

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria  
Santiagomillas - Scotiabank CR - 2011

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank CR - 2011 (en adelante “el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de setiembre de 2013, los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el año 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 es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por aquel control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

### *Responsabilidad de los Auditores*

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

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

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

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank CR - 2011 a1 30 de setiembre de 2013, 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).

*Otros Asuntos*

Los estados financieros por el período de 13 meses que terminó el 30 de setiembre de 2012, fueron auditados por otros auditores independientes, quienes con fecha 20 de noviembre de 2012 emitieron una opinión limpia sobre los mismos.



Lic. Gustavo Arias Valerio - C.P.A. 2661  
Poliza No.01116 FIG 7  
Vence: 30 de setiembre de 2014  
Cancelado Timbre de Ley No.6663, ¢1.000



20 de noviembre de 2013

# FIDEICOMISO EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK CR - 2011

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2013	2012
<b>ACTIVO</b>			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1c, 2	US\$ 248,122	US\$ 357,990
Activos financieros disponibles para la venta	1d, 3	811,566	450,000
Cuentas por cobrar		9,894	
Total activo circulante		1,069,582	807,990
ALQUILERES DIFERIDOS	4	415,280	230,696
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1e, 5	16,145,273	16,017,573
TOTAL ACTIVOS		<u>US\$17,630,135</u>	<u>US\$17,056,259</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
PASIVO CIRCULANTE:			
Interés por pagar y gastos acumulados		US\$ 168,336	US\$ 13,388
Impuestos sobre la renta por pagar	1i, 9	43,399	272,499
Total pasivo circulante		211,735	285,887
DOCUMENTOS POR PAGAR	6	10,500,000	10,654,948
PASIVO POR IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO	1i, 9	188,453	162,004
Total		<u>10,900,188</u>	<u>11,102,839</u>
CAPITAL CONTABLE:			
Aportaciones de los fideicomitentes	7	5,179,756	5,179,756
Efecto por valuación de activos financieros disponibles para la venta	1d	(9,980)	(5,878)
Utilidades retenidas		1,560,171	779,542
Total capital contable		<u>6,729,947</u>	<u>5,953,420</u>
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		<u>US\$17,630,135</u>	<u>US\$17,056,259</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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

### ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS PERÍODOS DE DOCE Y TRECE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012, RESPECTIVAMENTE (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2013	2012
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1h	US\$1,622,062	US\$1,757,234
GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	8	<u>(173,906)</u>	<u>(192,840)</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN		1,448,156	1,564,394
GASTOS FINANCIEROS		(713,114)	(702,581)
INGRESOS FINANCIEROS		36,782	14,415
AUMENTO EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1f, 5	<u>127,700</u>	<u>337,817</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		899,524	1,214,045
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1i, 9	<u>(118,895)</u>	<u>(434,503)</u>
UTILIDAD NETA		780,629	779,542
OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>(4,102)</u>	<u>(5,878)</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		<u>US\$ 776,527</u>	<u>US\$ 773,664</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE  
POR LOS PERÍODOS DE DOCE Y TRECE MESES QUE TERMINARON  
EL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012, RESPECTIVAMENTE**  
(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Nota	Aportaciones de los Fideicomitentes	Efecto por Valuación de Activos Financieros Disponibles para la Venta	Utilidades Retenidas	Total
SALDOS AL 1° DE AGOSTO DE 2011					
Aportaciones	7	US\$5,179,756			US\$5,179,756
Valuación instrumentos financieros disponibles para la venta			US\$(5,878)		(5,878)
Utilidad neta		<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>US\$ 779,542</u>	<u>779,542</u>
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2012					
		5,179,756	(5,878)	779,542	5,953,420
Valuación instrumentos financieros disponibles para la venta			(4,102)		(4,102)
Utilidad neta		<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>780,629</u>	<u>780,629</u>
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2013					
		<u>US\$5,179,756</u>	<u>US\$(9,980)</u>	<u>US\$1,560,171</u>	<u>US\$6,729,947</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

