



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 30 de junio de 2019
(En colones)

Detalle	Nota	ACUMULADO AL 30/06/2019	ACUMULADO AL 30/06/2018
ACTIVO			
ACTIVOS CORRIENTES			
FONDOS DISPONIBLES			
CAJA Y BANCO	2.1	6,250,320.85	1,561,444.65
TOTAL DE FONDOS DISPONIBLES		6,250,320.85	1,561,444.65
INVERSIONES Y VALORES A PLAZO			
INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA M.N.	2.2	461,000,000.00	198,000,000.00
PRIMAS SOBRE INVERSIONES	2.2	214,228.29	416,973.98
DESCUENTO SOBRE INVERSIONES	2.2	(13,991,143.74)	(2,824,020.51)
GANA (PERD) NO REALIZ. POR VALUAC. INVERSIONES DISPONIBLES P/ LA VENTA M.N.	2.2	11,735,344.13	(38,640.67)
INVERSIONES Y VALORES MANTENIDAS AL VENCIMIENTO	2.3	271,800,000.00	263,156,000.00
INTERESES POR COBRAR SOBRE INVERSIONES	2.4	16,032,284.35	4,759,627.64
TOTAL DE INVERSIONES Y VALORES A PLAZO		746,790,713.03	463,469,940.44
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		753,041,033.88	465,031,385.09
ACTIVOS NO CORRIENTES			
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO			
TERRENOS	3	3,731,516,665.29	3,731,516,665.29
REVALUACION DE TERRENOS	3	467,673,841.44	414,649,452.80
EDIFICIOS	3	4,554,662,811.19	4,554,662,811.19
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION	3	534,470,429.80	364,614,694.91
TOTAL DE INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO		9,288,323,747.72	9,065,443,624.19
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		9,288,323,747.72	9,065,443,624.19
OTROS ACTIVOS			
ADELANTO IMPUESTO SOBRE RENTA		17,171,160.81	-
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO		-	38,201,381.75
TOTAL OTROS ACTIVOS		17,171,160.81	38,201,381.75
TOTAL ACTIVOS		10,058,535,942.41	9,568,676,391.03



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 30 de junio de 2019
(En colones)

Detalle	Nota	ACUMULADO AL 30/06/2019	ACUMULADO AL 30/06/2018
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTA POR PAGAR Y PROVISIONES			
CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES		72,399,166.67	72,399,166.67
RETENCION DEL IMPUESTO DE RENTA		6,307,166.40	6,307,166.67
IMPUESTO DE RENTA POR PAGAR	5.1	84,139,645.52	36,664,176.65
TOTAL DE PASIVO CORRIENTE		162,845,978.59	115,370,509.99
PASIVO NO CORRIENTE			
OBLIGACIONES CON EL PUBLICO	4	6,150,000,000.00	6,150,000,000.00
IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO	5.2	231,090,225.00	-
TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE		6,381,090,225.00	6,150,000,000.00
TOTAL DE PASIVOS		6,543,936,203.59	6,265,370,509.99
PATRIMONIO			
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)
AJUSTE POR CAMBIO EN VALOR RAZONABLE DE LAS INVERSIONES		11,735,344.13	(38,640.67)
RESULTADOS ACUMULADOS		927,367,605.27	571,974,586.25
RESULTADOS DEL PERIODO		163,310,514.94	319,183,660.98
TOTAL PATRIMONIO		3,514,599,738.82	3,303,305,881.04
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		10,058,535,942.41	9,568,676,391.03

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2016
ESTADO DE RESULTADOS
Al 30 de junio de 2019
(En colones)

