

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA**  
**SANTIAGOMILLAS 2016**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**Al 31 de diciembre de 2022**  
**(En colones)**

Detalle	Nota	ACUMULADO AL 31/12/2022	ACUMULADO AL 31/12/2021
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
<b>FONDOS DISPONIBLES</b>			
CAJA Y BANCO	2.1	8,467,986.91	71,281,267.38
<b>TOTAL DE FONDOS DISPONIBLES</b>		<b>8,467,986.91</b>	<b>71,281,267.38</b>
<b>INVERSIONES Y VALORES A PLAZO</b>			
INVERSIONES A CORTO PLAZO	2.2	508,000,000.00	556,000,000.00
PRIMAS SOBRE INVERSIONES	2.2	20,330,657.92	7,834,525.37
DESCUENTO SOBRE INVERSIONES	2.2	(59,533,218.75)	(10,837,174.63)
INTERESES POR COBRAR SOBRE INVERSIONES	2.3	42,332,282.07	29,205,849.05
ESTIMACION POR DETERIORO DE INVERSIONES	2.2	(12,110,214.16)	(11,474,521.91)
<b>TOTAL DE INVERSIONES Y VALORES A PLAZO</b>		<b>499,019,507.08</b>	<b>570,728,677.88</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>507,487,493.99</b>	<b>642,009,945.26</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
<b>INVERSIONES Y VALORES A PLAZO</b>			
INVERSIONES A LARGO PLAZO	2.2	1,269,750,000.00	816,750,000.00
<b>INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO</b>			
TERRENOS	3	3,731,516,665.29	3,731,516,665.29
REVALUACION DE TERRENOS	3	1,363,340,757.12	1,199,954,293.36
EDIFICIOS	3	4,554,662,811.19	4,554,662,811.19
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION	3	1,617,546,707.22	1,128,315,245.17
<b>TOTAL DE INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO</b>		<b>11,267,066,940.82</b>	<b>10,614,449,015.01</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>12,536,816,940.82</b>	<b>11,431,199,015.01</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ADELANTO IMPUESTO SOBRE RENTA		81,615,905.00	51,424,308.60
IVA POR COMPRA DE BIENES Y SERVICIOS		727,233.40	966,247.72
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>82,343,138.40</b>	<b>52,390,556.32</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>13,126,647,573.21</b>	<b>12,125,599,516.59</b>

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA**  
**SANTIAGOMILLAS 2016**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**Al 31 de diciembre de 2022**  
**(En colones)**

Detalle	Nota	ACUMULADO AL 31/12/2022	ACUMULADO AL 31/12/2021
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES			
CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES		95,023,196.67	72,399,166.67
RETENCION DEL IMPUESTO DE RENTA		8,262,887.49	6,307,167.40
IMPUESTO DE RENTA POR PAGAR	5.1	100,657,164.98	92,232,746.17
IVA POR PAGO DE BIENES Y SERVICIOS		10,515,608.30	10,160,008.03
<b>TOTAL DE PASIVO CORRIENTE</b>		<b>214,458,857.44</b>	<b>181,099,088.27</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
OBLIGACIONES CON EL PUBLICO A LARGO PLAZO	4	6,150,000,000.00	6,150,000,000.00
IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO	5.2	651,661,027.00	477,563,610.00
<b>TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6,801,661,027.00</b>	<b>6,627,563,610.00</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>7,016,119,884.44</b>	<b>6,808,662,698.27</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
APORTACIONES EN ESPECIE	6	8,286,179,476.48	8,286,179,476.48
DESEMBOLSOS DE CAPITAL	7	(5,873,993,202.00)	(5,873,993,202.00)
RESULTADOS ACUMULADOS		2,904,750,543.84	1,786,999,560.24
RESULTADOS DEL PERIODO		793,590,870.45	1,117,750,983.60
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>6,110,527,688.77</b>	<b>5,316,936,818.32</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>13,126,647,573.21</b>	<b>12,125,599,516.59</b>

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS 2016  
ESTADO DE RESULTADOS  
Del 1 de Enero 2022 al 31 de diciembre 2022  
(En colones)

Detalle	Nota	ACUM. MES ANTERIOR	MOV. DEL MES	ACUMULADO AL 31/12/2022	ACUMULADO AL 31/12/2021
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>					
POR FONDOS DISPONIBLES		2,259,153.16	87,365.55	2,346,518.71	2,138,327.66
POR INVERSION EN VALORES A PLAZO		103,185,252.23	12,720,022.74	115,905,274.97	96,413,510.00
DISMINUCION DETERIORO INVERSIONES		1,092,575.86	-	1,092,575.86	842,923.12
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>		<b>106,536,981.25</b>	<b>12,807,388.29</b>	<b>119,344,369.54</b>	<b>99,394,760.78</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>					
GASTOS POR INTERESES S/EMISION DE BONOS		513,738,500.00	59,588,125.00	573,326,625.00	544,889,999.99
CARGO POR SERVICIO BANCARIO		75,244.15	1,788.00	77,032.15	70,565.67
ESTIMACION POR DETERIORO DE INVERSIONES		1,109,425.57	618,842.54	1,728,268.11	3,123,166.20
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>514,923,169.72</b>	<b>60,208,755.54</b>	<b>575,131,925.26</b>	<b>548,083,731.86</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO BRUTO</b>		<b>(408,386,188.47)</b>	<b>(47,401,367.25)</b>	<b>(455,787,555.72)</b>	<b>(448,688,971.08)</b>
<b>INGRESOS DE OPERACION</b>					
INGRESO POR ALQUILERES		887,046,854.38	80,889,294.65	967,936,149.03	936,314,464.87
OTROS INGRESOS OPERATIVOS		2.53	2,981,571,535.91	2,981,571,538.44	2,328,269,538.79
<b>TOTAL INGRESOS OPERATIVOS</b>		<b>887,046,856.91</b>	<b>3,062,460,830.56</b>	<b>3,949,507,687.47</b>	<b>3,264,584,003.66</b>
<b>GASTOS DE OPERACION</b>					
COMISIONES AL FIDUCIARIO	8	40,894,220.70	4,024,734.88	44,918,955.58	43,286,327.03
COMISION AL PUESTO DE BOLSA		492,107.45	51,407.52	543,514.97	440,765.05
GASTOS DIVERSOS		4,659,468.17	1,517,960.73	6,177,428.90	12,404,729.74
HONORARIOS PROFESIONALES		996,383.77	-	996,383.77	2,685,011.55
CUOTAS Y SUSCRIPCIONES		12,000.00	-	12,000.00	12,000.00
IMPUESTOS MUNICIPALES		25,900,743.71	7,289,631.80	33,190,375.51	28,468,016.13
DESEMBOLSOS DE OPERACION		-	2,328,269,538.53	2,328,269,538.53	1,336,324,933.13
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO		3.96	0.53	4.49	0.42
<b>TOTAL GASTOS DE OPERACION</b>		<b>72,954,927.76</b>	<b>12,883,734.93</b>	<b>2,414,108,201.75</b>	<b>1,423,621,783.05</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>814,091,929.15</b>	<b>3,049,577,095.63</b>	<b>1,535,399,485.72</b>	<b>1,840,962,220.61</b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>					
POLIZA DE SEGUROS		6,890,951.57	-	6,890,951.57	1,458,138.18
HONORARIOS DE AUDITORIA		4,375,526.00	-	4,375,526.00	2,615,000.00
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION</b>		<b>11,266,477.57</b>	<b>-</b>	<b>11,266,477.57</b>	<b>4,073,138.18</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTO</b>		<b>394,439,263.11</b>	<b>3,002,175,728.38</b>	<b>1,068,345,452.43</b>	<b>1,388,200,111.35</b>
GASTO IMPUESTO SOBRE LA RENTA CORRIENTE	9.1	96,699,517.61	3,957,647.37	100,657,164.98	92,232,747.75
GASTO IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	9.2	25,050,647.00	149,046,770.00	174,097,417.00	178,216,380.00
<b>RESULTADOS DEL PERIODO</b>		<b>272,689,098.50</b>	<b>2,849,171,311.01</b>	<b>793,590,870.45</b>	<b>1,117,750,983.60</b>



Fideicomiso para la Emision Bonos Santiagomillas 2016  
Estado de cambios en la Posición Patrimonial  
Por el periodo del 1 de Enero 2022 al 31 de diciembre 2022  
( En Colones )

DESCRIPCION	Aportes en Especies	Desembolso de Capital	Pérdida y/o Utilidad Acumulada	Utilidad / Pérdida del periodo	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 31/12/2021	8,286,179,476.48	(5,873,993,202.00)	2,904,750,543.84	-	5,316,936,818.32
Utilidad / Pérdida del periodo				793,590,870.45	793,590,870.45
Saldo al 31/12/2022	8,286,179,476.48	(5,873,993,202.00)	2,904,750,543.84	793,590,870.45	6,110,527,688.77

---

Gregory Díaz Mora  
Asistente Gerencia Fideicomisos

---

Orlando Calvo Zúñiga  
Gerente Contabilidad Fideicomisos



SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A.  
FIDEICOMISO EMISION BONOS SANTIAGOMILLAS 2016  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
Al 31 de diciembre de 2022  
(En colones)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>		
Resultados del período	(324,160,113.15)	484,569,416.97
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos</b>		
Resultados acumulados	1,117,750,983.60	633,181,566.63
<b>Variación neta en los activos (aumento), o disminución</b>		
Intereses por cobrar	(13,126,433.02)	(848,120.60)
Cuentas por cobrar	-	-
Otros activos	(29,952,582.08)	(3,378,917.86)
<b>Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)</b>		
Cargos por pagar por obligaciones financieras	22,624,030.00	-
Cuentas por pagar	-	-
Retenciones e Impuestos por pagar	10,735,739.17	22,488,114.94
Impuesto de renta Diferido	174,097,417.00	178,216,380.00
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<u>957,969,041.52</u>	<u>1,314,228,440.08</u>
<b>Flujos netos de efectivo provistos (usados) en las actividades de inversión:</b>		
Aumento en inversiones	(368,164,396.18)	(307,634,354.15)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(652,617,925.81)	(991,944,605.40)
<b>Flujos netos de efectivo (usado) provistos en las actividades de inversión</b>	<u>(1,020,782,321.99)</u>	<u>(1,299,578,959.55)</u>
<b>Aumento neto en el efectivo y equivalentes</b>	<b>(62,813,280.47)</b>	<b>14,649,480.53</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del periodo</b>	<b>71,281,267.38</b>	<b>56,631,786.85</b>
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b><u>8,467,986.91</u></b>	<b><u>71,281,267.38</u></b>

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022**

---

**NOTA 1-NATURALEZA DE LAS OPERACIONES**

**NATURALEZA DEL NEGOCIO Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Naturaleza del Negocio - El FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016 (en adelante “el Fideicomiso”), fue suscrito el 21 de noviembre de 2016 obteniendo la respectiva autorización de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) para realizar oferta pública y la inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, mediante la resolución SGV-R.2891 del 18 de noviembre del 2016.