# FIDEICOMISO EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK CR - 2011

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS PERÍODOS DE DOCE Y TRECE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012, RESPECTIVAMENTE (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Nota	2013	2012
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		US\$ 899,524	US\$ 1,214,045
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las operaciones:			
Ajuste al valor razonables de las propiedades de inversión	5	(127,700)	(337,817)
Gastos financieros		713,114	702,581
Ingresos financieros		<u>(36,782)</u>	<u>(14,415)</u>
Subtotal		1,448,156	1,564,394
Movimientos en el capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar		(9,894)	
Alquileres diferidos		<u>(184,584)</u>	<u>(230,696)</u>
Flujos de efectivo provistos por actividades de operación		1,253,678	1,333,698
Intereses pagados		(713,115)	(689,193)
Impuesto sobre la renta pagado		<u>(321,546)</u>	<u>                    </u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>219,017</u>	<u>644,505</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Adiciones de propiedades de inversión	5		(10,500,000)
Adiciones en inversiones		(365,668)	(455,878)
Intereses recibidos		<u>36,783</u>	<u>14,415</u>
Flujos de efectivo usados en actividades de inversión		<u>(328,885)</u>	<u>(10,941,463)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Nuevas operaciones de crédito		<u>                    </u>	<u>10,654,948</u>
Flujos de efectivo provistos por actividades de financiamiento		<u>                    </u>	<u>10,654,948</u>

(Continúa)

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS PERÍODOS DE DOCE Y TRECE MESES QUE TERMINARON  
EL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012, RESPECTIVAMENTE  
(Expresados en Dólares Estadounidenses)**

	Nota	2013	2012
AUMENTO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		US\$ (109,868)	US\$ 357,990
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		<u>357,990</u>	<u>                    </u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		<u>US\$ 248,122</u>	<u>US\$ 357,990</u>
<b>TRANSACCIONES QUE NO REQUIRIERON USO DE EFECTIVO</b>			
Aportes de capital con propiedades de inversión	9	<u>US\$                    </u>	<u>US\$ 5,179,756</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

# FIDEICOMISO EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK CR - 2011

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS DE DOCE Y TRECE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012, RESPECTIVAMENTE (Expresadas en Dólares Estadounidenses)

---

### 1. NATURALEZA DEL NEGOCIO Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

*Naturaleza del Negocio* - El Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank CR - 2011 (en adelante “el Fideicomiso”), fue suscrito el 12 de agosto de 2011 obteniendo la respectiva autorización de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) para realizar oferta pública y la inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, mediante la resolución SGV - R - 2504 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 Jose (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 Información Financieras (NIIF), la contabilidad y los registros contables del Fideicomiso.

Los Fideicomisarios son los tenedores de los bonos emitidos.

La actividad principal del Fideicomiso es la emisión de bonos para la cancelación de pasivos del Fideicomitente; constituir un flujo de ingresos que le permita atender las obligaciones de los Fideicomisarios de los bonos tanto en intereses periódicos como del principal al vencimiento, así como de las obligaciones propias del Fideicomiso.

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

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

El Fideicomiso fue constituido legalmente el 12 de agosto de 2011 y a partir de ese momento inició sus actividades. 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.



**Principales Políticas Contables** - Los estados financieros fueron preparados según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso se resumen como sigue:

- a. **Moneda y Transacciones en Moneda Extranjera** - La moneda de curso legal en Costa Rica es el colón costarricense. Los registros de contabilidad del Fideicomiso son llevados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda de registro. El Fideicomiso determinó que la moneda funcional es el dólar estadounidense, al considerar que es la moneda que mejor refleja los eventos y transacciones efectuadas.

Las transacciones efectuadas en moneda extranjera se registran a la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos en moneda extranjera al final de cada período contable son ajustados a la tasa de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias cambiarias originadas de la liquidación de activos y obligaciones denominadas en moneda extranjera y por el ajuste de los saldos a la fecha de cierre son registradas contra los resultados del período en que ocurrieron. Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, las tasas de cambio para la compra de dólares estadounidenses eran de ¢493,51 y ¢492,42, respectivamente por US\$1. A la fecha del informe la tasa de cambio para la compra de dólares estadounidenses es de ¢493,63.

- b. **Juicios, Estimaciones y Supuestos Significativos de Contabilidad** - La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

- **Juicios** - En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la Administración ha utilizado el siguiente juicio, aparte de aquellos que implican estimaciones, que tiene un efecto en los valores reconocidos en los estados financieros:

*Arrendamientos Operativos* - El Fideicomiso incluye dentro de sus actividades comerciales el arrendamiento a terceros de sus propiedades de inversión. El Fideicomiso ha determinado, con base en la evaluación de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos, que retiene para sí todos los riesgos o derechos de las propiedades arrendadas y por lo tanto, los contratos de arrendamiento los clasifica como arrendamientos operativos.