Detalle	Nota	ACUM. MES ANTERIOR	MOV. DEL MES	ACUMULADO AL 30/06/2019	ACUMULADO AL 30/06/2018
INGRESOS FINANCIEROS					
POR FONDOS DISPONIBLES		995,354.06	95,741.78	1,091,095.84	595,011.37
POR INVERSION EN VALORES A PLAZO		30,616,098.45	4,987,449.82	35,603,548.27	17,728,182.56
INGRESO IMPUESTO RENTA DIFERIDO MN		-	-	-	147,585,790.75
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		31,611,452.51	5,083,191.60	36,694,644.11	165,908,984.68
GASTOS FINANCIEROS					
GASTOS POR INTERESES S/EMISION DE BONOS		363,260,000.25	45,407,500.00	408,667,500.25	408,667,500.01
CARGO POR SERVICIO BANCARIO		66,606.24	1,776.00	68,382.24	43,977.25
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		363,326,606.49	45,409,276.00	408,735,882.49	408,711,477.26
RESULTADO FINANCIERO BRUTO		(331,715,153.98)	(40,326,084.40)	(372,041,238.38)	(242,802,492.58)
INGRESOS DE OPERACION					
INGRESO POR ALQUILERES		595,061,077.20	75,119,096.38	670,180,173.58	655,883,136.60
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS		595,061,077.20	75,119,096.38	670,180,173.58	655,883,136.60
GASTOS DE OPERACION					
COMISIONES AL FIDUCIARIO	8	30,359,127.41	3,513,969.20	33,873,096.61	33,208,801.74
COMISION AL PUESTO DE BOLSA		28,188.00	17,232.58	45,420.58	-
GASTOS DIVERSOS		1,982,894.82	121,651.57	2,104,546.39	2,224,681.26
HONORARIOS PROFESIONALES		3,624,162.20	-	3,624,162.20	1,437,081.40
IMPUESTOS MUNICIPALES		11,038,972.12	7,463,976.15	18,502,948.27	12,972,899.39
TOTAL GASTOS DE OPERACION		47,033,344.55	11,116,829.50	58,150,174.05	49,843,463.79
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		548,027,732.65	64,002,266.88	612,029,999.53	606,039,672.81
GASTOS ADMINISTRATIVOS					
POLIZA DE SEGUROS		5,284,822.49	-	5,284,822.49	4,970,142.60
HONORARIOS DE AUDITORIA		1,864,548.00	-	1,864,548.00	2,419,200.00
GASTOS DE MANTENIMIENTO		13,597,318.08	1,200,000.00	14,797,318.08	-
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION		20,746,688.57	1,200,000.00	21,946,688.57	7,389,342.60
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTO		195,565,890.10	22,476,182.48	218,042,072.58	355,847,837.63
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CORRIENTE	9.1	31,266,286.25	2,969,288.39	34,235,574.64	36,664,176.65
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	9.2	18,218,652.00	2,277,331.00	20,495,983.00	-
RESULTADOS DEL PERIODO		146,080,951.85	17,229,563.09	163,310,514.94	319,183,660.98



Fideicomiso para la Emision Bonos Santiagomillas 2016
Estado de cambios en la Posición Patrimonial
Por el periodo del 1 de Octubre 2018 al 30 de junio 2019
(En Colones)

DESCRIPCION	Aportes en Especies	Desembolso de Capital	Ajustes al Patrimonio Sobre Inversiones	Pérdida y/o Utilidad Acumulada	Utilidad / Pérdida del periodo	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 30/09/2018	8,286,179,476.48	(5,873,993,202.00)	(589,910.95)	927,367,605.27	-	3,338,963,968.80
Ajustes al Patrimonio Sobre Inversiones			12,325,255.08			12,325,255.08
Utilidad / Pérdida del periodo					163,310,514.94	163,310,514.94
Saldo al 30/06/2019	8,286,179,476.48	(5,873,993,202.00)	11,735,344.13	927,367,605.27	163,310,514.94	3,514,599,738.82

Alexander Rivera Segura
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 30 de junio de 2019
(En colones)

2019

Flujo de efectivo de las actividades de operación	
Resultados del período	(155,873,146.04)
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos	
Resultados acumulados	355,393,019.02
Variación neta en los activos (aumento), o disminución	
Intereses por cobrar	(11,272,656.71)
Otros activos	21,030,220.94
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)	
Retenciones e Impuestos por pagar	47,475,468.60
Impuesto de renta Diferido	231,090,225.00
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>487,843,130.81</u>
Flujos netos de efectivo provistos (usados) en las actividades de inversión:	
Aumento en inversiones	(260,274,131.08)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(222,880,123.53)
Flujos netos de efectivo (usado) provistos en las actividades de inversión	<u>(483,154,254.61)</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes	<u>4,688,876.20</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	<u>1,561,444.65</u>
Efectivo y equivalentes al final del periodo	<u><u>6,250,320.85</u></u>

Alexander Rivera Segura
Asistente Gerencia Fideicomisos

Orlando Calvo Zuñiga
Gerente Contabilidad Fideicomisos

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2019**

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 30 DE JUNIO 2019

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 30 de junio del 2019 y 2018, las tasas de cambio para la compra de dólares estadounidenses eran de ₡576.72 y ₡563.44 respectivamente por US\$1 y las tasas de cambio para la venta de dólares estadounidenses eran de ₡583.64 y ₡570.08 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 30 DE JUNIO 2019

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** – El Fideicomiso reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías en la fecha de su reconocimiento inicial: a) activos financieros al valor razonable con cambios en resultados; b) cuentas por cobrar a su costo amortizado; y c) activos financieros disponibles para la venta. Esta clasificación inicial es revisada por el Fideicomiso al final de cada año financiero.