Inmobiliaria Santiagomillas, S.A. es el Fideicomitente. Su aporte inicial fueron once propiedades donde se ubican:

1. Auto mercado de San Francisco de Heredia Fincas Partido de Heredia folios reales números 4-142485-000 y 4-142486-000,
2. Oficinas administrativas del Grupo Auto mercado - Edificio Victoria. Finca Partido de San José folio real número 1-044459-000 y
3. Auto mercado Plaza Mayor y 7 Locales Comerciales en Centro Comercial Plaza Mayor. Fincas Filiales del Partido de San José folios reales números 1-10600-F-000,1-10601-F-000, 1-10603-F-000, 1-10620-F-000, 1-10621-F-000, 1-10622-F-000, 1-10623-F-000 y 1-10632-F-000.

El Fiduciario es el Scotiabank de Costa Rica, S.A. Dentro de las principales funciones del Fiduciario están llevar a cabo todos y cada uno de los actos necesarios para el funcionamiento efectivo del Fideicomiso, mantener la calidad de propietario fiduciario de los inmuebles y llevar de conformidad con Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) la contabilidad y los registros contables del Fideicomiso.

Las Partes que suscriben el Contrato de Fideicomiso son las siguientes: (a) Fideicomitente: Inmobiliaria Santiagomillas S.A., (b) Fiduciario: Scotiabank De Costa Rica, S.A., y (c) Fideicomisario: Inmobiliaria Santiagomillas S.A. y los inversionistas tenedores de los bonos que llegue a emitir el Fideicomiso, son acreedores de este y tendrán limitado dicho beneficio al valor nominal de cada título y sus respectivos intereses

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

Con la constitución del Fideicomiso se realizaron dos emisiones de bonos, una por ₡3.150.000.000.00 (Tres mil ciento cincuenta millones de colones costarricenses) y la otra por ₡3.000.000.000.00 (Tres mil millones de colones costarricenses), 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 20 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.

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022

---

El Fideicomiso y el patrimonio fue constituido legalmente el 21 de noviembre del 2016 y la colocación de los Bonos se realizó el 8 de febrero del 2017 a partir de ese momento inició todas la actividades y operaciones.

**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 colones costarricenses (CRC₡), que es la moneda de registro.

Las transacciones efectuadas en moneda extranjera se registran al tipo de cambio de venta vigente en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos en moneda extranjera al final de cada período contable son ajustados al tipo de cambio de venta del Banco Central de Costa Rica vigente a esa fecha. Las diferencias cambiarias originadas del movimiento de los activos y pasivos denominados en moneda extranjera y el ajuste de los saldos a la fecha de cierre son registrados como diferencial cambiario y mostrados en el estado de los resultados del período en que se ocurrieron.

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, las tasas de cambio para la compra de dólares estadounidenses eran de **₡594.17** y **₡639.06** respectivamente por US\$1 y las tasas de cambio para la venta de dólares estadounidenses eran de **₡601.99** y **₡645.25** respectivamente por US\$1.

**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

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022

---

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, se presenta a continuación:

- Deterioro de Activos Financieros – Una vez realizada la evaluación sobre la recuperabilidad de los activos financieros del Fideicomiso, conformados principalmente por el efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones, la Administración considera que tales activos no presentan indicios de deterioro a la fecha de los estados financieros.
- Valoración de Propiedades de Inversión – El Fideicomiso registra a su valor razonable sus propiedades de inversión, para ello contrata los servicios de peritos valuadores independientes para la determinación del valor razonable en el mes de septiembre de cada año antes del cierre fiscal.
- 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

#### *Evaluación del modelo de negocio*

El Fideicomiso realizó una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el cual se mantienen los instrumentos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que se gestiona el negocio y en que se proporciona la información al Fideicomitente y Fideicomisarios.

Las políticas y los objetivos señalados fueron definidas en el contrato de Fideicomiso, específicamente en la cláusula 10.2 “De la Administración de Cuentas” en la cual establece la Política de Inversión, bajo los siguientes parámetros:

...” Certificado de Depósito a Plazos emitidos por los bancos del Sistema Bancario Nacional costarricense con calificación de riesgo de corto plazo SCR1 por parte de la Sociedad Calificadora de Riesgo de Centroamérica y calificación de riesgo de corto plazo F1 por parte de Fitch Ratings, o una calificación de riesgo homologa de cualquier otra calificadora que en el futuro opere debidamente autorizada en el Mercado; pudiendo ser títulos emitidos por el propio Fiduciario...”

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022

---

...” En valores de oferta pública de deuda, emitidos por el Gobierno de Costa Rica a través del Ministerio de Hacienda o el Banco Central de Costa Rica...”

...” En valores emitidos por el Sector Público Costarricense con garantía del Estado costarricense...”

El Fiduciario en conjunto con el Puesto de Bolsa procurará maximizar la seguridad y liquidez de las inversiones, siendo la rentabilidad y crecimiento de la cartera de las Cuentas del Fideicomiso un objetivo secundario.

Las inversiones que se realizan se “calzan” en los periodos indicados anteriormente para poder atender la obligación del principal de la deuda y no se prevé la venta de los mismos. Eventualmente y ante una condición de mercado muy favorable se puede valorar la posibilidad de vender alguno de los títulos en caso que se pueda obtener un beneficio importante para el patrimonio fideicometido sin que se exponga el mismo a riesgos no contemplados dentro del Contrato de Fideicomiso y el Prospecto de Emisión.

Una vez que el Fideicomiso lleva a cabo las inversiones de conformidad a la política mencionada anteriormente, proporciona la información a los Fideicomitentes y Fideicomisarios mencionados de seguido:

- Se reporta al Fideicomitente y Fideicomisarios sobre el comportamiento de los distintos portafolios, a través de presentaciones de resultados trimestrales y con el envío mensual de los Estados Financieros a Inmobiliaria Santiagomillas como Fideicomitente y Fideicomisario secundario y a los inversionistas como Fideicomisarios principales través de la SUGEVAL con una periodicidad trimestral.

*Evaluación si los flujos de caja contractuales son solamente pagos de principal e intereses.*

Para el propósito de esta evaluación, “principal” es definido como el valor razonable del activo financiero al momento de reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un periodo de tiempo particular.

Al evaluar si los flujos de caja contractuales son sólo pagos de principal e intereses, el Fideicomiso considera los términos bajo los cuales fue constituido. Esto incluye la evaluación para determinar si el activo financiero contiene un término contractual que pudiese cambiar el período o monto de los flujos de caja contractuales de tal modo que no cumpla con esta condición.

Al llevar a cabo esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- Que los flujos de efectivo del activo sujeto a valoración son utilizados para pagos de principal, intereses y gastos operativos propios del Fideicomiso.

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al cobrar flujos de efectivo contractuales y al vender estos activos financieros ante una oportunidad de mercado.

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022

---

- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados sólo de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

De acuerdo al análisis de la cartera de inversiones que mantiene el Fideicomiso, la misma se clasifica como inversiones en instrumentos financieros medidos al costo amortizado, dado que el modelo de negocio adoptado por la Administración del Fideicomiso para gestionar esas inversiones tiene como objetivo mantener esos activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y además, las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pago de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los fideicomisos reconocen inicialmente las partidas por cobrar, documentos y cuentas por pagar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de contratación.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, en el caso de una partida no reconocida posteriormente al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo derivados del activo financiero expiran o cuando el activo financiero y todos sus riesgos como beneficios se traspasan. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, descarga, cancela o expira.

### **Clasificación y reconocimiento**

Los Fideicomisos pueden clasificar los activos financieros, en las siguientes categorías:

- Medidos al costo amortizado,
- Medidos al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI),
- Medidos al valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Un activo financiero es medido al costo amortizado y no a valor razonable con cambios en resultados si cumple con las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos al principal e intereses sobre el saldo vigente.

Un activo financiero es medido a VRCOUI solo si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRCR:

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022

---

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al cobrar flujos de efectivo contractuales y al vender estos activos financieros.
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados sólo de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Los activos financieros que no sean clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales, como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

### *Medición posterior de activos financieros*

Todos los activos financieros excepto por aquellos al valor razonable con cambios en resultados están sujetos a la evaluación de deterioro al menos en cada fecha de reporte para identificar si hay alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o Fideicomiso de activos financieros se deterioraron.

Diferentes criterios para determinar el deterioro se aplican para cada categoría de activos financieros, las cuales se describen más adelante.

Los ingresos y gastos relacionados con activos financieros que se consideran atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, se capitalizaron durante el periodo de tiempo que fue necesario para completar y preparar esos activos para su uso planificado.

### *Partidas por cobrar*

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

### *Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados*

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros que o eran clasificados como mantenidos para negociar o que cumplen ciertas condiciones y son designados al valor razonable con cambios en resultados desde su reconocimiento inicial.

Los activos de esta categoría se miden al valor razonable reconociendo las ganancias o pérdidas en resultados. Los valores razonables de los activos financieros de esta categoría se determinan por referencia a transacciones en mercados activos o usando técnicas de valoración cuando no existen mercados activos.

### *Dar de baja*

Los Fideicomisos dan de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022

---

efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionadas con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en cuentas que sea creada o retenida es reconocida como un activo o pasivo separado.

Los Fideicomisos dan de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagaderas o canceladas, o bien hayan expirado.

### *Medición del costo amortizado*

El costo amortizado de los activos o pasivos financieros es el monto al que se mide el activo o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada mediante el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia que exista entre el monto inicial reconocido y el monto al vencimiento, menos cualquier reducción que surja por deterioro.

### *Medición del valor razonable*

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Los Fideicomisos miden el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base continua.

Los Fideicomisos establecen una jerarquía del valor razonable que clasifica en los niveles, que reflejan la importancia de los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que los Fideicomisos pueden acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa e indirectamente. Esta categoría incluye precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos y otras técnicas de valuación donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: esta categoría contempla todos los activos o pasivos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables, que tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para



## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022

---

instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, los Fideicomisos determinan el valor razonable utilizando otras técnicas de valoración. Estas incluyen el valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento. El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

Los Fideicomisos reconocen las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

### *Identificación y medición del deterioro*

Al evaluar el deterioro colectivo, los Fideicomisos usan información histórica de probabilidades de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, ajustados por los juicios de la administración relacionados con si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del instrumento financiero. Las pérdidas se reconocen en el resultado del año y se reflejan en una cuenta de estimación contra el activo financiero. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en los resultados del año.