- **Estimaciones y Supuestos** - Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza tienen un alto riesgo de causar ajustes de importancia relativa a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presenta a continuación:

*Deterioro de Activos Financieros* - Una vez realizada la evaluación sobre la recuperabilidad de los activos financieros del Fideicomiso, conformados principalmente por el efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones, la Administración considera que tales activos no presentan indicios de deterioro a la fecha de los estados financieros.

*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.

*Deterioro de Activos no Financieros* - El Fideicomiso estima que no existen indicadores de deterioro para ninguno de sus activos no financieros, representados principalmente por propiedades de inversión a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, el Fideicomiso efectúa evaluaciones de deterioro.

- c. ***Efectivo y Equivalentes de Efectivo*** - El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses desde la fecha de adquisición. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo son presentados por el Fideicomiso netos de sobregiros bancarios, si los hubiese.
- d. ***Instrumentos Financieros*** - El Fideicomiso reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías en la fecha de su reconocimiento inicial: a) activos financieros al valor razonable con cambios en resultados; b) cuentas por cobrar; y c) activos financieros disponibles para la venta. Esta clasificación inicial es revisada por el Fideicomiso al final de cada año financiero.

Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por el Fideicomiso en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar o vender un activo financiero.

- **Valor Razonable** - El valor razonable de una inversión que es negociada en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación. Para aquellas inversiones para las que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

- **Costo Amortizado** - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier premio o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.
- **Medición Subsecuente de los Activos Financieros** - La medición subsecuente de los activos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

*Activos Financieros al Valor Razonable con Cambios en Resultados* - Los activos financieros adquiridos con el propósito de negociarlos en un futuro cercano, se incluyen en los estados financieros como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, sin deducir los costos de transacción en que se pueda incurrir en su venta o disposición.

Estos activos financieros mantenidos para negociar, son designados por el Fideicomiso desde su reconocimiento inicial como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Las ganancias o pérdidas derivadas de su negociación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

*Activos Financieros Disponibles para la Venta* - Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que son designados como tales, desde la fecha de su reconocimiento original. Posteriormente, después de su reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta son medidos por el Fideicomiso al valor razonable y las ganancias o pérdidas no realizadas son reconocidas como otro resultado integral hasta la fecha de su desapropiación o si ha sido determinado su deterioro, fecha en la cual las ganancias o pérdidas acumuladas previamente registradas como otro resultado integral, son reconocidas en resultados.

- **Deterioro de Activos Financieros** - El Fideicomiso evalúa a la fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos pudieran estar deteriorados.

Un activo financiero o un grupo de activos financieros es considerado deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero y que el evento de pérdida detectado tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados para el activo financiero o del grupo de activos financieros que pueda ser confiablemente estimado.

La evidencia de deterioro puede incluir indicadores de que los deudores están experimentando significativas dificultades financieras, retrasos en el pago de intereses o pagos del principal, la probabilidad de que tales deudores se encuentren en un proceso de quiebra u otro tipo de reorganización financiera y cuando la información indique que hay una disminución estimable en los flujos de efectivo del Fideicomiso provenientes de incumplimientos contractuales.

Si existiese tal indicio, el Fideicomiso re-estima el valor recuperable del activo y si es del caso, revierte la pérdida aumentando el activo hasta su nuevo valor recuperable, el cual no superara el valor neto en libros del activo antes de reconocer la pérdida por deterioro original, reconociendo el crédito en los resultados del período.

*Deterioro de Activos Financieros Disponibles para la Venta* - Cuando un descenso en el valor razonable de un activo financiero disponible para la venta haya sido reconocido directamente como otro resultado integral y exista evidencia objetiva de que el activo ha sufrido deterioro, la pérdida acumulada que haya sido reconocida directamente en otro resultado integral es eliminada por el Fideicomiso del mismo y reconoce la pérdida en el resultado del período, aunque el activo financiero no haya sido dado de baja en el estado de situación financiera.

El importe de la pérdida acumulada que haya sido eliminado de otro resultado integral y reconocido en el resultado del período, es la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro del valor de ese activo financiero previamente reconocida en el resultado del período.

- **Baja de Activos Financieros** - Los activos financieros son dados de baja por el Fideicomiso cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, el Fideicomiso ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.
- e. **Propiedades de Inversión** - Inicialmente, las propiedades de inversión son medidas al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Estos costos incluyen el costo del reemplazo de componentes de una propiedad de inversión cuando ese costo es incurrido, si reúne las condiciones para su reconocimiento. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo, se reconocen como gastos en el año en que incurren.