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2019

- **Valor Razonable** – El valor razonable de una inversión que es negociada en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación. Para aquellas inversiones para las que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación.
- **Costo Amortizado** – El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier premio o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.
- **Medición Subsecuente de los Activos Financieros** – La medición subsecuente de los activos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:
 - ❖ **Activos Financieros al Valor Razonable con Cambios en Resultados** – Los activos financieros adquiridos con el propósito de negociarlos en un futuro cercano, se incluyen en los estados financieros como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, sin deducir los costos de transacción en que se pueda incurrir en su venta o disposición.
 - Estos activos financieros mantenidos para negociar, son designados por el Fideicomiso desde su reconocimiento inicial como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Las ganancias o pérdidas derivadas de su negociación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.
 - ❖ **Activos Financieros Disponibles para la Venta** – Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que son designados como tales, desde la fecha de su reconocimiento original. Posteriormente, después de su reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta son medidos por el Fideicomiso al valor razonable y las ganancias o pérdidas no realizadas son reconocidas como otro resultado integral hasta la fecha de su desapropiación o si ha sido determinado su deterioro, fecha en la cual las ganancias o pérdidas acumuladas previamente registradas como otro resultado integral, son reconocidas en resultados.
- **Deterioro de Activos Financieros** – El Fideicomiso evalúa a la fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos pudieran estar deteriorados.

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2019

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

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

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

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

- **Baja de Activos Financieros** – Los activos financieros son dados de baja por el Fideicomiso cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, el Fideicomiso ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

e. **Propiedades de Inversión** – Inicialmente, las propiedades de inversión son medidas al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Estos costos incluyen el costo del reemplazo de componentes de una propiedad de inversión cuando ese costo es incurrido, si reúne las condiciones para su reconocimiento. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo, se reconocen como gastos en el año en que ocurren.

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable el cual refleja las condiciones de mercado del activo a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen. Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión que den permanente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2019

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 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

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2019**

interés efectivo. Los ingresos por intereses son incluidos como ingresos financieros en el estado de resultados.

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

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 30 DE JUNIO 2019**

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.

CAJA Y BANCOS	2019	2018
Entidad:	Scotiabank de Costa Rica, S.A.	Scotiabank de Costa Rica, S.A.
Número de Cuenta:	13001087300	13001087300
Moneda	Colones	Colones
Saldo inicial	₡ 2,194,970.19	₡ 11,807,904.12
Intereses recibidos durante el mes	95,741.78	60,793.08
Aportes durante el mes	77,419,096.38	73,646,172.92
Desembolsos durante el mes	73,459,487.50	83,953,425.47
Saldo final al cierre de mes	₡ 6,250,320.85	₡ 1,561,444.65

2.2 Inversiones Disponibles para la Venta

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.

Las siguiente es la información de inversiones disponibles para la venta al cierre del 30 de junio del 2019.

30 de junio de 2019								
Emisor	Calificación de Riesgo**	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Prima	Descuento	Valor de mercado	Ganancia o pérdida por valoración	Moneda
BCCR	B+	53,000,000.00	762,628.71	110,722.47	-	53,470,452.91	359,730.44	CRC
BCCR	B+	35,000,000.00	503,622.71	78,468.71	-	35,310,676.45	232,207.74	CRC
GOBIERNO	B+	65,000,000.00	1,514,933.76	25,037.11	-	65,069,804.80	44,767.69	CRC
GOBIERNO	B+	50,000,000.00	63,888.90	-	(1,422,872.13)	48,569,351.00	(7,776.87)	CRC
GOBIERNO	B+	112,000,000.00	4,608,177.42	-	(4,957,940.75)	110,861,078.72	3,819,019.47	CRC
GOBIERNO	B+	66,000,000.00	1,611,610.00	-	(6,511,117.60)	64,917,600.00	5,428,717.60	CRC
GOBIERNO	B+	80,000,000.00	2,233,555.45	-	(1,099,213.26)	80,759,464.80	1,858,678.06	CRC
Totales por moneda		461,000,000.00	11,298,416.95	214,228.29	(13,991,143.74)	458,958,428.68	11,735,344.13	

30 de junio de 2018								
Emisor	Calificación de Riesgo**	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Prima	Descuento	Valor de mercado	Ganancia o pérdida por valoración	Moneda
BCCR	BB-	35,000,000.00	503,622.71	172,943.51	-	35,107,416.75	(65,526.76)	CRC
BCCR	BB-	53,000,000.00	762,628.71	244,030.47	-	53,162,659.65	(81,370.82)	CRC
GOBIERNO	BB-	110,000,000.00	-	-	(2,824,020.51)	107,284,236.40	108,256.91	CRC
Totales por moneda		198,000,000.00	1,266,251.42	416,973.98	(2,824,020.51)	195,554,312.80	(38,640.67)	

****Fuente:** Carta emitida por la empresa Prival Bank (Costa Rica) S.A., basada en consulta realizada a la página de Bloomberg.

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2019**

2.3 Inversiones y valores mantenidas al vencimiento

Las siguiente es la información de las inversiones y valores mantenidas al vencimiento al cierre del 30 de junio del 2019.