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 incurrir.

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

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022

---

esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

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

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

### f. Pasivos Financieros –

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

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

- **Baja de Pasivos Financieros** – Los pasivos financieros son dados de baja por el Fideicomiso cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, el Fideicomiso cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

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

- **Arrendamientos Operativos – Calidad de Arrendadora** – Arrendamientos en los cuales el Fideicomiso, en su calidad de arrendadora, retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

- **Ingresos por Rendimientos sobre Instrumentos Financieros** – Los ingresos por intereses y rendimientos sobre inversiones en valores se reconocen sobre los saldos promedios mensuales invertidos, tomando en cuenta el rendimiento efectivo del activo. El ingreso por intereses incluye

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022**

---

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 al valor razonable con cambios en otro resultado integral se reconocen en otro resultado integral.

**h. Impuestos –**

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

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022**

---

**NOTA 2- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

**2.1 Caja y Bancos**

El Fideicomiso mantiene una cuenta Corriente en colones y en dólares para el manejo de sus recursos. Al ser los colones la moneda funcional del Fideicomiso, la cuenta en dólares es únicamente utilizada como cuenta de soporte para llevar a cabo pagos en esa moneda transfiriendo los recursos desde la cuenta en colones. Dada esta particularidad, la cuenta en dólares no mantiene saldos.

<b>CAJA Y BANCOS</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Entidad:	Scotiabank de Costa Rica, S.A.	Scotiabank de Costa Rica, S.A.
Número de Cuenta:	<b>13001087300</b>	<b>13001087300</b>
Moneda	Colones	Colones
Saldo inicial	₡ 30,956,371.29	₡ 19,635,100.26
Intereses recibidos durante el mes	87,365.55	125,782.25
Aportes durante el mes	94,017,231.72	91,535,421.38
Desembolsos durante el mes	116,592,981.65	40,015,036.51
Saldo final al cierre de mes	<b>₡ 8,467,986.91</b>	<b>₡ 71,281,267.38</b>

**2.2 Inversiones en instrumentos financieros**

Las inversiones están constituidas con los fondos de las cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la Política de Inversión del Contrato de Fideicomiso y del respectivo Prospecto de la Emisión. La siguiente es la información de Inversiones en instrumentos financieros al cierre del 31 de diciembre del 2022.

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022**

31 de diciembre de 2022								
Emisor	Calificación de Riesgo**	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Prima	Descuento	Valor de mercado	Valoración al nivel 1	Moneda
GOBIERNO	B	50,000,000.00	63,888.90	-	(590,944.53)	49,935,142.50	526,087.03	CRC
GOBIERNO	B	112,000,000.00	4,608,177.42	-	(676,233.95)	112,164,388.00	840,621.95	CRC
GOBIERNO	B	66,000,000.00	1,593,900.00	-	(3,367,820.80)	66,390,586.68	3,758,407.48	CRC
GOBIERNO	B	80,000,000.00	2,210,044.34	-	(723,468.66)	84,074,366.40	4,797,835.06	CRC
GOBIERNO	B	140,000,000.00	6,339,666.84	100,731.67	-	139,765,803.80	(334,927.87)	CRC
GOBIERNO	B	155,000,000.00	3,535,291.44	76,683.91	-	150,594,228.85	(4,482,455.06)	CRC
GOBIERNO	B	76,750,000.00	2,623,272.96	-	(2,516,162.29)	72,119,265.73	(2,114,571.98)	CRC
GOBIERNO	B	64,000,000.00	2,098,630.56	1,856,555.05	-	64,336,698.88	(1,519,856.17)	CRC
GOBIERNO	B	73,000,000.00	2,410,297.44	3,681,753.14	-	70,155,668.15	(6,526,084.99)	CRC
GOBIERNO	B	100,000,000.00	3,301,777.44	6,060,852.83	-	96,103,655.00	(9,957,197.83)	CRC
GOBIERNO	B	165,000,000.00	5,447,933.84	8,554,081.32	-	158,571,030.75	(14,983,050.57)	CRC
GOBIERNO	B	200,000,000.00	2,951,388.75	-	(31,451,668.00)	159,233,952.00	(9,314,380.00)	CRC
GOBIERNO	B	100,000,000.00	1,487,500.56	-	(20,206,920.52)	79,616,976.00	(176,103.48)	CRC
<b>Totales por moneda</b>		<b>1,381,750,000.00</b>	<b>38,671,770.49</b>	<b>20,330,657.92</b>	<b>(59,533,218.75)</b>	<b>1,303,061,762.74</b>	<b>(39,485,676.43)</b>	

31 de diciembre de 2021								
Emisor	Calificación de Riesgo**	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Prima	Descuento	Valor de mercado	Valoración al nivel 1	Moneda
GOBIERNO	B	50,000,000.00	63,888.90	-	(828,638.13)	58,379,788.00	9,208,426.13	CRC
GOBIERNO	B	112,000,000.00	4,608,177.42	-	(1,899,578.75)	123,680,117.12	13,579,695.87	CRC
GOBIERNO	B	66,000,000.00	1,593,900.00	-	(4,265,905.60)	77,293,922.64	15,559,828.24	CRC
GOBIERNO	B	80,000,000.00	2,210,044.34	-	(830,824.26)	99,761,108.00	20,591,932.26	CRC
GOBIERNO	B	140,000,000.00	6,339,666.84	117,338.47	-	138,662,223.00	(1,455,115.47)	CRC
GOBIERNO	B	155,000,000.00	3,535,291.44	121,352.71	-	172,176,016.55	17,054,663.84	CRC
GOBIERNO	B	76,750,000.00	2,623,272.96	-	(3,012,227.89)	85,150,349.67	11,412,577.56	CRC
GOBIERNO	B	64,000,000.00	2,098,630.56	2,717,844.25	-	75,368,872.32	8,651,028.07	CRC
GOBIERNO	B	73,000,000.00	2,410,297.44	4,877,989.94	-	80,252,377.72	2,374,387.78	CRC
		<b>816,750,000.00</b>	<b>25,483,169.90</b>	<b>7,834,525.37</b>	<b>(10,837,174.63)</b>	<b>910,724,775.02</b>	<b>96,977,424.28</b>	

\*\*Fuente: Calificaciones de riesgo remitidas por el puesto de bolsa BN Valores S.A.

31 de diciembre de 2022				
Instrumento	Emisor	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Moneda
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	76,000,000.00	35,397.28	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	150,000,000.00	2,177,980.00	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	100,000,000.00	1,301,981.34	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	20,000,000.00	37,480.08	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	50,000,000.00	107,672.88	CRC
		<b>396,000,000.00</b>	<b>3,660,511.58</b>	

31 de diciembre de 2021				
Instrumento	Emisor	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Moneda
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	BNCR	130,000,000.00	3,158,317.28	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	BCR	100,000,000.00	206,596.95	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	76,000,000.00	35,397.28	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	180,000,000.00	144,981.13	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	70,000,000.00	177,386.51	CRC
		<b>556,000,000.00</b>	<b>3,722,679.15</b>	

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022**

---

**2.3 Intereses por cobrar sobre inversiones**

El monto de los intereses por cobrar sobre Inversiones en instrumentos financieros al cierre del 31 de diciembre 2022 es por:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Titulos de deuda</b>	38,671,770.49	25,483,169.90
<b>Certificados de inversión</b>	3,660,511.58	3,722,679.15
	<b>¢ 42,332,282.07</b>	<b>¢ 29,205,849.05</b>

De acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, “NIF 9 Instrumentos Financieros”, al inicio de la aplicación de la norma, se utilizó un modelo de deterioro basado en la pérdida esperada, el cálculo fue realizado con el modelo de la empresa Quantos Soluciones, a partir del mes de diciembre, 2021, este modelo se sustituye por el modelo elaborado por el área de Riesgos de Scotiabank, para lo cual el cálculo el deterioro de las inversiones al cierre del cuarto trimestre 2022 presenta el siguiente resultado:

<b>Moneda</b>	<b>Facial</b>	<b>Pérdida esperada IVQ 2022</b>	<b>% Pérdida</b>
CRC	1,777,750,000.00	12,110,214.16	0.68%

**NOTA 3- PROPIEDADES DE INVERSION**

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

De conformidad con el último avalúo a las propiedades realizadas por ICICOR y PIASA el 31 de diciembre del 2022. El detalle de los bienes inmuebles, mobiliario y equipo es como sigue:

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022**

INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO	Costo	Saldo Balance al 30/11/2022	Avalúo (+ -)	Mejoras (+)	Retiros (-)	Saldo Balance al 31/12/2022
<b>TERRENOS</b>						
San Francisco	1,666,722,319.42	1,666,722,319.42				1,666,722,319.42
Edificio Victoria	458,319,883.14	458,319,883.14				458,319,883.14
Plaza Mayor	1,484,185,261.20	1,484,185,261.20				1,484,185,261.20
Plaza Mayor	122,289,201.54	122,289,201.54				122,289,201.54
REVALUACION DE TERRENOS		1,199,954,293.36	1,363,340,757.12			1,363,340,757.12
	<b>¢3,731,516,665.30</b>	<b>¢4,931,470,958.66</b>	<b>¢1,363,340,757.12</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢5,094,857,422.42</b>
<b>EDIFICIOS</b>						
San Francisco	2,380,770,533.89	2,380,770,533.89				2,380,770,533.89
Edificio Victoria	749,964,021.40	749,964,021.40				749,964,021.40
Plaza Mayor	1,324,119,962.29	1,324,119,962.29				1,324,119,962.29
Plaza Mayor	99,808,293.60	99,808,293.60				99,808,293.60
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION		1,128,315,245.17	1,617,546,707.22			1,617,546,707.22
	<b>¢4,554,662,811.18</b>	<b>¢5,682,978,056.35</b>	<b>¢1,617,546,707.22</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢6,172,209,518.40</b>
<b>Total equipo y mobiliario</b>	<b>¢8,286,179,476.48</b>	<b>¢10,614,449,015.01</b>	<b>¢2,980,887,464.34</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢11,267,066,940.82</b>

INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO	Costo	Saldo Balance al 30/11/2021	Avalúo (+ -)	Mejoras (+)	Retiros (-)	Saldo Balance al 31/12/2021
<b>TERRENOS</b>						
San Francisco	1,666,722,319.42	1,666,722,319.42				1,666,722,319.42
Edificio Victoria	458,319,883.14	458,319,883.14				458,319,883.14
Plaza Mayor	1,484,185,261.20	1,484,185,261.20				1,484,185,261.20
Plaza Mayor	122,289,201.54	122,289,201.54				122,289,201.54
REVALUACION DE TERRENOS		710,971,035.26	1,199,954,293.36			1,199,954,293.36
	<b>¢3,731,516,665.30</b>	<b>¢4,442,487,700.56</b>	<b>¢1,199,954,293.36</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢4,931,470,958.66</b>
<b>EDIFICIOS</b>						
San Francisco	2,380,770,533.89	2,380,770,533.89				2,380,770,533.89
Edificio Victoria	749,964,021.40	749,964,021.40				749,964,021.40
Plaza Mayor	1,324,119,962.29	1,324,119,962.29				1,324,119,962.29
Plaza Mayor	99,808,293.60	99,808,293.60				99,808,293.60
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION		625,353,897.87	1,128,315,245.17			1,128,315,245.17
	<b>¢4,554,662,811.18</b>	<b>¢5,180,016,709.05</b>	<b>¢1,128,315,245.17</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢5,682,978,056.35</b>
<b>Total equipo y mobiliario</b>	<b>¢8,286,179,476.48</b>	<b>¢9,622,504,409.61</b>	<b>¢2,328,269,538.53</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢10,614,449,015.01</b>

Las propiedades de inversión consisten en dos locales comerciales ubicados en el Gran Área Metropolitana. Al 31 de diciembre 2022, los dos locales comerciales se encuentran arrendados.