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable el cual refleja las condiciones de mercado del activo a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión que den permanente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

Las transferencias de propiedades de inversión a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, o de estas cuentas a propiedades de inversión, se realizan solamente cuando existe un cambio en el uso del activo. Las transferencias de propiedades de inversión registradas a su valor razonable, a propiedades ocupadas por el Fideicomiso en su calidad de propietario o a inventarios, son registradas al valor razonable en la fecha del cambio de uso.

La transferencia de una propiedad ocupada por el Fideicomiso en su calidad de propietaria que será registrada en el futuro como propiedad de inversión a su valor razonable, es contabilizada al valor en libros a la fecha del cambio de uso y cualquier diferencia entre el valor en libros y el valor razonable se registra directamente como otro resultado integral y se acumula en una cuenta de superávit por revaluación, dentro del patrimonio neto del Fideicomiso.

- f. ***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. 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 superara el valor neto en libros del activo antes de reconocer la pérdida por deterioro original, reconociendo el crédito en los resultados del período.

- g. ***Pasivos Financieros*** -

- **Reconocimiento y Medición de los Pasivos Financieros** - El Fideicomiso reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de documentos y préstamos por pagar. Posteriormente estos pasivos son reconocidos a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

- **Baja de Pasivos Financieros** - Los pasivos financieros son dados de baja por el Fideicomiso cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo

financiero, el Fideicomiso cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

h. **Reconocimiento de Ingresos** - El Fideicomiso mide sus ingresos provenientes de actividades ordinarias utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los ingresos.

- **Arrendamientos Operativos - Calidad de Arrendadora** - Arrendamientos en los cuales el Fideicomiso, en su calidad de arrendadora, retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados arrendamientos operativos. Los ingresos provenientes de estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.
- **Ingresos por Rendimientos sobre Instrumentos Financieros** - Los ingresos por intereses y rendimientos sobre inversiones en valores se reconocen sobre los saldos promedios mensuales invertidos, tomando en cuenta el rendimiento efectivo del activo. El ingreso por intereses incluye la amortización de cualquier descuento o prima u otras diferencias entre el valor de costo inicial de un instrumento que devenga intereses y su madurez, calculado con base en el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses son incluidos como ingresos financieros en el estado de resultados.

Las ganancias o pérdidas sobre instrumentos medidos al valor razonable con cambios en resultados se reconocen en el estado del resultado integral del período en que se originan. Las ganancias o pérdidas que surjan del valor razonable de instrumentos disponibles para la venta se reconocen en otro resultado integral.

i. **Impuestos** -

- **Impuesto sobre la Renta Corriente** - La Compañía 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 la Compañía como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso es reconocido como un activo.
- **Impuesto sobre la Renta Diferido** - El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos y pasivos y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha del estado de situación. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el año en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

j. **Normas e Interpretaciones que Afectan los Montos Reportados en los Estados Financieros** - Al 30 de setiembre de 2013, las siguientes normas habían sido publicadas o revisadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

- **Adopción de NIIFs Nuevas y Revisadas sin Efecto en los Estados Financieros** - A continuación se presentan las normas e interpretaciones que han sido adoptadas en estos estados financieros en este año y que no han tenido impacto significativos en los montos informados, pero que podrían tener efecto sobre futuras transacciones o acuerdos:

Norma	Efecto
Enmiendas a la NIIF 1 - <i>Hiperinflación Severa y Eliminación de las Fechas Fijas para Adopción por Primera Vez</i>	Las enmiendas con respecto a la hiperinflación severa proporcionan orientación para las entidades que emergen de una hiperinflación severa para la presentación estados financieros IFRS por primera vez. Las enmiendas establecen la eliminación de las fechas fijas con el objeto de ayudar a los adoptantes por primera vez de las NIIF a la reconstrucción de las transacciones que ocurrieron antes de la fecha de transición a las NIIF. Estas enmiendas no son aplicables para la Compañía.
Enmiendas a la NIIF 7 <i>Revelaciones - Transferencias de Activos Financieros</i>	Aumenta los requerimientos de revelación para transacciones que impliquen transferencias de activos financieros con el propósito de proporcionar una mayor transparencia en torno a la exposición al riesgo de las operaciones en caso de transferencia de un activo financiero. La Compañía no ha realizado transferencias de activos financieros que requieran esta revelación.
Enmiendas a la NIC 12 - <i>Impuesto Diferido: Recuperación de Activo Subyacente</i>	Las propiedades de inversión que son medidas a través del modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 Propiedades de Inversión, se presumen que serán recuperadas a través de la venta para efectos de medición de los impuestos diferidos a menos que ese supuesto sea rebatible.

