documentos, préstamos y cuentas por pagar

Después de su reconocimiento inicial, los documentos y préstamos por pagar y otras cuentas por pagar son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El Fideicomiso reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

4.7.3 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.

4.8 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.

4.8.1 Arrendamiento 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.

4.8.2 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. Estas ganancias o pérdidas se reconocen de acuerdo al valor de las participaciones informadas mensualmente por las entidades financieras que administran dichos fondos.

4.9 Costos de financiamiento

El Fideicomiso capitaliza como parte del costo de los activos elegibles los costos de financiamiento directamente atribuibles a la adquisición, construcción, producción o instalación de un activo que necesariamente requiera de un período de tiempo para estar apto para su utilización o venta. Los costos de financiamiento incluyen intereses, diferencias cambiarias y otros costos financieros. Los costos financieros que no reúnen las condiciones de capitalización son registrados con cargo a los resultados del año en que se incurren.

4.10 Impuestos

4.10.1 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.

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

La Compañía reconoce el impuesto sobre la renta asociado con elementos de otro resultado integral fuera del estado de resultados y lo reconoce en el estado de resultados integral.

4.10.2 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, pasivos y patrimonio neto y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha del estado de situación financiera. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el período 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.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos es sometido a revisión en la fecha de cada estado de situación financiera. El Fideicomiso reduce el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal en el futuro, como para permitir cargar contra la misma, la totalidad o una parte, de los beneficios que comporta el activo por impuestos diferidos. Así mismo, a la fecha de cierre de cada período financiero, el Fideicomiso reconsidera los activos por impuestos diferidos que no haya reconocido anteriormente.

4.11 Cambios futuros en políticas contables

Normas de contabilidad emitidas que no han entrado en vigencia

Las normas o interpretaciones de contabilidad emitidas pero que no han entrado en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros del Fideicomiso se listan a continuación.

Las normas o interpretaciones listadas son sólo aquellas que, de acuerdo con el criterio de la Administración, pueden tener un efecto en las divulgaciones, posición o desempeño financiero del Fideicomiso cuando sean aplicadas en una fecha futura. El Fideicomiso tiene la intención de adoptar estas normas o interpretaciones cuando entren en vigencia.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición

La NIIF 9 refleja la primera fase del proyecto de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) para el reemplazo de la NIC 39 y se enfoca en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros definidos en la NIC 39. La norma es efectiva para los períodos anuales que empiezan a partir del 1 de enero de 2013 o después. En fases posteriores, la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad se ocupará de la contabilidad de coberturas y el deterioro de activos financieros.

El proyecto espera concluirse durante el primer semestre del 2012. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 podría tener un efecto en la clasificación de los activos financieros del Fideicomiso, pero no tendría un efecto potencial en la medición de tales activos financieros y en la clasificación y medición de sus pasivos financieros.

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NIIF 13 Mediciones del Valor Razonable

La NIIF 13 establece una sola fuente de orientación para todas las mediciones al valor razonable. La NIIF 13 no cambia la determinación de cuándo una entidad debe utilizar el valor razonable, sino que provee una guía de cómo medir el valor razonable de acuerdo con NIIF cuando una medición al valor razonable es requerida o permitida. El Fideicomiso está actualmente evaluando el impacto que esta norma podría tener en su posición o desempeño financiero. Esta norma entra en vigencia para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2013.

5. Regulaciones cambiarias

El colón costarricense es la principal moneda extranjera en que el Fideicomiso realiza transacciones.

El Banco Central de Costa Rica es la entidad encargada de la administración del Sistema Bancario Nacional y de regular la paridad de la moneda respecto al valor de otras monedas.

Los tipos de cambio de compra y venta son establecidos por las instituciones financieras autorizadas de acuerdo con la oferta y demanda del mercado.

Al 30 de setiembre de 2012, los tipos de cambio para la compra y venta de dólares estadounidenses (\$) con respecto al colón eran de ¢492.42 y ¢503.31, respectivamente.