Instrumento	30 de junio de 2019			
	Emisor	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Moneda
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	BPDC	22,600,000.00	452,752.80	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	20,000,000.00	584,307.70	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	30,000,000.00	701,945.30	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	56,000,000.00	33,171.32	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	BCR	29,800,000.00	721,269.54	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	BCR	40,000,000.00	478,400.00	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	BNCR	53,400,000.00	1,525,477.94	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	BNCR	20,000,000.00	236,542.80	CRC
		271,800,000.00	4,733,867.40	

Instrumento	30 de junio de 2018			
	Emisor	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Moneda
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	BPDC	43,300,000.00	1,046,380.74	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	BPDC	32,000,000.00	88,000.05	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	BPDC	35,000,000.00	296,333.28	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	50,000,000.00	1,255,440.03	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	32,200,000.00	446,900.25	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	32,000,000.00	75,616.35	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	BNCR	38,656,000.00	284,705.52	CRC
		263,156,000.00	3,493,376.22	

2.4 Intereses por cobrar sobre inversiones

El monto de los intereses por cobrar sobre inversiones disponibles para la venta y al vencimiento al cierre del 30 de junio del 2019 es por:

	2019	2018
Disp. para la venta	11,298,416.95	1,266,251.42
Mant. al vencimiento	4,733,867.40	3,493,376.22
	¢ 16,032,284.35	¢ 4,759,627.64

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2019**

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 30 de setiembre del 2018. El detalle de los bienes inmuebles, mobiliario y equipo es como sigue:

INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO	Costo	Saldo Balance al 31-05-2019	Avalúo (+ -)	Mejoras (+)	Retiros (-)	Saldo Balance al 30-06-2019
TERRENOS						
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		467,673,841.44	467,673,841.44			467,673,841.44
	€3,731,516,665.30	€4,199,190,506.74	€467,673,841.44	€0.00	€0.00	€4,199,190,506.74
EDIFICIOS						
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		534,470,429.80	534,470,429.80			534,470,429.80
	€4,554,662,811.18	€5,089,133,240.98	€534,470,429.80	€0.00	€0.00	€5,089,133,240.98
Total equipo y mobiliario	€8,286,179,476.48	€9,288,323,747.72	€1,002,144,271.24	€0.00	€0.00	€9,288,323,747.72

INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO	Costo	Saldo Balance al 31-05-2018	Avalúo (+ -)	Mejoras (+)	Retiros (-)	Saldo Balance al 30-06-2018
TERRENOS						
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		414,649,452.80	414,649,452.80			414,649,452.80
	€3,731,516,665.30	€4,146,166,118.10	€414,649,452.80	€0.00	€0.00	€4,146,166,118.10
EDIFICIOS						
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		364,614,694.91	364,614,694.91			364,614,694.91
	€4,554,662,811.18	€4,919,277,506.09	€364,614,694.91	€0.00	€0.00	€4,919,277,506.09
Total equipo y mobiliario	€8,286,179,476.48	€9,065,443,624.19	€779,264,147.71	€0.00	€0.00	€9,065,443,624.19

Las propiedades de inversión consisten en dos locales comerciales ubicados en el Gran Área Metropolitana. Al 30 de junio 2019, 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.

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2019**

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 surgen.

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 \$2.750.972,60 para el inmueble de Edificios Comerciales de Plaza Mayor, \$1.373.512,35 para el inmueble Edificio Victoria y \$4.479.233,56 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-Set 2018 hasta el 30-Set-19 y cuenta, además, con una acreencia en primer grado para Scotiabank de Costa Rica, S.A. en su condición de Fiduciario del Fideicomiso Emisor por el 100% de los montos asegurados.

NOTA 4- DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de junio 2019, 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:

Nombre de la emisión	Serie A-16	Serie B-16
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

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2019**

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%
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.

Base de Cálculo ISR por Pagar	2019	2018
Total impuesto de renta por pagar mes Mayo 2019	¢ 81,170,357.13	¢ 36,882,361.70
Provisión del mes	¢ 2,969,288.39	¢ (218,185.05)
Total impuesto de renta por pagar mes Junio 2019	¢ 84,139,645.52	¢ 36,664,176.65

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.

	Saldo al 30-06-2019	Saldo al 30-06-2018
Efecto en propiedades de inversión	¢231,090,225.00	¢0.00
Total de ISR diferido	¢231,090,225.00	¢0.00

NOTA 6-PATRIMONIO

Aportaciones de los Fideicomitentes – Al 30 de junio del 2019, los aportes del Fideicomiso proceden de los Terrenos y Edificios, y asciende a ¢ 8,286,179,476.48. Al 30 de junio del 2018, 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 30 DE JUNIO 2019**

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 ₡3,513,969.20 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:

Detalle de Gasto de Comisiones	
01 al 21 oct 18	2,404,710.57
22 oct al 21 nov 18	3,435,300.82
22 Nov al 21 Dic 18	3,435,300.82
22 dic 18 al 21 Ene 19	3,513,969.20
22 ene al 21 feb 19	3,513,969.20
22 feb al 21 mar 19	3,513,969.20
22 mar al 21 abr 19	3,513,969.20
22 abr al 21 may 19	3,513,969.20
22 may al 21 jun 19	3,513,969.20
22 jun al 21 jul 19	3,513,969.20
Total	₡ 33,873,096.61

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.