- **Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas y Revisadas Emitidas pero que no han Entrado en Vigencia** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que no han entrado en vigencia:

Norma o Interpretación	Ref.	Efectiva para Períodos que Inician el:
NIIF 9 - <i>Instrumentos Financieros</i> (Revisada 2010)	I	1° de enero de 2015
NIIF 13 - <i>Medición del Valor Razonable</i>	II	1° de enero de 2013
NIC 19 - <i>Beneficios a los Empleados</i> (Revisada en 2011)	III	1° de enero de 2013
Enmiendas a la NIIF 7 - <i>Revelaciones - Compensación Activos Financieros y Pasivos Financieros</i>	IV	1° de enero de 2013
Enmiendas a la NIC 32 - <i>Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros</i>	IV	1° de enero de 2014
Mejoras Anuales a las NIIF 2009-2011 - <i>Ciclo Emitido en Mayo del 2012</i>	V	1° de enero de 2013
NIC 28 - <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> (Revisada en 2011)	VI	1° de enero de 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y la NIIF 7 Obligatorio - <i>Fecha de Vigencia de la NIIF 9 y Revelaciones de Transición</i>		1° de enero de 2015

- I. La NIIF 9, emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 se modificó en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para el des reconocimiento. Los requisitos clave de la NIIF 9 se describen a continuación:
- Todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición son subsecuentemente medidos a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que sean únicamente pagos del principal e intereses sobre el capital pendiente, generalmente son valorados a su costo amortizado al final de los períodos contables subsecuentes. Todos los demás instrumentos de deuda e instrumentos de capital se valoran a su valor razonable al final de los períodos contables subsecuentes. Adicionalmente, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios subsecuentes en el valor razonable de un instrumento de capital (que no es mantenido para negociación) en otro resultado integral, siendo únicamente los ingresos por dividendos reconocidos en utilidad o pérdida.



- Con respecto a la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo, se presenta en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral establezca o amplíe un desajuste contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no son subsecuentemente reclasificados a utilidad o pérdida. Anteriormente, bajo la NIC 39, el importe total de la variación del valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en utilidad o pérdida y se presentaba en la utilidad o pérdida.
- II. La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para la medición del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones hechas a valor razonable. La Norma define valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable, y requiere revelaciones sobre mediciones de valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio, ya que se aplica tanto a partidas de instrumentos financieros como para partidas de instrumentos no financieros para los cuales otras NIIF requieren o permiten mediciones hechas a valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones hechas a valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requerimientos de revelación en la NIIF 13 son más amplios que los que requieren en las normas vigentes. Por ejemplo, la información cuantitativa y cualitativa basadas en una jerarquía del valor razonable de tres niveles actualmente requeridas para instrumentos financieros sólo bajo NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones serán extendidas por la NIIF 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.
- III. Las modificaciones de la NIC 19 cambian la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación para empleados. La modificación más significativa se refiere a la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y los activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurran y, por lo tanto, se elimina el “enfoque del corredor” permitido por la versión anterior de la NIC 19 y acelera el reconocimiento de los costos por servicios pasados. Las modificaciones requieren que todas las ganancias y pérdidas actuariales sean reconocidas inmediatamente a través de otro resultado integral para que el activo o pasivo neto reconocido en el estado de posición financiera refleje el valor total del déficit o superávit del plan. Por otra parte, el costo de los intereses y el rendimiento esperado de los activos utilizados en la versión anterior de la NIC 19 se sustituyen con un monto de “intereses neto”, que se calcula aplicando la tasa de descuento a los beneficios definidos pasivos o activos netos. Las modificaciones de la NIC 19 requieren la aplicación retroactiva.

- IV. Las modificaciones a la NIC 32 aclaran cuestiones existentes relacionadas los requisitos de la compensación de activos y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones aclaran el significado de “actualmente tiene un derecho legalmente aplicable de compensación” y la “realización y liquidación simultánea”.