El valor razonable representa el importe por el cual los activos pueden ser intercambiados entre partes interesadas debidamente informadas en una transacción en condiciones de independencia mutua.

Las propiedades de inversión son registradas al valor razonable utilizando la técnica de valoración de enfoque de mercado el cual utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado, o la técnica de costo de reposición para aquellos activos de los que no existe un mercado activo; esto por medios de avalúos realizados por un perito independiente debidamente inscrito en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del periodo en que se originan.

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022**

---

Los Bienes Fideicometidos se encuentran debidamente asegurados con las políticas dispuestas en el Contrato de Fideicomiso y el Prospecto. Los montos actuales de estas pólizas son por la suma de \$3,341,413.19 para el inmueble de Edificios Comerciales de Plaza Mayor, \$1,330,936.53 para el inmueble Edificio Victoria y dos pólizas por \$4.511.311,03 y \$304.229,28 para el inmueble de San Francisco de Heredia.

La Póliza se encuentra suscrita Auto Mercado, S.A., la vigencia de la póliza es desde el 30 diciembre del 2022 hasta el 30 diciembre del 2023 y cuenta, además, con una acreencia en primer grado para Fideicomiso Para La Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas 2016 por el 100% de los montos asegurados.

**NOTA 4- DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre 2022, las obligaciones con terceros por la emisión de bonos ascienden a ₡6.150.000.000.00 (Seis mil ciento cincuenta millones de colones costarricenses). La deuda se encuentra garantizada con el patrimonio Fideicometido, el cual está integrado por los inmuebles, los montos que el Fideicomiso mantenga en las cuentas del Fideicomiso provenientes de: los alquileres de los inmuebles, las rentas de la inversión de las cuentas del Fideicomiso y cualquier otro recurso que perciba el Fiduciario. El Fideicomiso realizó la emisión de dos ofertas públicas una por ₡3.150.000.000.00 (Tres mil ciento cincuenta millones de colones costarricenses) que vence el 8 de febrero de 2029 (plazo 12 años) y la otra oferta por ₡3.000.000.000.00 (Tres mil millones de colones costarricenses) que vence 8 de febrero de 2031 (plazo 14 años), se detallan en el cuadro adjunto de seguido:

<b>Nombre de la emisión</b>	<b>Serie A-16</b>	<b>Serie B-16</b>
Monto de la emisión y moneda	₡3.150.000.000.00	₡3.000.000.000.00
Código ISIN	CRFBISSB0040	CRFBISSB0032
Nemotécnico	bfa16	bfb16
Plazo	12 años	14 años
Fecha de emisión	8 de Febrero de 2017	8 de Febrero de 2017
Fecha de vencimiento	8 de Febrero de 2029	8 de Febrero de 2031
Tasa de interés fija bruta del año 1 al año 5, es decir hasta el 8 de febrero de 2022	8.86%	8.86%
Tasa de interés fija neta del año 1 al año 5, es decir hasta el 8 de febrero de 2022	Tasa bruta menos impuesto de renta	Tasa bruta menos impuesto de renta
Tasa de interés ajustable bruta del año 6 y hasta el vencimiento, es decir del 9 de febrero del 2022 en adelante	TBP+5.375%	TBP+5.625%



**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022**

Tasa de interés ajustable neta del año 6 y hasta el vencimiento, es decir del 9 de febrero del 2022 en adelante	Tasa bruta menos el impuesto sobre la renta	
Tasa de interés bruta techo	13.00%	13.50%
Tasa de interés neta techo	Tasa bruta menos impuesto de renta	Tasa bruta menos impuesto de renta
Tasa de interés bruta piso	8.20%	8.50%
Tasa de interés neta piso	Tasa bruta menos impuesto de renta	Tasa bruta menos impuesto de renta

**NOTA 5- CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES**

**5.1 Impuesto de renta por pagar**

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

<b>Base de Cálculo ISR por Pagar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Total impuesto de renta por pagar mes Noviembre	₡ 97,383,589.18	₡ 60,217,276.36
Provisión del mes	₡ 7,065,632.03	₡ 32,015,469.81
Adelanto de impuesto de renta	₡ (81,615,905.00)	₡ (51,424,308.60)
Pago de impuesto sobre la renta periodo anterior	₡ (3,792,056.23)	₡ -
<b>Total impuesto de renta por pagar mes Diciembre</b>	<b>₡ 19,041,259.98</b>	<b>₡ 40,808,437.57</b>

**5.2 Impuesto sobre la Renta Diferido**

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

	<b>Saldo al 31-12-2022</b>	<b>Saldo al 31-12-2021</b>
Efecto en propiedades de inversión	₡651,661,027.00	₡477,563,610.00
<b>Total de ISR diferido</b>	<b>₡651,661,027.00</b>	<b>₡477,563,610.00</b>

**NOTA 6-PATRIMONIO**

Aportaciones de los Fideicomitentes – Al 31 de diciembre del 2022, los aportes del Fideicomiso proceden de los Terrenos y Edificios, y asciende a ¢ 8,286,179,476.48. Al 31 de diciembre del 2021, los aportes del Fideicomiso proceden de los Terrenos y Edificios, y correspondían a ¢ 8,286,179,476.48.

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022**

---

**NOTA 7-DESEMBOLSOS DEL FIDEICOMISO**

Corresponde a la cancelación realizada por el Fideicomiso de los pasivos cedidos por Inmobiliaria Santiagomillas S. A. al Fideicomiso, en fecha inmediatamente posterior a su constitución; mismos que fueran debidamente revelados a los Inversionistas mediante Hecho Relevante según lo dispuesto Contrato y Prospecto de la Emisión.

**NOTA 8-COMISIONES AL FIDUCIARIO**

De conformidad con la cláusula XVI del contrato del Fideicomiso, el Fiduciario devengará un monto de ₡4,024,734.88 mensuales por concepto de honorarios por mes adelantado con incrementos anuales iguales a la inflación que corresponderá al porcentaje de referencia inter-anual acumulada del Banco Central de Costa Rica de diciembre hasta noviembre del año siguiente, al presente período se han realizado los siguientes pagos:

<b>Detalle de Gasto de Comisiones</b>	
22 ene 2022 al 21 feb 2022	3,717,656.46
22 feb 2022 al 21 mar 2022	3,717,656.46
22 mar 2022 al 21 abr 2022	3,717,656.46
22 abr 2022 al 21 may 2022	3,717,656.46
22 may 2022 al 21 jun 2022	3,717,656.46
22 jun 2022 al 21 jul 2022	3,717,656.46
22 jul 2022 al 21 ago 2022	3,717,656.46
22 ago 2022 al 21 set 2022	3,717,656.46
22 set 2022 al 21 oct 2022	3,717,656.34
22 oct 2022 al 21 nov 2022	3,717,656.34
22 nov 2022 al 21 dic 2022	3,717,656.34
22 dic 2022 al 21 enero 2023	4,024,734.88

**NOTA 9-IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

**9.1 Corriente**

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

El Fideicomiso se encuentra en cumplimiento de toda la normativa vigente en lo relativo a los Tributos que le corresponde pagar como producto de su actividad.

**Revisión por autoridades fiscales** – De conformidad con la legislación fiscal vigente, las declaraciones del impuesto sobre la renta, para los últimos periodos fiscales, están abiertas para la revisión de las autoridades fiscales. En consecuencia, podría existir una obligación eventual por la aplicación de criterios

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022**

---

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.

	2022	2021
Gasto de Impuesto de renta acum mes noviembre	₡ 96,699,517.61	₡ 60,217,277.94
Gasto de impuesto de renta del mes	₡ 3,957,647.37	₡ 32,015,469.81
Gasto de Impuesto de renta acum mes diciembre	<u>₡ 100,657,164.98</u>	<u>₡ 92,232,747.75</u>

### 9.2 Diferido

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

### NOTA 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 catorce 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:

- Los contratos de arrendamiento están sujetos a un incremento porcentual anual en el mes febrero de cada año correspondiente a la inflación anual, calculado sobre la última renta vigente de cada periodo anual. El porcentaje de inflación a aplicar en cada periodo corresponderá al porcentaje de referencia interanual acumulada del Banco Central de Costa Rica, de febrero del año anterior hasta febrero del año siguiente. En caso que dicho porcentaje sea inferior a un dos por ciento anual (2%) se aplicará el dos por ciento (2%) de aumento.
- El cobro de alquileres está pactado para 14 años a partir de febrero 2017 y podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo de las partes.
- 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.
- La arrendataria pagará el consumo de los servicios públicos y la cuota de mantenimiento del local arrendado.