Al 30 de setiembre de 2012 el Fideicomiso únicamente mantiene saldos por US\$122,830 en moneda extranjera, correspondiente a los impuestos por pagar que deben ser cancelados en el mes de diciembre de cada año.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

En dólares estadounidenses:

Efectivo en bancos	\$ 62
Equivalentes de efectivo	357,928
	<u>\$ 357,990</u>

Los equivalentes de efectivo están constituidos fondos de inversión y operaciones de recompra.

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.

El derecho de propiedad del inversionista está representado por medio de participaciones, las cuales confieren al inversionista el derecho a una parte alícuota en las ganancias o pérdidas que genere el fondo de inversión en que participa.

Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas -Scotiabank CR – 2011
Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre de 2012

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Las participaciones en fondos de inversión se registran al costo cuando se adquieren y posteriormente se miden a su valor razonable de conformidad con el valor de mercado de las participaciones a la fecha del estado de situación financiera. El valor de mercado es informado por las entidades financieras que administran los fondos de inversión en que participa la Compañía. Los fondos de inversión han sido designados por la Compañía como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los fondos de inversión denominados en dólares estadounidenses devengaron rendimientos anualizados del último período de un 1.57% al 30 de setiembre de 2012.

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

7. Instrumentos financieros disponibles para la venta

Al 30 de setiembre de 2012, el Fideicomiso mantiene inversiones en bonos del estado, por un monto de \$450,000, los cuales devengan tasas de interés anuales netas del 5.06%.

8. Alquiler diferido

Al 30 de setiembre de 2012, la administración del Fideicomiso ha reconocido un activo diferido por alquiler por \$230,696, originado por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal.

9. Propiedades de inversión

Saldo al 1 de agosto 2011	\$ -
Adiciones	15,679,756
Ajustes al valor razonable	337,817
Saldo al final del año al valor razonable	<u>\$ 16,017,573</u>

Las propiedades de inversión consisten en dos locales comerciales ubicados en el Gran Área Metropolitana. Al 30 de setiembre de 2012, los dos locales comerciales se encuentran arrendados.

Para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión el Fideicomiso contrató los servicios de Investigaciones Científicas de Costa Rica S.A. (ICICOR), empresa valuadora independiente con amplia experiencia en la valoración de bienes muebles e inmuebles desde su fundación en el año 2003 para determinar con base en un avalúo el valor razonable. Esta compañía cuenta con un equipo de profesionales altamente capacitados en los campos de ingeniería civil, arquitectura y topografía. ICICOR se encuentra debidamente inscrita ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica con el número 04434.

Al 30 de setiembre de 2012 estas propiedades de inversión fueron aportadas al Fideicomiso como parte de su patrimonio.

Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas -Scotiabank CR – 2011
Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre de 2012

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

10. Documentos por pagar

Al 30 de setiembre de 2012, las obligaciones con terceros por la emisión de bonos ascienden a \$10,654,948. La deuda se encuentra garantizado 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 la 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%.

11. Patrimonio

Aportaciones de los fideicomitentes

Al 30 de setiembre de 2012, los aportes realizados por los fideicomitentes ascienden a \$5,179,756.

12. Gastos generales y de operación

Comisiones de administración	\$ 90,000
Impuestos municipales	38,438
Pólizas de seguros	26,309
Honorarios profesionales	3,955
Otros	29,033
	<u>\$ 187,735</u>

13. Impuesto sobre la renta

Los componentes del impuesto sobre la renta divulgado en el estado de resultados se detallan a continuación:

Reconocimiento de diferencias temporarias	\$ 162,004
Impuesto sobre la renta corriente	272,499
Impuesto sobre la renta	<u>\$ 434,503</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. Para el cierre del período 2012, el Fideicomiso solicitó la Administración Tributaria el respectivo permiso para presentar la declaración por un período de trece meses. La tasa del impuesto sobre la renta vigente y aplicable para el período fiscal 2012 fue de un 30% de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta.