Las modificaciones a la NIIF 7 requieren que las entidades revelen información sobre los derechos de compensación y los acuerdos relacionados para los instrumentos financieros en virtud de un acuerdo marco de compensación exigible o un arreglo similar.

- V. Las mejoras anuales a las NIIF 2009 - 2011 incluyen una serie de modificaciones a varias NIIF. Las modificaciones incluyen:

- Modificaciones a la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo: aclaran que las piezas de repuesto, el equipo de sustitución y equipo de servicio debe clasificarse como propiedad, planta y equipo cuando se cumpla con la definición de propiedad, planta y equipo de la NIC 16, caso contrario se clasificarán como inventario.
- Modificaciones a la NIC 32 Instrumentos Financieros Presentación: aclaran que el impuesto a las ganancias relativo a las distribuciones a los tenedores de un instrumento de capital y costos de una transacción de capital, deben ser contabilizados de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

- VI. La NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos, fue re-emitida por el IASB en mayo del 2011. La NIC 28 continúa indicando el tratamiento contable de las inversiones en asociadas, pero ahora es la única fuente de orientación que describe la aplicación del método de participación.

La Administración se encuentra analizando las implicaciones, que las nuevas y pronunciamientos, puedan tener sobre los estados financieros separados de la Compañía.

## 2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
En dólares estadounidenses:		
Efectivo en bancos	US\$ 5,407	US\$ 62
Equivalentes de efectivo	<u>242,715</u>	<u>357,928</u>
	<u>US\$248,122</u>	<u>US\$357,990</u>

Los equivalentes de efectivo están constituidos por fondos de inversión y operaciones de recompra (para el 2012).

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

Los fondos de inversión denominados en dólares estadounidenses devengaron rendimientos anualizados del último período entre el 1,82% y el 1,57% al 30 de setiembre de 2013 y 2012, respectivamente.

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

### **3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA**

Al 30 de setiembre de 2013, el Fideicomiso mantiene inversiones en bonos del estado, por un monto de US\$594,249 (US\$450,000 para el 2012), los cuales devengan tasas de interés anuales netas variables entre el 4,25% y el 5,06%, (del 5,06% para el 2012), y vencen entre mayo del 2018 y enero del 2023. Además se cuenta con inversiones por US\$217,317 en entidades del exterior, los cuales devengan un interés variables entre el 5% y 5,38%, con vencimientos entre marzo del 2020 y mayo del 2012.

### **4. ALQUILER DIFERIDO**

Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, la Administración del Fideicomiso ha reconocido un activo diferido por alquiler por US\$415,280 y US\$230,696, originado por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal.

### **5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Saldo inicial	US\$16,017,573	
Adiciones		US\$15,679,756
Ajustes al valor razonable	<u>127,700</u>	<u>337,817</u>
Saldo al final del año al valor razonable	<u>US\$16,145,273</u>	<u>US\$16,017,573</u>

Las propiedades de inversión consisten en dos locales comerciales ubicados en el Gran Área Metropolitana. Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, los dos locales comerciales se encuentran arrendados.

Para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión el Fideicomiso contrato los servicios de Investigaciones Científicas de Costa Rica, S.A. (ICICOR), empresa valuadora independiente con experiencia en la valoración de bienes muebles e inmuebles.

## 6. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, las obligaciones con terceros por la emisión de bonos ascienden a US\$10,500,000 y US\$10,654,948, respectivamente. 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 las cuentas del Fideicomiso y cualquier otro recurso que perciba el Fiduciario. El Fideicomiso realizó la emisión de dos ofertas públicas una por US\$5,500,000 que vence el 5 de octubre de 2023 (plazo 12 años) y generan una tasa de interés facial bruta de 6.79% y la otra oferta por US\$5,000,000 que vence el 5 de octubre de 2026 (plazo 15 años) y genera una tasa de interés facial bruta de 6.79% la cual es fija hasta el quinto año de emisión. Posteriormente al sexto año, la tasa pasará a ser variable (la tasa Libor a 6 meses + 3,25%). Además contará con una tasa piso y una tasa techo, la cual está definida de acuerdo a la emisión de la siguiente manera:

Emisión	Tasa Piso Bruta	Tasa Techo Bruta
US\$5,000,000	6,79%	9,00%
US\$5,500,000	6,79%	8,70%

## 7. PATRIMONIO

*Aportaciones de los Fideicomitentes* - Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, los aportes realizados por los fideicomitentes ascienden a US\$5,179,756.