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022**

---

**NOTA 11- INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

A continuación, se muestra el detalle de las categorías de los instrumentos financieros que se muestran en los estados financieros del Fideicomiso:

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

Cambios en los supuestos podrían afectar significativamente las estimaciones. Los supuestos utilizados por el Fideicomiso de acuerdo con los niveles de clasificación establecidos por la NIIF 7 relativos al grado en que los valores razonables son observables en el mercado, se puede indicar lo siguiente:

a. El valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo, se asemeja a su valor en libros por ser instrumentos financieros con vencimiento en el corto plazo, se aproximan a su valor justo de mercado, por ser instrumentos financieros con vencimiento en el corto plazo, se sitúan en el Nivel 2, o sea, aquellos que se derivan de indicadores que no corresponden a valores cotizados en mercados activos para activos y pasivos idénticos, si no por aquellos que son observables para este tipo de activos y pasivos, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir derivados de los precios).

b. El valor en libros de la deuda a largo plazo también se aproxima al valor razonable. Su valor justo de mercado puede ser medido con fiabilidad en un mercado activo, dado su valor de participación, se sitúan en el Nivel 1, o sea, aquellos que se derivan de indicadores que corresponden a valores cotizados en mercados activos para pasivos idénticos.

c. El valor de las Inversiones en instrumentos financieros se aproxima a su valor justo de mercado, debido a que tienen tasas de interés ajustables, se sitúan en el Nivel 1, o sea, aquellos que se derivan de indicadores que corresponden a valores cotizados en mercados activos para activos y pasivos idénticos

**Jerarquía del Valor Razonable** - La Compañía utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de sus instrumentos financieros según la técnica de valoración:

Nivel 1 - Precios cotizados (o ajustados) en mercados activos para activos y pasivos financieros idénticos.

Nivel 2 - Técnicas que utilizan insumos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en el mercado, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3 - Técnicas que utilizan insumos que tienen efecto significativo sobre el valor razonable que no se basan en datos de mercado observables.

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022

---

Al 31 de diciembre de 2022 las propiedades de inversión están valuadas al valor razonable la cual se refleja en el Nivel 3.

Un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros del Fideicomiso es el siguiente:

Los principales instrumentos financieros son el efectivo y equivalentes de efectivo, Inversiones en instrumentos financieros, los documentos por pagar e intereses.

Los principales riesgos que pueden tener un efecto sobre estos instrumentos financieros son el riesgo de liquidez, el riesgo de tasa de interés y el riesgo de crédito. La Administración revisa y acuerda políticas para el manejo de estos riesgos, las cuales se resumen a continuación:

a. **Riesgo de Liquidez** - El Fideicomiso le da seguimiento 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.

b. **Riesgo de Tasa de Interés** - Los ingresos de efectivo operativos del Fideicomiso son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés dado que estos provienen casi en un 95% del cobro de alquileres. El Fideicomiso no tiene activos importantes que generen intereses, excepto por los equivalentes de efectivo y las Inversiones en instrumentos financieros.

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.

c. **Riesgo Cambiario** - Como resultado de las operaciones que realiza el Fideicomiso en monedas extranjeras, está expuesta al riesgo por tipo de cambio cuando los valores de sus activos y pasivos están denominados en moneda diferente a su moneda funcional y, por lo tanto, su valoración 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.

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022**

---

**NOTA 12- CONTRATO**

Entre las principales cláusulas y condiciones del contrato del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santiagomillas 2016 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. y con lo cual se atenderán la totalidad de obligaciones del Fideicomiso.
- b. El Fiduciario proceda a realizar nuevas emisiones para cubrir fondos que el Fideicomiso pudiese necesitar para cancelar la totalidad del principal de los bonos.
- c. 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.
- c. Calificaciones De Riesgo

Las calificaciones de riesgo otorgadas a las emisiones del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santiagomillas 2016 por el del Consejo de Calificación de la empresa Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A que se encuentran publicadas en la página de la SUGEVAL.

**NOTA 13- CONDICIONES ASOCIADAS CON PANDEMIA COVID-19**

La nueva cepa de coronavirus denominada COVID-19 ha generado una crisis mundial tanto a nivel salud como el efecto en las economías desde su aparición en el mes de diciembre de 2019, la cual se ha extendido como pandemia entre la población mundial. El coronavirus ha afectado negativamente las condiciones económicas de empresas a nivel mundial, lo que ha generado una incertidumbre macroeconómica que puede afectar de manera importante sus operaciones y la de clientes y proveedores.

En el caso del Fideicomiso, ha mantenido su operativa normal lo cual permite garantizar la continuidad del negocio en marcha enfocado en los propósitos para lo cual fue constituido. De igual forma la Administración del Fideicomiso continuará monitoreando y modificando las estrategias operativas y financieras en caso de requerirse para mitigar los posibles riesgos que pudieran afectar el negocio.



## **FIDEICOMISO EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016**

Auxiliares contables al cierre del mes de diciembre 2022

(Anexo al Estado Financiero)

- **DETALLE DE INVERSIONES A LA VISTA.**
- **ESTADOS DE CUENTAS CORRIENTES.**
- **DETALLE DE INVERSIONES A PLAZO.**
- **DETALLE DE PRIMAS Y DESCUENTOS.**
- **DETALLE DE VALORACION DE INVERSIONES.**
- **ESTADO DE CUENTA PUESTO DE BOLSA.**
- **CONCILIACION DE INVERSIONES A PLAZO MES.**

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISÉIS

### Detalle de Inversiones a la Vista 31-DEC-22

Fecha Mov.	Vencto	Movimientos		Rendimiento Estimado	Tasa Estimada	Saldo Actual
		Débitos	Créditos			
<b>Moneda</b>	<b>1</b>	<b>Colones</b>				
<b>Fondo</b>	<b>1</b>	FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016				
<b>Instrumento</b>	<b>CU</b>	CUENTA UNIVERSAL			<b>Saldo Anterior</b>	<b>30,956,371.29</b>
<b>Emisor</b>	<b>SCOTI</b>	SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A.				
06/12/2022	A la Vista	91,404,902.95	.00	.00	.000	122,361,274.24
14/12/2022	A la Vista	.00	10,046,207.00	.00	.000	112,315,067.24
19/12/2022	A la Vista	.00	70,000,000.00	.00	.000	42,315,067.24
20/12/2022	A la Vista	.00	22,887,169.00	.00	.000	19,427,898.24
21/12/2022	A la Vista	265,479.45	.00	.00	.000	19,693,377.69
22/12/2022	A la Vista	.00	4,547,950.41	.00	.000	15,145,427.28
26/12/2022	A la Vista	2,300,000.00	3,986,395.32	.00	.000	13,459,031.96
27/12/2022	A la Vista	.00	5,078,410.60	.00	.000	8,380,621.36
29/12/2022	A la Vista	.00	.00	87,365.55	.000	8,467,986.91
<b>Totales por Instrumento:</b>		<b>93,970,382.40</b>	<b>116,546,132.33</b>	<b>87,365.55</b>	<b>Saldo Final:</b>	<b>8,467,986.91</b>
<b>Totales por Fondo:</b>		<b>93,970,382.40</b>	<b>116,546,132.33</b>	<b>87,365.55</b>	<b>Saldo Final:</b>	<b>8,467,986.91</b>
<b>Totales por Moneda:</b>		<b>93,970,382.40</b>	<b>116,546,132.33</b>	<b>87,365.55</b>	<b>Saldo Final:</b>	<b>8,467,986.91</b>

## Cuentas Corrientes Colones

<b>RESUMEN de Inversiones a la Vista</b>						
Instrumento	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Rendimiento	Saldo Final	
Moneda 1 Colones						
CU	30,956,371.29	93,970,382.40	116,546,132.33	87,365.55	8,467,986.91	
<b>Total :</b>					<b>8,467,986.91</b>	

## SAFI Colones

Instrumento	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Rendimiento	Saldo Final
<b>Total :</b>					

## Cuentas Corrientes Dólares

Instrumento	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Rendimiento	Saldo Final
<b>Total :</b>					

## SAFI Dólares

Instrumento	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Rendimiento	Saldo Final
<b>Total :</b>					





Scotiabank de Costa Rica S.A., 3-101-046536

Fecha : 02/01/2023

Página: 1 de 2

## ESTADO DE CUENTA UNIVERSAL

### FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SAN

SABANA N. AV. LAS AMERICAS FRTE COS T. NORTE EST. NAC. EDIF  
SCOTIABANK SAN JOSE CENTRAL SAN JOSE MATA REDONDA

Fecha desde: 01/12/2022

Fecha hasta: 29/12/2022

Tarjeta Principal:

Cuenta IBAN CRC: CR73 0123 0013 0010 8730 01

Información Importante	Otra Información
Estimado Cliente: Nuestro Tarifario de Productos Pasivos y servicios relacionados ha sido actualizado, le invitamos a consultarlo en nuestra página scotiabankcr.com sección Cuentas e Inversiones, Consejos y herramientas. En caso de robo o pérdida de su tarjeta de débito llamar al 8001-Scotia (726842) en Costa Rica. Asistencia Visa Internacional: Desde USA y Canadá 1-800-3969665. Por cobrar: (303)967-1098. Para mayor información visite nuestras sucursales o llamemos al 8001- SCOTIA (726842).	

CUADRO RESUMEN	
	CRC
Saldo Inicial	30956371,29
Créditos	94104597,27
Débitos	116592981,65
Saldo Total	8467986,91

IBAN:	CR73 0123 0013 0010 8730 01	Nombre Cartera:	FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SAN
Fecha Desde:	01/12/2022	Fecha Hasta:	29/12/2022
Tipo Consulta:	Movimientos Mensuales	Saldo Anterior:	30956371,29



Scotiabank de Costa Rica S.A., 3-101-046536

Fecha : 02/01/2023

Página: 2 de 2

## ESTADO DE CUENTA UNIVERSAL

Fecha	Ag.Mov	Doc/Ref	Concepto	Débitos	Créditos	Saldo
06/12/2022	296	57144535	ALQUILER FIDEIC. DIC 22		91404902,95	122361274,24
14/12/2022	806	1000000000	BSCF-28I.V.A. - FID. ISM 16	9442307,00		112918967,24
14/12/2022	806	1000000000	BSCF-28RENTENCIÓN EN LA FUENTE	603900,00		112315067,24
19/12/2022	806	1000000000	APERTURA CONTRATO 110000526119	20000000,00		92315067,24
19/12/2022	806	1000000000	APERTURA CONTRATO 110000526146	50000000,00		42315067,24
20/12/2022	806	1000000000	BSCF-42III PAGO PARCIAL IMP. R	22887169,00		19427898,24
21/12/2022	807	1000000000	PAGO INTERESES CDP		312328,77	19740227,01
21/12/2022	807	1000000000	RETENCION IMPUESTO 110000428127	46849,32		19693377,69
22/12/2022	806	1000000000	BSCF-52HONORARIOS DICIEMBRE 20	4547950,41		15145427,28
26/12/2022	296	8088	BN VALORES. VENCIMIENTO INTERESES		2300000,00	17445427,28
26/12/2022	807	18235142	SCOTIABANK - TRIBUTOS MUNICIPALES	3985952,82		13459474,46
26/12/2022	807	18235142	COMISION SINPE - CRD	442,50		13459031,96
27/12/2022	807	18235202	ICICOR -FACT. N° 00100001010000000517	1715295,62		11743736,34
27/12/2022	807	18235202	COMISION SINPE - CRD	448,50		11743287,84
27/12/2022	807	18235242	COM. MENSUAL BN VALORES - FID. ISM 16	58090,50		11685197,34
27/12/2022	807	18235242	COMISION SINPE - CRD	448,50		11684748,84
27/12/2022	807	18235252	4 14248500 4 14248600 SCOTIABANK IMP. HEREDIA	3303678,98		8381069,86
27/12/2022	807	18235252	COMISION SINPE - CRD	448,50		8380621,36
29/12/2022	807	1000000000	Intereses generados en su cuenta		87365,55	8467986,91
<b>Saldo Inicial</b>				<b>(15) Débitos</b>	<b>(4) Créditos</b>	<b>Saldo Actual</b>
30956371,29				116592981,65	94104597,27	8467986,91