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2019**

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 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.

	2019	2018
Gasto de Impuesto de renta acum mes mayo 2019	₡ 31,266,286.25	₡ 36,882,361.70
Gasto de impuesto de renta del mes	₡ 2,969,288.39	₡ (218,185.05)
Gasto de Impuesto de renta acum mes junio 2019	₡ 34,235,574.64	₡ 36,664,176.65

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:

a. 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 inter-anual 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.

b. El cobro de alquileres está pactado para 14 años a partir de febrero 2017 y podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo de las partes.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2019

c. La arrendataria renuncia a todo derecho de indemnización o retiro de mejoras o reparaciones que se introduzcan en el inmueble.

d. Cualquier remodelación, reparación o mejora correrán por cuenta del arrendatario y deberán ser autorizadas por escrito por el Arrendante.

e. La arrendataria se abstendrá de almacenar materias inflamables o explosivas, que produzcan ruidos u olores molestos a los vecinos.

f. La arrendataria pagará el consumo de los servicios públicos y la cuota de mantenimiento del local arrendado.

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 disponibles para la venta 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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2019

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.

Al 30 de junio de 2019 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 disponibles para la venta, 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 disponibles para la venta.

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

El Fideicomiso administra los riesgos evaluando constantemente la evolución de las tasas de interés de mercado nacional e internacional con el fin de determinar con un buen grado de certeza los riesgos asociados a las inversiones con que cuenta.

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

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2019**

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.

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.

SCOTIABANK CR

**FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS
SANTIAGOMILLAS 2016**
Detalle de Inversiones a la Vista
30-06-2019

Fecha Mov.	Vencto	Movimientos		Rendimiento Estimado	Tasa Estimada	Saldo Actual
		Débitos	Créditos			

Moneda	1	Colones				
Fondo	1	FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016				
Instrumento	CU	CUENTA UNIVERSAL			Saldo Anterior	2,194,970.19
Emisor	SCOTI	SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A.				
06/06/2019	A la Vista	75,119,096.38	.00	.00	.000	77,314,066.57
10/06/2019	A la Vista	.00	2,279,022.00	.00	.000	75,035,044.57
11/06/2019	A la Vista	.00	1,200,446.25	.00	.000	73,834,598.32
12/06/2019	A la Vista	.00	17,677.33	.00	.000	73,816,920.99
18/06/2019	A la Vista	.00	3,235,150.80	.00	.000	70,581,770.19
20/06/2019	A la Vista	.00	2,861,860.00	.00	.000	67,719,910.19
24/06/2019	A la Vista	.00	3,513,969.20	.00	.000	64,205,940.99
25/06/2019	A la Vista	2,300,000.00	.00	.00	.000	66,505,940.99
26/06/2019	A la Vista	.00	56,000,000.00	.00	.000	10,505,940.99
27/06/2019	A la Vista	.00	4,229,710.35	.00	.000	6,276,230.64
28/06/2019	A la Vista	.00	121,651.57	95,741.78	.000	6,250,320.85
Totales por Instrumento:		77,419,096.38	73,459,487.50	95,741.78	Saldo Final:	6,250,320.85
Totales por Fondo:		77,419,096.38	73,459,487.50	95,741.78	Saldo Final:	6,250,320.85
Totales por Moneda:		77,419,096.38	73,459,487.50	95,741.78	Saldo Final:	6,250,320.85

Moneda	2	Dólares				
Fondo	1	FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016				
Instrumento	CU	CUENTA UNIVERSAL			Saldo Anterior	.00
Emisor	SCOTI	SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A.				
12/06/2019	A la Vista	29.81	29.81	.00	.000	.00
Totales por Instrumento:		29.81	29.81	.00	Saldo Final:	.00
Totales por Fondo:		29.81	29.81	.00	Saldo Final:	.00
Totales por Moneda:		29.81	29.81	.00	Saldo Final:	.00

RESUMEN de Inversiones a la Vista						
Instrumento	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Rendimiento	Tasa Rendimiento	
Moneda 1 Colones						
CU	2,194,970.19	77,419,096.38	73,459,487.50	95,741.78	.000	
Moneda 2 Dólares						
CU	.00	29.81	29.81	.00	.00	

Elaborado por: ALEXANDER RIVERA SEGURA

Revisado por

Estado de Cuentas



Cliente : 100265448 Nombre : FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS S Producto : 2041
 Cuenta : 13001087300 Oficial : MCA - BRANCH MANAGER BRM Moneda : CRC

Datos del Oficial

Correo Electrónico : Oficina :
 Telefono 0 Extension : 0

Datos Básicos de la Cuenta

Promedio en Libros :	0.00	Saldo CRC en Libros :	6,250,320.85
Promedio Neto :	0.00	Monto Diferido :	0.00
Fax :	22104565	Monto Retenido :	0.00
Correo Electrónico :	minor.solano@scotiabank.com	Saldo Disponible :	6,250,320.85
		Saldo al 31/05/2019 :	2,194,970.19