A continuación se presenta una conciliación entre el impuesto de renta sobre la utilidad financiera y el impuesto sobre la renta determinado de acuerdo con la normativa tributaria costarricense, correspondiente al año que terminó el 30 de setiembre de 2012:

Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas -Scotiabank CR – 2011
Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre de 2012

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$ 1,214,045
Tasa de impuesto	30%
Impuesto de renta sobre la utilidad financiera	<u>364,214</u>
<i>Menos los efectos derivados de:</i>	
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión	(337,817)
<i>Más los efectos derivados de:</i>	
Gastos no deducibles	96,433
Efecto de diferencial cambiario	<u>149,669</u>
Impuesto sobre la renta corriente e impuesto por pagar	<u>\$ 272,499</u>

De conformidad con la legislación fiscal vigente, las declaraciones del impuesto sobre la renta correspondientes a los períodos fiscales no prescritos están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales, cuando éstas así lo dispongan. La Administración considera que las declaraciones, tal como han sido presentadas, no serían sustancialmente modificadas en caso de una revisión por parte de las referidas autoridades fiscales.

Al 30 de setiembre de 2012 el pasivo por impuesto de renta diferido y el respectivo efecto en los estados del resultado integral se detalla a continuación:

Impuesto sobre la renta diferido pasivo:	
Valuación de propiedades de inversión	\$ 22,428
Arrendamientos operativos	<u>139,576</u>
	<u>\$ 162,004</u>

14. Arrendamientos operativos – El Fideicomiso como arrendadora

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

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

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

Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas -Scotiabank CR – 2011
Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre de 2012

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

- 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:

A un año	\$ 1,435,087
Después de un año y hasta cinco años	5,740,347
Después de cinco años	<u>9,184,555</u>
	<u>\$ 16,359,989</u>

15. Objetivos y políticas de manejo de riesgos financieros

Los principales instrumentos financieros son el efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones disponibles para la venta, los documentos por pagar, intereses, impuestos y otras cuentas por pagar.

El propósito fundamental de estos instrumentos financieros es proveer finanzas para las operaciones del Fideicomiso. El Fideicomiso tiene otros activos y pasivos financieros de origen misceláneo, que surgen directamente de sus operaciones.

Los principales riesgos que pueden tener un efecto sobre éstos 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:

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 pasivos financieros del Fideicomiso con base en los compromisos de pago:

	<u>De 1 a 3 meses</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
Al 30 de setiembre de 2012:			
Documentos por pagar	\$ -	\$ 10,654,948	\$ 10,654,948
Intereses por pagar	-	<u>13,388</u>	<u>13,388</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,668,336</u>	<u>\$ 10,668,336</u>

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. Las inversiones son los principales activos que generan interés.

Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas -Scotiabank CR – 2011
Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre de 2012

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

16. Valor razonable de los instrumentos financieros

A continuación se muestra una comparación por categorías entre los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros que se muestran en los estados financieros del Fideicomiso:

Activos Financieros

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 357,990
Inversiones disponibles para la venta	450,000
Total activos financieros	<u>\$ 807,990</u>

Pasivos Financieros

Documentos por pagar	\$ 10,654,948
Intereses por pagar	13,388
Impuesto sobre la renta por pagar	272,499
Total pasivos financieros	<u>\$ 10,940,835</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. Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar en forma significativa las estimaciones.

Cambios en los supuestos podrían afectar significativamente las estimaciones. Los supuestos utilizados por el Fideicomiso para establecer el valor razonable de sus instrumentos financieros se detallan como sigue:

- El valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo, las inversiones disponibles para la venta, los intereses y los impuestos por pagar se asemeja a su valor en libros por ser instrumentos financieros con vencimiento en el corto plazo.
- El valor en libros de la deuda a largo plazo también se aproxima al valor razonable porque el préstamo está sujeto a una tasa de interés variable y esa tasa es similar a las que están vigentes en el mercado para instrumentos con características similares.

17. Otros asuntos

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.

Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas -Scotiabank CR – 2011
Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre de 2012

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

- 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 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) 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.