TASA DE INTERÉS ANUAL CRC		
DESDE	HASTA	PORCENTAJE
1.00	2,499,999.00	0,00%
2,500,000.00	49,999,999.00	1,40%
50,000,000.00	99,999,999.00	1,55%
100,000,000.00	599,999,999.00	1,75%
600,000,000.00	999,999,998.00	1,85%
999,999,999.00	0.00	1,90%

**"Los intereses se calculan sobre los saldos diarios de la cuenta según la tasa de interés definida para cada rango de saldo"**



**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISÉIS**  
**Detalle de Inversiones a Plazo**  
**Al 31/12/2022**

Usuario: S2264567

Fecha: 04/01/2023

SCOTIABANK CR

#Operac.	Fecha Compra	Vencim.	Premio	Tasa Interés Neta	Period.	Valor Nominal	Saldo Prim/Desc.	Valor Mercado	Dias Acum.	Interés al 30/11/2022	Interes Devengado	Interés Cobrado	Interés al 31/12/2022
<b>Fondo 1 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016</b>													
<b>Moneda 1 COLONES</b>													
<b>Instrumento CDPSF CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO</b>													
<b>Emisor SCOTI SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A.</b>													
428127	27/09/2021	15/01/2024		4.25	12	76,000,000.00	0.00	76,000,000.00	4	26,547.96	274,328.92	265,479.60	35,397.28
498122	22/09/2022	01/02/2023		5.30	0	150,000,000.00	0.00	150,000,000.00	100	1,502,806.20	675,173.80	.00	2,177,980.00
508139	26/10/2022	02/05/2023		7.20	0	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00	66	690,444.65	611,536.69	.00	1,301,981.34
526119	19/12/2022	01/02/2023		5.70	0	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	12	.00	37,480.08	.00	37,480.08
526146	19/12/2022	02/05/2023		6.55	0	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	12	.00	107,672.88	.00	107,672.88
<b>Totales por Emisor</b>						<b>396,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>396,000,000.00</b>		<b>2,219,798.81</b>	<b>1,706,192.37</b>	<b>265,479.60</b>	<b>3,660,511.58</b>
<b>Totales por Instrumento</b>						<b>396,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>396,000,000.00</b>		<b>2,219,798.81</b>	<b>1,706,192.37</b>	<b>265,479.60</b>	<b>3,660,511.58</b>
<b>Instrumento tp TITULOS DE PROPIEDAD</b>													
<b>Emisor G GOBIERNO CENTRAL</b>													
8091709871	19/09/2018	25/06/2025		9.20	2	50,000,000.00	590,944.53 D	49,935,142.50	5	1,980,555.90	383,333.40	2,300,000.40	63,888.90
8112832400	28/11/2018	19/07/2023		9.20	2	112,000,000.00	676,233.95 D	112,164,388.00	161	3,749,510.82	858,666.60	.00	4,608,177.42
9040182584	03/04/2019	30/09/2026		9.66	2	66,000,000.00	3,367,820.80 D	66,390,586.68	90	1,062,600.00	531,300.00	.00	1,593,900.00
9052085755	21/05/2019	26/09/2029		10.58	2	80,000,000.00	723,468.66 D	84,074,366.40	94	1,504,711.04	705,333.30	.00	2,210,044.34
52885007	29/05/2020	18/09/2024		8.05	2	155,000,000.00	76,683.91 P	150,594,228.85	102	2,495,499.84	1,039,791.60	.00	3,535,291.44
2610202003	28/10/2020	26/01/2028		7.99	2	76,750,000.00	2,516,162.29 D	72,119,265.73	154	2,112,245.76	511,027.20	.00	2,623,272.96
2120118989	02/12/2020	26/02/2025		9.52	2	64,000,000.00	1,856,555.05 P	64,336,698.88	124	1,590,897.36	507,733.20	.00	2,098,630.56
1060350429	04/06/2021	28/01/2026		7.82	2	73,000,000.00	3,681,753.14 P	70,155,668.15	152	1,934,580.84	475,716.60	.00	2,410,297.44
2031600018	17/03/2022	28/01/2026		7.82	2	100,000,000.00	6,060,852.83 P	96,103,655.00	152	2,650,110.84	651,666.60	.00	3,301,777.44
2042705774	28/04/2022	28/01/2026		7.82	2	165,000,000.00	8,554,081.32 P	158,571,030.75	152	4,372,683.74	1,075,250.10	.00	5,447,933.84
2082225873	24/08/2022	25/08/2027		4.25	2	200,000,000.00	31,451,668.00 D	159,233,952.00	125	2,243,055.45	708,333.30	.00	2,951,388.75
8112022002	30/11/2022	25/08/2027		4.25	2	100,000,000.00	20,206,920.52 D	79,616,976.00	126	1,121,528.20	354,166.80	.00	1,487,500.56
<b>Totales por Emisor</b>						<b>1,241,750,000.00</b>	<b>79,763,145.00</b>	<b>1,163,295,958.94</b>		<b>26,817,979.79</b>	<b>7,802,318.70</b>	<b>2,300,000.40</b>	<b>32,332,103.65</b>
<b>Totales por Instrumento</b>						<b>1,241,750,000.00</b>	<b>79,763,145.00</b>	<b>1,163,295,958.94</b>		<b>26,817,979.79</b>	<b>7,802,318.70</b>	<b>2,300,000.40</b>	<b>32,332,103.65</b>
<b>Instrumento tpras TITULOS DE PROPIEDAD DEUDA INTERNA REAL AJUSTADA</b>													
<b>Emisor G GOBIERNO CENTRAL</b>													
9101430600	16/10/2019	24/01/2029		10.45	2	140,000,000.00	100,731.67 P	139,765,803.80	156	5,120,500.14	1,219,166.70	.00	6,339,666.84
<b>Totales por Emisor</b>						<b>140,000,000.00</b>	<b>100,731.67</b>	<b>139,765,803.80</b>		<b>5,120,500.14</b>	<b>1,219,166.70</b>	<b>.00</b>	<b>6,339,666.84</b>
<b>Totales por Instrumento</b>						<b>140,000,000.00</b>	<b>100,731.67</b>	<b>139,765,803.80</b>		<b>5,120,500.14</b>	<b>1,219,166.70</b>	<b>.00</b>	<b>6,339,666.84</b>
<b>Totales por Moneda y Fondo</b>						<b>1,777,750,000.00</b>	<b>79,863,876.67</b>	<b>1,699,061,762.74</b>		<b>34,158,278.74</b>	<b>10,727,677.77</b>	<b>2,565,480.00</b>	<b>42,332,282.07</b>
<b>Total General Colones</b>						<b>1,777,750,000.00</b>	<b>79,863,876.67</b>	<b>1,699,061,762.74</b>		<b>34,158,278.74</b>	<b>10,727,677.77</b>	<b>2,565,480.00</b>	<b>42,332,282.07</b>

ore\_if\_restplac

Pág.: 1 De: 2



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISÉIS  
Detalle de Inversiones a Plazo  
Al 31/12/2022

Usuario: S2264567

Fecha: 04/01/2023

SCOTIABANK CR

Total General Dólares

0.00

0.00

0.00

0.00

0.00

0.00

0.00

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISÉIS  
DETALLE DE PRIMAS Y DESCUENTOS  
31-DEC-22**

SCOTIABANK CR

Fecha 04/01/2023

**DESCUENTOS SOBRE INVERSIONES**

Operación	Compra	Vencto	% Compra	Días al Vencto	Días Acum.	Monto	Amortización al 30-NOV-22	Amortización Mensual	Amortización al 31-DEC-22	Saldo Actual
<b>Moneda</b>	<b>1</b>	<b>Colones</b>								
<b>Fondo</b>	<b>1</b>	<b>FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016</b>								
2082225873	24/08/2022	25/08/2027	83.09	1,801	126	33,817,585.12	1,802,603.52	563,313.60	2,365,917.12	31,451,668.00
2610202003	28/10/2020	26/01/2028	95.32	2,608	782	3,593,727.01	1,036,225.92	41,338.80	1,077,564.72	2,516,162.29
8091709871	19/09/2018	25/06/2025	96.78	2,436	1,541	1,608,405.19	997,652.86	19,807.80	1,017,460.66	590,944.53
8112022002	30/11/2022	25/08/2027	79.43	1,705	30	20,568,835.42	.00	361,914.90	361,914.90	20,206,920.52
8112832400	28/11/2018	19/07/2023	94.93	1,671	1,472	5,678,354.91	4,900,175.56	101,945.40	5,002,120.96	676,233.95
9040182584	03/04/2019	30/09/2026	89.81	2,697	1,347	6,728,154.76	3,285,493.56	74,840.40	3,360,333.96	3,367,820.80
9052085755	21/05/2019	26/09/2029	98.61	3,725	1,299	1,110,843.45	378,428.49	8,946.30	387,374.79	723,468.66
<b>Total por Fondo:</b>						<b>73,105,905.86</b>	<b>12,400,579.91</b>	<b>1,172,107.20</b>	<b>13,572,687.11</b>	<b>59,533,218.75</b>
<b>Total por Moneda:</b>						<b>73,105,905.86</b>	<b>12,400,579.91</b>	<b>1,172,107.20</b>	<b>13,572,687.11</b>	<b>59,533,218.75</b>