Transacciones

FECHA PROCESO	REFERENCIA	TC	DESCRIPCIÓN	DÉBITO	CRÉDITO	SALDO	LOTE	F V
06/06/2019	- 114405447	TM	PAGO DE ALQUILERES JUNIO		75,119,096.38	77,314,066.57	6988	06
10/06/2019	- 885934376	MD	BSCF-28 RETENCION EN LA FUENTE	2,279,022.00		75,035,044.57	4272	10
11/06/2019	- 18210052	DS	FACT 00100001010000000018	1,200,000.00		73,835,044.57	6988	11
11/06/2019	- 18210052	ED	COMISION SINPE - CRD	446.25		73,834,598.32	6988	11
12/06/2019	- 886649996	MD	BSCF 48	17,677.33		73,816,920.99	4230	12
18/06/2019	- 5951543	DS	SCOTIABANK TRIBUTOS MUNICIPAL	3,234,707.55		70,582,213.44	6988	18
18/06/2019	- 5951543	ED	COMISION SINPE - CRD	443.25		70,581,770.19	6988	18
20/06/2019	- 889009281	MD	BSCF-77 //	2,861,860.00		67,719,910.19	4269	20
24/06/2019	- 889763563	MD	BSCF-88 ISM 2016 HONORARIOS JU	3,513,969.20		64,205,940.99	4272	24
25/06/2019	- 2979	TM	VENCIMIENTO, PARA DEPOSITAR E		2,300,000.00	66,505,940.99	6988	25
26/06/2019	- 62624640007	MD	APERTURA DEPOSITO A PLAZO	56,000,000.00		10,505,940.99	4272	26
27/06/2019	- 5982626	DS	FR 4 1424850D 000-- 4 1424860	4,229,268.60		6,276,672.39	6988	27
27/06/2019	- 5982626	ED	COMISION SINPE - CRD	441.75		6,276,230.64	6988	27
28/06/2019	- 891299534	3O	INTERESES		95,741.78	6,371,972.42	9360	28
28/06/2019	- 1864627	SE	COBRO COMPENSACIÓN JUNIO 2019	121,651.57		6,250,320.85	6988	28

Imprimir

Estado de Cuentas



Cliente : 100265448 Nombre : FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS S Producto : 2042
 Cuenta : 13001087301 Oficial : MCA - BRANCH MANAGER BRM Moneda : USD

Datos del Oficial

Correo Electrónico : Oficina :
 Telefono 0 Extension : 0

Datos Básicos de la Cuenta

Promedio en Libros :	0.00	Saldo USD en Libros :	0.00
Promedio Neto :	0.00	Monto Diferido :	0.00
Fax :	22104565	Monto Retenido :	0.00
Correo Electrónico :	minor.solano@scotiabank.com	Saldo Disponible :	0.00
		Saldo al 31/05/2019 :	0.00

Transacciones

FECHA PROCESO	REFERENCIA	TC	DESCRIPCIÓN	DÉBITO	CRÉDITO	SALDO	LOTE	FECHA VALOR	HC
12/06/2019	- 886649996	MC	CANCELACION TOTAL FACT 0010000		29.81	29.81	4230	12/06/2019 18:	
12/06/2019	- 18210072	DS	CANCELACION TOTAL FACT 001000	29.06		0.75	6988	12/06/2019 18:	
12/06/2019	- 18210072	ED	COMISION SINPE - CRD	0.75		0.00	6988	12/06/2019 18:	