## 8. GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN

	2013	2012
Comisiones de administración	US\$ 90,000	US\$ 90,000
Impuestos municipales	34,871	38,438
Pólizas de seguros	17,833	26,309
Honorarios profesionales	1,055	3,955
Otros	<u>30,147</u>	<u>34,138</u>
	<u>US\$173,906</u>	<u>US\$192,840</u>

## 9. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

*Revisión por Autoridades Fiscales* - De conformidad con la legislación fiscal vigente, las declaraciones del impuesto sobre la renta, para los últimos períodos fiscales están abiertas para la revisión de las autoridades fiscales. En consecuencia, podría existir una obligación eventual por la aplicación de criterios de parte de las autoridades fiscales, distintas de los que ha utilizado el Fideicomiso al liquidar sus impuestos. Consecuentemente, puede existir una contingencia por cualquier impuesto adicional resultante de deducciones no aceptadas para fines fiscales.

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Reconocimiento de diferencias temporarias	US\$ 26,449	US\$162,004
Impuesto sobre la renta corriente	<u>92,446</u>	<u>272,499</u>
Impuesto sobre la renta	<u>US\$118,895</u>	<u>US\$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 2013 y 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 2013 y 2012:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	US\$899,524	US\$1,214,045
Tasa de impuesto	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Impuesto de renta sobre la utilidad financiera	269,857	364,214
Menos los efectos derivados de:		
Valor razonable de las propiedades de inversión	(38,310)	(337,817)
Alquileres registrados al método lineal	(55,375)	
Depreciación	(64,955)	
Más los efectos derivados de:		
Gastos no deducibles	21,051	96,433
Efecto de diferencial cambiario - neto	(29,923)	149,669
Efecto por conversión	<u>(9,899)</u>	<u>                    </u>
Impuesto sobre la renta corriente	<u>US\$ 92,446</u>	<u>US\$ 272,499</u>

Al 30 de setiembre de 2013 y 2012 el pasivo por impuesto de renta diferido y el respectivo efecto en los estados del resultado integral se detalla a continuación:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo:		
Arrendamientos operativos	US\$124,584	US\$139,576
Valuación de propiedades de inversión	(67,953)	22,428
Depreciación acumulada	<u>131,822</u>	<u>                    </u>
	<u>US\$188,453</u>	<u>US\$162,004</u>

## 10. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - EL FIDEICOMISO COMO ARRENDADORA

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

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

- a. Estos contratos están denominados en dólares y colones y con plazos de 1 a 15 años. Los incrementos anuales son de un 2% y otras condiciones son objeto de negociación en forma anual.
- b. La arrendataria renuncia a todo derecho de indemnización o retiro de mejoras o reparaciones que se introduzcan en el inmueble.
- c. Cualquier remodelación, reparación o mejora correrán por cuenta del arrendatario y deberán ser autorizadas por escrito por el Arrendante.
- d. La arrendataria se abstendrá de almacenar materias inflamables o explosivas, que produzcan ruidos u olores molestos a los vecinos.
- e. La arrendataria pagará el consumo de los servicios públicos y la cuota de mantenimiento del local arrendado.

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
A un año	US\$ 1,463,788	US\$ 1,435,087
Después de un año y hasta cinco años	6,153,826	5,740,347
Después de cinco años	<u>13,871,286</u>	<u>9,184,555</u>
	<u>US\$21,488,900</u>	<u>US\$16,359,989</u>

## 11. 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:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 248,122	US\$ 357,990
Inversiones disponibles para la venta	<u>811,566</u>	<u>450,000</u>
Total activos financieros	<u>US\$ 1,059,688</u>	<u>US\$ 807,990</u>

(Continúa)

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Pasivos financieros:		
Documentos e intereses por pagar	<u>US\$10,668,336</u>	<u>US\$10,668,336</u>
Total pasivos financieros	<u>US\$10,668,336</u>	<u>US\$10,668,336</u>

Las estimaciones de valor razonable se realizan en un momento específico de tiempo y se basan en información relevante de mercado e información relacionada con los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos de juicio por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud.

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

- a. 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.
- b. 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.