**PRIMAS SOBRE INVERSIONES**

Operación	Compra	Vencto	% Compra	Días al Vencto	Días Acum.	Monto	Amortización al 30-NOV-22	Amortización Mensual	Amortización al 31-DEC-22	Saldo Actual
<b>Moneda</b>	<b>1</b>	<b>Colones</b>								
<b>Fondo</b>	<b>1</b>	<b>FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016</b>								
52885007	29/05/2020	18/09/2024	100.12	1,549	931	192,202.39	111,796.08	3,722.40	115,518.48	76,683.91
1060350429	04/06/2021	28/01/2026	107.62	1,674	566	5,562,503.22	1,781,063.68	99,686.40	1,880,750.08	3,681,753.14
2031600018	17/03/2022	28/01/2026	107.61	1,391	283	7,608,888.30	1,383,932.77	164,102.70	1,548,035.47	6,060,852.83
2042705774	28/04/2022	28/01/2026	106.32	1,350	242	10,422,391.50	1,636,701.48	231,608.70	1,868,310.18	8,554,081.32
2120118989	02/12/2020	26/02/2025	105.70	1,524	748	3,646,122.61	1,717,793.46	71,774.10	1,789,567.56	1,856,555.05
9101430600	16/10/2019	24/01/2029	100.11	3,338	1,154	153,965.69	51,850.12	1,383.90	53,234.02	100,731.67
<b>Total por Fondo:</b>						<b>27,586,073.71</b>	<b>6,683,137.59</b>	<b>572,278.20</b>	<b>7,255,415.79</b>	<b>20,330,657.92</b>
<b>Total por Moneda:</b>						<b>27,586,073.71</b>	<b>6,683,137.59</b>	<b>572,278.20</b>	<b>7,255,415.79</b>	<b>20,330,657.92</b>



Fecha: 04/01/2023  
 Usuario: s2264567

SCOTIABANK CR

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISÉIS**  
**Valoración a Precios de Mercado - Inversiones a Plazo**  
**Al 31/12/2022**

Compra	Vencim.	Operacion	Emisor	Instrumento	Facial	Saldo Prim/Desc	Valor en Libros	Vector Anterior	Vector Actual	Valor Mercado Actual	Ajuste Mensual	Efecto de Valoración
Clasificación: <b>DIS Disp. para Venta</b>												
Fondo <b>1 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016</b>												
Moneda <b>1 Colones</b>												
19/09/2018	25/06/2025	8091709871	G	tp	50,000,000.00	590,944.53	49,409,055.47	100.50	99.870	49,935,142.50	- 333,317.30	526,087.03
28/11/2018	19/07/2023	8112832400	G	tp	112,000,000.00	676,233.95	111,323,766.05	100.1	100.15	112,164,388.00	- 49,557.40	840,621.95
03/04/2019	30/09/2026	9040182584	G	tp	66,000,000.00	3,367,820.80	62,632,179.20	100.61	100.59	66,390,586.68	- 86,047.20	3,758,407.48
21/05/2019	26/09/2029	9052085755	G	tp	80,000,000.00	723,468.66	79,276,531.34	105.13	105.09	84,074,366.40	- 35,036.70	4,797,835.06
29/05/2020	18/09/2024	52885007	G	tp	155,000,000.00	76,683.91	155,076,683.91	97.131	97.158	150,594,228.85	45,206.60	- 4,482,455.06
28/10/2020	26/01/2028	2610202003	G	tp	76,750,000.00	2,516,162.29	74,233,837.71	93.753	93.966	72,119,265.73	122,758.84	- 2,114,571.98
02/12/2020	26/02/2025	2120118989	G	tp	64,000,000.00	1,856,555.05	65,856,555.05	100.54	100.53	64,336,698.88	64,048.02	- 1,519,856.17
04/06/2021	28/01/2026	1060350429	G	tp	73,000,000.00	3,681,753.14	76,681,753.14	96.010	96.104	70,155,668.15	168,377.21	- 6,526,084.99
17/03/2022	28/01/2026	2031600018	G	tp	100,000,000.00	6,060,852.83	106,060,852.83	96.010	96.104	96,103,655.00	258,199.70	- 9,957,197.83
28/04/2022	28/01/2026	2042705774	G	tp	165,000,000.00	8,554,081.32	173,554,081.32	96.010	96.104	158,571,030.75	386,868.75	- 14,983,050.57
24/08/2022	25/08/2027	2082225873	G	tp	200,000,000.00	31,451,668.00	168,548,332.00	79.369	79.617	159,233,952.00	- 67,677.60	- 9,314,380.00
30/11/2022	25/08/2027	8112022002	G	tp	100,000,000.00	20,206,920.52	79,793,079.48	79.369	79.617	79,616,976.00	- 114,096.90	- 176,103.48
16/10/2019	24/01/2029	9101430600	G	tpras	140,000,000.00	100,731.67	140,100,731.67	99.761	99.833	139,765,803.80	102,202.10	- 334,927.87
<b>Totales por Moneda</b>					<b>1,381,750,000.00</b>	<b>79,863,876.67</b>	<b>1,342,547,439.17</b>			<b>1,303,061,762.74</b>	<b>461,928.12</b>	<b>- 39,485,676.43</b>

Clasificación: <b>VTO Al Vencimiento</b>												
Fondo <b>1 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016</b>												
Moneda <b>1 Colones</b>												
27/09/2021	15/01/2024	428127	SCOTI	CDPSF	76,000,000.00	0.00	76,000,000.00	100	100	76,000,000.00	.00	.00
22/09/2022	01/02/2023	498122	SCOTI	CDPSF	150,000,000.00	0.00	150,000,000.00	100	100	150,000,000.00	.00	.00
26/10/2022	02/05/2023	508139	SCOTI	CDPSF	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00	100	100	100,000,000.00	.00	.00
19/12/2022	01/02/2023	526119	SCOTI	CDPSF	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	100	100	20,000,000.00	.00	.00
19/12/2022	02/05/2023	526146	SCOTI	CDPSF	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	100	100	50,000,000.00	.00	.00
<b>Totales por Moneda</b>					<b>396,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>396,000,000.00</b>			<b>396,000,000.00</b>	<b>.00</b>	<b>.00</b>
<b>Total general colones</b>					<b>1,777,750,000.00</b>	<b>79,863,876.67</b>	<b>1,738,547,439.17</b>			<b>1,699,061,762.74</b>	<b>461,928.12</b>	<b>- 39,485,676.43</b>

Complejo Corporativo El Tobogán, Guadalupe, San José, Costa Rica  
 Apartado: 5339 - 1000  
 Tel:(506) 2287 - 4545

#### Información de su asesor de inversión

##### Su Asesor de Inversión y Asistente Bursátil

Fernando Chavarría	fchavarría@bn-cr.fi.cr	(506) 2287-4549
Mario Ortega Ochoa	maortega@bn-cr.fi.cr	(506) 2287-4551

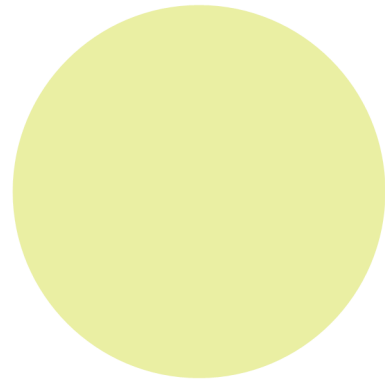
#### Información de su cuenta

**Ciente: 14209 Fideicomiso Para La Emision De Bonos Santiagomillas Dos Mil Dieciseis**

**Cuenta: 1 Fideicomiso Para La Emision De Bonos Santiagomillas Dos Mil Dieciseis**

<b>Ciente-subcuenta (BN Fondos)</b>	0-0
<b>Tipo de contrato:</b>	Contrato de Asesoría de Inversión (Activo)
<b>Perfil de riesgo:</b>	Conservador
<b>Objetivo de inversión:</b>	Renta/Crecimiento
<b>Horizonte de inversión:</b>	Largo Plazo

#### Resumen de activos y pasivos al 31 de diciembre 2022



Porcentaje	Activos	Por moneda		Total	
		Colones	Dólares	Colonizado	Dolarizado
<b>Clase de Activo</b>					
0.00%	Efectivo (CMD)				
0.00%	Fondos de inversión abiertos				
0.00%	Acciones				
0.00%	ETF				
0.00%	Reportos (venta a plazo/inversionista)				
100.00%	Instrumentos de deuda	₡1,339,438,398.34	\$0.00	₡1,339,438,398.34	\$2,225,017.69
0.00%	Fondos de inversión cerrados				
0.00%	Otros tipos de instrumentos financieros				
<b>100.00%</b>	<b>Total de activos</b>	<b>₡1,339,438,398.34</b>	<b>\$0.00</b>	<b>₡1,339,438,398.34</b>	<b>\$2,225,017.69</b>
Porcentaje	Pasivos	Colones	Dólares	Colonizado	Dolarizado
<b>Clase de Pasivo</b>					
0.00%	Reportos (compra a plazo/deudor obligación)	₡0.00	\$0.00	₡0.00	\$0.00
0.00%	Financiamiento	₡0.00	\$0.00	₡0.00	\$0.00
<b>0.00%</b>	<b>Total de pasivos</b>	<b>₡0.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>₡0.00</b>	<b>\$0.00</b>
<b>Valor final de la cartera</b>		<b>₡1,339,438,398.34</b>	<b>\$0.00</b>	<b>₡1,339,438,398.34</b>	<b>\$2,225,017.69</b>

#### Tipo de cambio referencia del BCCR

	Nov-2022	Dic-2022
Dólares (₡/\$)¹	602.86	601.99
Euro (₡/€)	624.56	641.36
UDES (₡/UDES)	1030.54	1028.89

#### Resumen de cartera de inversión

	Por moneda		Total	
	Colones	Dólares	Colonizado	Dolarizado
<b>Valor inicial de cartera</b>	₡1,332,094,257.65	\$0.00	₡1,332,094,257.65	\$2,209,624.56
<b>Cambio neto en cartera²</b>	₡7,344,140.69	\$0.00	₡7,344,140.69	\$15,393.13
<b>Valor final de cartera³</b>	<b>₡1,339,438,398.34</b>	<b>\$0.00</b>	<b>₡1,339,438,398.34</b>	<b>\$2,225,017.69</b>

**Detalle de cartera de inversión (por clase de activos)<sup>1</sup>**

**Efectivo y fondos de inversión abiertos**

Balance de efectivo	Saldo inicio de mes (moneda original)	Saldo a final de mes (moneda original)	Saldo a final de mes (disponible)	Saldo a final de mes (bloqueado) <sup>2</sup>	Fondos de inversión abiertos	Saldo inicio de mes (moneda original)	Saldo a final de mes (moneda original)	Cantidad de participaciones	Valor de participación
---------------------	--	---	--------------------------------------	--	------------------------------	--	---	-----------------------------	------------------------