SCOTIABANK CR

#Operac.	Fecha Compra	Vencim.	Premio	Tasa Interés Period. Neta	Valor Nominal	Saldo Prim/Desc.	Valor Mercado	Dias Acum.	Interés al 31/05/2019	Interes Devengado	Interés Cobrado	Interés al 30/06/2019	
Fondo	1	FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016											
Moneda	1	Colones											
Instrumento	BEM_BONO	BONO DE ESTABILIZACION MONETARIA - BONO											
Emisor	BCCR	BANCO CENTRAL DE COSTA RICA											
8041665795	18-04-2018	29-04-2020		8.49	2	35,000,000.00	78,468.71 P	35,310,676.45	61	255,939.41	247,683.30	.00	503,622.71
Totales por Emisor						35,000,000.00	78,468.71	35,310,676.45		255,939.41	247,683.30	.00	503,622.71
Totales por Instrumento						35,000,000.00	78,468.71	35,310,676.45		255,939.41	247,683.30	.00	503,622.71
Instrumento	CDP	CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO											
Emisor	BPDC	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL											
4136345648	28-02-2019	05-08-2019		6.01	0	22,600,000.00	0.00	22,600,000.00	120	339,564.60	113,188.20	.00	452,752.80
Totales por Emisor						22,600,000.00	0.00	22,600,000.00		339,564.60	113,188.20	.00	452,752.80
Totales por Instrumento						22,600,000.00	0.00	22,600,000.00		339,564.60	113,188.20	.00	452,752.80
Instrumento	CDPSF	CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO											
Emisor	SCOTI	SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A.											
335058	23-01-2019	05-08-2019		6.75	0	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	158	473,363.20	110,944.50	.00	584,307.70
339287	28-02-2019	05-08-2019		7.00	0	30,000,000.00	0.00	30,000,000.00	122	529,335.80	172,609.50	.00	701,945.30
350833	26-06-2019	05-11-2019		5.85	0	56,000,000.00	0.00	56,000,000.00	4	.00	33,171.32	.00	33,171.32
Totales por Emisor						106,000,000.00	0.00	106,000,000.00		1,002,699.00	316,725.32	.00	1,319,424.32
Totales por Instrumento						106,000,000.00	0.00	106,000,000.00		1,002,699.00	316,725.32	.00	1,319,424.32
Instrumento	CDP¢	CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO											
Emisor	BCR	BANCO DE COSTA RICA											
650856832	27-02-2019	05-11-2019		7.08	0	29,800,000.00	0.00	29,800,000.00	123	545,350.14	175,919.40	.00	721,269.54
65125870	25-04-2019	05-11-2019		6.62	0	40,000,000.00	0.00	40,000,000.00	65	257,600.00	220,800.00	.00	478,400.00
Totales por Emisor						69,800,000.00	0.00	69,800,000.00		802,950.14	396,719.40	.00	1,199,669.54
Totales por Instrumento						69,800,000.00	0.00	69,800,000.00		802,950.14	396,719.40	.00	1,199,669.54
Instrumento	bem	BONO DE ESTABILIZACION MONETARIA - BONO											
Emisor	BCCR	BANCO CENTRAL DE COSTA RICA											
8031257296	14-03-2018	29-04-2020		8.49	2	53,000,000.00	110,722.47 P	53,470,452.91	61	387,565.41	375,063.30	.00	762,628.71
Totales por Emisor						53,000,000.00	110,722.47	53,470,452.91		387,565.41	375,063.30	.00	762,628.71
Totales por Instrumento						53,000,000.00	110,722.47	53,470,452.91		387,565.41	375,063.30	.00	762,628.71
Instrumento	cdp	BNCR.cdp.00BNCR0C02S7											
Emisor	BNCR	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA S.A.											

#Operac.	Fecha Compra	Vencim.	Premio	Tasa Interés Neta	Period.	Valor Nominal	Saldo Prim/Desc.	Valor Mercado	Dias Acum.	Interés al 31/05/2019	Interes Devengado	Interés Cobrado	Interés al 30/06/2019
Moneda	1												
Instrumento	cdp												
Emisor	BNCR												
20226293	23-01-2019	05-08-2019		6.55	0	53,400,000.00	0.00	53,400,000.00	157	1,233,985.34	291,492.60	.00	1,525,477.94
20227423	25-04-2019	05-11-2019		6.55	0	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	65	127,369.20	109,173.60	.00	236,542.80
Totales por Emisor						73,400,000.00	0.00	73,400,000.00		1,361,354.54	400,666.20	.00	1,762,020.74
Totales por Instrumento						73,400,000.00	0.00	73,400,000.00		1,361,354.54	400,666.20	.00	1,762,020.74
Instrumento	tp												
Emisor	G												
8071189330	12-07-2018	24-03-2021		8.74	2	65,000,000.00	25,037.11 P	65,069,804.80	96	1,041,516.96	473,416.80	.00	1,514,933.76
8091709871	19-09-2018	25-06-2025		9.20	2	50,000,000.00	1,422,872.13 D	48,569,351.00	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	4,957,940.75 D	110,861,078.72	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	6,511,117.60 D	64,917,600.00	91	1,080,310.00	531,300.00	.00	1,611,610.00
9052085755	21-05-2019	26-09-2029		10.58	2	80,000,000.00	1,099,213.26 D	80,759,464.80	95	1,528,222.15	705,333.30	.00	2,233,555.45
Totales por Emisor						373,000,000.00	14,016,180.85	370,177,299.32		9,380,115.83	2,952,050.10	2,300,000.40	10,032,165.53
Totales por Instrumento						373,000,000.00	14,016,180.85	370,177,299.32		9,380,115.83	2,952,050.10	2,300,000.40	10,032,165.53
Totales por Moneda						732,800,000.00	14,205,372.03	730,758,428.68		13,530,188.93	4,802,095.82	2,300,000.40	16,032,284.35

Elaborado por: ALEXANDER RIVERA SEGURA

Revisado por



FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016
DETALLE DE PRIMAS Y DESCUENTOS
30-06-2019