Un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la Compañía es el siguiente:

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 estos instrumentos financieros son el riesgo de liquidez, el riesgo de tasa de interés y el riesgo de crédito. La Administración revisa y acuerda políticas para el manejo de estos riesgos, las cuales se resumen a continuación:

- **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:

	De 1 a 3 Meses	Más de 5 Años	Total
Al 30 de setiembre de 2013:			
Documentos e intereses por pagar	<u>US\$168,336</u>	<u>US\$10,500,000</u>	<u>US\$10,668,336</u>
	<u>US\$168,336</u>	<u>US\$10,500,000</u>	<u>US\$10,668,336</u>
	De 1 a 3 Meses	Más de 5 Años	Total
Al 30 de setiembre de 2012:			
Documentos e intereses por pagar	<u>                    </u>	<u>US\$10,668,336</u>	<u>US\$10,668,336</u>
	<u>US\$                    </u>	<u>US\$10,668,336</u>	<u>US\$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. El Fideicomiso no tiene activos importantes que generen intereses, excepto por los equivalentes de efectivo y las inversiones disponibles para la venta.

En cuanto a los pasivos, el Fideicomiso no tiene para el período en análisis operaciones de deuda con tasas de interés variables que la expongan al riesgo de flujos de efectivo por cambio de tasas de interés, dado que se tienen tasas fijas en las operaciones de deuda a 5 años.

El Fideicomiso administra los riesgos evaluando constantemente la evolución de las tasas de interés de mercado nacional e internacional con el fin de determinar con un buen grado de certeza los riesgos asociados a las inversiones con que cuenta. Con base en las inversiones al 30 de setiembre de 2013, la Gerencia ha desarrollado un análisis de sensibilidad sobre posibles variaciones en las tasas de interés. La siguiente tabla muestra las ganancias (pérdidas) anuales que resultarían en caso de existir variaciones en las tasas de interés de 1 y 2 puntos porcentuales, respectivamente:

	Inversiones con Tasas de Interés Variables	1%	2%
Aumento	<u>US\$811,566</u>	<u>US\$(8,116)</u>	<u>US\$(16,231)</u>
Disminución	<u>US\$811,566</u>	<u>US\$ 8,116</u>	<u>US\$ 16,231</u>

- **Riesgo Cambiario** - Como resultado de las operaciones que realiza el Fideicomiso en monedas extranjeras, está expuesta al riesgo por tipo de cambio cuando los valores de sus activos y pasivos están denominados en moneda diferente a su moneda funcional y por lo tanto, su valuación periódica depende del tipo de cambio de la moneda vigente en el mercado financiero, principalmente colones costarricenses. El riesgo de tipo de cambio consiste en el reconocimiento de diferencias cambiarias en los ingresos y gastos del Fideicomiso, resultantes de variaciones en el tipo de cambio entre la moneda funcional y la respectiva moneda extranjera.



Dado que las transacciones que realiza el Fideicomiso en su mayoría son en dólares estadounidenses el riesgo de tipo de cambio es mínimo ya que los activos y pasivos denominados en otra moneda no representan efectos importantes.

## **12. CONTRATO**

Entre las principales cláusulas del contrato del Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank CR - 2011 se establecen las siguientes:

- a. El Fiduciario utilice los flujos que provienen de los contratos maestros de arrendamiento, para constituir y abastecer las cuentas del Fideicomiso.
- b. El Fiduciario proceda a cumplir utilizando los fondos que estarán disponibles en las cuentas del Fideicomiso, las obligaciones de pago de los bonos y sus intereses.
- c. El Fiduciario proceda a realizar nuevas emisiones para cubrir fondos que el Fideicomiso pudiese necesitar para cancelar la totalidad del principal de los bonos.
- d. Que al haberse cancelado la totalidad de los intereses y amortizaciones correspondientes, así como cualquier gasto originado en virtud de las emisiones de los bonos, el Fiduciario proceda con la devolución del patrimonio Fideicometido al Fideicomitente, Inmobiliaria Santiagomillas, S.A.
- e. Que a solicitud de Inmobiliaria Santiagomillas S.A., el Fiduciario proceda con la cancelación de las cédulas hipotecarias aportadas al patrimonio fideicometido, en cualquier momento durante el plazo del Fideicomiso, en el tanto estas no se encuentren prescritas.
- f. Que de previo a su cancelación, el Fiduciario custodie las cedulas 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 realizara en el Inmueble de Alajuela. Corresponderá de manera exclusiva al Fiduciario realizar la comparecencia legal para otorgar la escritura de constitución del condominio.

## **13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL 2013**

Los estados financieros del 2013 han sido aprobados por la Administración el 20 de noviembre de 2013, 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](http://www.scotiabankcr.com).

\* \* \* \* \*