<sup>2</sup> El concepto de bloqueado se puede revisar en la sección "Movimientos CMD (efectivo)"

**Total efectivo y fondos de inversión abiertos**

Colones	₡0.00
Dólares	\$0.00

**Renta fija<sup>3</sup>**

**Bonos Colones**

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, G190723, CRG0000B18I5 - Vencimiento 19/07/2023 - Cupón (9.2%) - Periodicidad 2 - R.Vector 8.903 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
398132	21/03/2019	94.550	100.147	112,000,000.00	112,164,388.00	4,608,177.78	6,268,388.00	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>112,000,000.00</b>	<b>112,164,388.00</b>	<b>4,608,177.78</b>	<b>6,268,388.00</b>			

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, G180924, CRG0000B79H9 - Vencimiento 18/09/2024 - Cupón (8.05%) - Periodicidad 2 - R.Vector 9.881 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
20052885007	28/05/2020	100.124	97.158	155,000,000.00	150,594,228.85	3,535,291.67	-4,597,971.15	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>155,000,000.00</b>	<b>150,594,228.85</b>	<b>3,535,291.67</b>	<b>-4,597,971.15</b>			

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, CRG260225, CRG0000B56I5 - Vencimiento 26/02/2025 - Cupón (9.52%) - Periodicidad 2 - R.Vector 9.233 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
20120118989	01/12/2020	105.710	100.526	64,000,000.00	64,336,698.88	2,098,631.11	-3,317,701.12	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>64,000,000.00</b>	<b>64,336,698.88</b>	<b>2,098,631.11</b>	<b>-3,317,701.12</b>			



## Estado de cuenta

### Del 01 al 31 de diciembre, 2022

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, G250625, CRG0000B91H4 - Vencimiento 25/06/2025 - Cupón (9.2%) - Periodicidad 2 - R.Vector 9.258 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
398131	21/03/2019	89.900	99.870	50,000,000.00	49,935,142.50	63,888.89	4,985,142.50	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>50,000,000.00</b>	<b>49,935,142.50</b>	<b>63,888.89</b>	<b>4,985,142.50</b>			

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, CRG280126, CRG0000B91I2 - Vencimiento 28/01/2026 - Cupón (7.82%) - Periodicidad 2 - R.Vector 9.303 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
22042705774	27/04/2022	106.332	96.104	165,000,000.00	158,571,030.75	5,447,933.33	-16,876,769.25	Disponible	Disponible para la venta	Sac
21060350429	03/06/2021	107.635	96.104	73,000,000.00	70,155,668.15	2,410,297.78	-8,417,881.85	Disponible	Disponible para la venta	Sac
22031600018	16/03/2022	107.624	96.104	100,000,000.00	96,103,655.00	3,301,777.78	-11,520,345.00	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>338,000,000.00</b>	<b>324,830,353.90</b>	<b>11,160,008.89</b>	<b>-36,814,996.10</b>			

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, G300926, CRG0000B48H4 - Vencimiento 30/09/2026 - Cupón (9.66%) - Periodicidad 2 - R.Vector 9.46 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
19040172584	01/04/2019	89.815	100.592	66,000,000.00	66,390,586.68	1,593,900.00	7,112,686.68	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>66,000,000.00</b>	<b>66,390,586.68</b>	<b>1,593,900.00</b>	<b>7,112,686.68</b>			

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, CRG250827, CRG0000B05J0 - Vencimiento 25/08/2027 - Cupón (4.25%) - Periodicidad 2 - R.Vector 9.814 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
28112022002	28/11/2022	79.442	79.617	100,000,000.00	79,616,976.00	1,475,694.44	174,976.00	Disponible	Disponible para la venta	Sac
22082225873	22/08/2022	83.103	79.617	200,000,000.00	159,233,952.00	2,951,388.89	-6,972,048.00	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>300,000,000.00</b>	<b>238,850,928.00</b>	<b>4,427,083.33</b>	<b>-6,797,072.00</b>			

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, CRG260128, CRG0000B79I7 - Vencimiento 26/01/2028 - Cupón (7.99%) - Periodicidad 2 - R.Vector 9.516 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
2610202003	26/10/2020	95.330	93.966	76,750,000.00	72,119,265.73	2,623,272.36	-1,046,509.28	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>76,750,000.00</b>	<b>72,119,265.73</b>	<b>2,623,272.36</b>	<b>-1,046,509.28</b>			

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tpras, CRS240129, CRG0000B64I9 - Vencimiento 24/01/2029 - Cupón Tasa Neta sobre la curva de rendimiento soberana BCCR Colones (6.68627%) - Periodicidad 2 - R.Vector 9.378 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
19101430600	14/10/2019	100.124	99.833	140,000,000.00	139,765,803.80	4,056,337.13	-407,796.20	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>140,000,000.00</b>	<b>139,765,803.80</b>	<b>4,056,337.13</b>	<b>-407,796.20</b>			

## Estado de cuenta

### Del 01 al 31 de diciembre, 2022

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, G260929, CRG0000B28H6 - Vencimiento 26/09/2029 - Cupón (10.58%) - Periodicidad 2 - R.Vector 9.532 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
19052085755	20/05/2019	98.611	105.093	80,000,000.00	84,074,366.40	2,210,044.44	5,185,566.40	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>80,000,000.00</b>	<b>84,074,366.40</b>	<b>2,210,044.44</b>	<b>5,185,566.40</b>			

#### Total renta fija

Colones	¢1,381,750,000.00	¢1,303,061,762.74	¢36,376,635.60	-¢29,430,262.27
Dólares	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00

3. En la sección de Renta Fija, la tasa cupón es estimada (para instrumentos de tasa flotante) y es neta de impuestos, sin embargo, esta puede sufrir fluctuaciones en el período de pago de cupón.

#### Total activos

Colones	¢1,339,438,398.34
Dólares	\$0.00

1. Los totales de la cartera de inversión por clase de activo se presentan en la moneda original o en la moneda de liquidación.

#### Movimientos CMD (efectivo)

##### Colones

Fecha	Tipo de registro	Descripción de movimiento	Nº Registro	Ingresos	Salidas	Saldo
26/12/2022		Saldo inicio del mes				0.00
26/12/2022	Vencimiento	Venc/Operación: 398131, Cupón 11, G250625, CRG0000B91H4	142495	2,300,000.00	0.00	2,300,000.00
26/12/2022	Pago por TFT SINPE	BN Valores. Vencimiento intereses	202212265862201000 0008088	0.00	2,300,000.00	0.00
29/12/2022	Comprobante Ingreso	pago comision mes de noviembre	300016	58,090.50	0.00	58,090.50
29/12/2022	Ajustes CMD	Ajuste Débito al Disp.por Paga Comisión por Administración de CAI	17105	0.00	58,090.50	0.00

#### Total Efectivo

Colones	¢0.00	¢0.00	¢0.00
Dólares	\$0.00	\$0.00	\$0.00



## Información relevante

Estimado cliente,  
Nuestra Auditoría Externa KPMG S.A. está realizando la auditoría anual a BN Valores y requiere conocer si los datos que se muestran en este estado de cuenta concuerdan con sus registros, de no ser así por favor indicarlo al correo CR-FMBNValoresKPMG@kpmg.com en un plazo de 15 días hábiles, de no recibirse respuesta de su parte se dará por correcta la información del estado de cuenta.

### Valoración de títulos

Esta sección incluye el valor de mercado de los títulos en su cuenta, al cierre del estado de cuenta. El precio de mercado que se muestra en el detalle de cada instrumento financiero corresponde al último día hábil del mes. Los precios de mercado, a menos que sea advertido lo contrario, han sido obtenidas de servicios independientes, que son considerados fiables. Los precios de mercado no constituyen precios de compra o venta, y podrían variar respecto al precio de venta. Los títulos cuyos precios no están disponibles son marcados como "N/D" y son omitidos del total. Los precios de mercado son datos informativos y pueden sufrir variaciones en forma diaria. La colonización de los títulos cuya moneda original es diferente al colón costarricense utiliza el tipo de cambio de venta del BCCR, no obstante, es importante notar que este es un tipo de cambio de referencia consistente con los requerimientos normativos no necesariamente es el precio que se utiliza para cambiar la moneda extranjera a colones. Asimismo, los precios de los tipos de cambio pueden sufrir variaciones intradiarias.

### Tasa de interés

Para valores de renta fija con tasa de interés flotante, la tasa de interés mostrada es estimada y puede sufrir variaciones en forma diaria.

### Seguridad informática

En cumplimiento con las directrices corporativas de seguridad informática, los siguientes tipos de archivos NO son susceptibles de recibo a través de nuestros sistemas de correo electrónico: .tif, .bmp, media en general (videos), .bat, .avb, .com, .exe, .js, .pif, .reg, .qpw, .swf, .vs. Las extensiones admitidas son las siguientes: .gif, .jpg, .pdf, .xlsx, .pptx, .docx.

### Información del cliente

Con el propósito de poder brindarle el mejor servicio, le recordamos la importancia de mantener actualizada su información personal. Favor ponerse en contacto con su Asesor de Inversión para actualizar sus datos.

<sup>1</sup> Se usa TC Venta en USD para mantener consistencia con información contable de acuerdo a requerimientos regulatorios.

<sup>2</sup> Cambio neto en la cartera es la diferencia entre valor final de cartera (mes actual) y valor inicial de la cartera (saldo al cierre de mes anterior).

<sup>3</sup> El valor de la cartera no considera amortización de primas ni descuentos (conceptos contables), ni cargos por comisiones aplicadas por BNV o BN Valores. El valor de la cartera incluye intereses acumulados. Para instrumentos tasa flotante se utiliza la referencia más actualizada (sin embargo, esta puede sufrir fluctuaciones en el período de pago de cupón).

P.= Periodicidad del instrumento financiero

CONCILIACION FIDEICOMISO EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISEIS SCOTIABANK DE COSTA RICA 31/12/2022	
MONEDA	DOLARES
FACIAL	1,777,750,000.00
PRIMAS	20,330,657.92
DESCUENTOS	(59,533,218.75)
<b>TOTAL INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO</b>	<b>1,738,547,439.17</b>
VALORACION	(39,485,676.43)
<b>TOTAL</b>	<b>1,699,061,762.74</b>
INVERSIONES SCOTIABANK	396,000,000.00
INVERSIONES BCR	-
INVERSIONES BNCR	-
INVERSIONES BN VALORES	1,303,061,762.74
<b>TOTAL</b>	<b>1,699,061,762.74</b>
DIFERENCIA	-