SCOTIABANK CR

Fecha 09/07/2019

DESCUENTOS SOBRE INVERSIONES

Operación	Compra	Vencto	% Compra	Días al Vencto	Días Acum.	Monto	Amortización al 31-05-2019	Amortización Mensual	Amortización al 30-06-2019	Saldo Actual
Moneda	1	Colones								
Fondo	1	FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016								
8091709871	19/09/2018	25/06/2025	96.78	2,436	281	1,608,405.19	165,725.26	19,807.80	185,533.06	1,422,872.13
8112832400	28/11/2018	19/07/2023	94.93	1,671	212	5,678,354.91	618,468.76	101,945.40	720,414.16	4,957,940.75
9040182584	03/04/2019	30/09/2026	89.81	2,697	87	6,728,154.76	142,196.76	74,840.40	217,037.16	6,511,117.60
9052085755	21/05/2019	26/09/2029	98.61	3,725	39	1,110,843.45	2,683.89	8,946.30	11,630.19	1,099,213.26
Total por Fondo:						15,125,758.31	929,074.67	205,539.90	1,134,614.57	13,991,143.74
Total por Moneda:						15,125,758.31	929,074.67	205,539.90	1,134,614.57	13,991,143.74

PRIMAS SOBRE INVERSIONES

Operación	Compra	Vencto	% Compra	Días al Vencto	Días Acum.	Monto	Amortización al 31-05-2019	Amortización Mensual	Amortización al 30-06-2019	Saldo Actual
Moneda	1	Colones								
Fondo	1	FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016								
8031257296	14/03/2018	29/04/2020	100.54	765	466	283,282.27	161,450.80	11,109.00	172,559.80	110,722.47
8041665795	18/04/2018	29/04/2020	100.55	731	432	191,838.47	105,496.86	7,872.90	113,369.76	78,468.71
8071189330	12/07/2018	24/03/2021	100.06	972	348	38,998.87	12,758.16	1,203.60	13,961.76	25,037.11
Total por Fondo:						514,119.61	279,705.82	20,185.50	299,891.32	214,228.29
Total por Moneda:						514,119.61	279,705.82	20,185.50	299,891.32	214,228.29

Elaborado por: ALEXANDER RIVERA SEGURA

Revisado por

SCOTIABANK CR

FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016
Valoración a Precios de Mercado - Inversiones a Plazo
Al 30-06-2019

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: DIS Disp. para Venta												
Fondo		1 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016										
Moneda		1 Colones										
18-04-2018	29-04-2020	8041665795	BCCR	BEM_BONO	35,000,000.00	78,468.71	35,078,468.71	100.81	100.89	35,310,676.45	33,559.05	232,207.74
14-03-2018	29-04-2020	8031257296	BCCR	bem	53,000,000.00	110,722.47	53,110,722.47	100.81	100.89	53,470,452.91	50,005.17	359,730.44
12-07-2018	24-03-2021	8071189330	G	tp	65,000,000.00	25,037.11	65,025,037.11	99.848	100.11	65,069,804.80	169,577.65	44,767.69
19-09-2018	25-06-2025	8091709871	G	tp	50,000,000.00	1,422,872.13	48,577,127.87	94.486	97.139	48,569,351.00	1,306,369.20	- 7,776.87
28-11-2018	19-07-2023	8112832400	G	tp	112,000,000.00	4,957,940.75	107,042,059.25	97.9	98.983	110,861,078.72	1,111,133.32	3,819,019.47
03-04-2019	30-09-2026	9040182584	G	tp	66,000,000.00	6,511,117.60	59,488,882.40	95.603	98.36	64,917,600.00	1,744,995.42	5,428,717.60
21-05-2019	26-09-2029	9052085755	G	tp	80,000,000.00	1,099,213.26	78,900,786.74	100	100.95	80,759,464.80	750,518.50	1,858,678.06
Totales por Moneda					461,000,000.00	14,205,372.03	447,223,084.55			458,958,428.68	5,166,158.31	11,735,344.13

Clasificación: VTO Al Vencimiento

Fondo		1 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016										
Moneda		1 Colones										
28-02-2019	05-08-2019	4136345648	BPDC	CDP	22,600,000.00	0.00	22,600,000.00	100	100	22,600,000.00	.00	.00
23-01-2019	05-08-2019	335058	SCOTI	CDPSF	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	100	100	20,000,000.00	.00	.00
28-02-2019	05-08-2019	339287	SCOTI	CDPSF	30,000,000.00	0.00	30,000,000.00	100	100	30,000,000.00	.00	.00
26-06-2019	05-11-2019	350833	SCOTI	CDPSF	56,000,000.00	0.00	56,000,000.00	100	100	56,000,000.00	.00	.00
27-02-2019	05-11-2019	650856832	BCR	CDP¢	29,800,000.00	0.00	29,800,000.00	100	100	29,800,000.00	.00	.00
25-04-2019	05-11-2019	65125870	BCR	CDP¢	40,000,000.00	0.00	40,000,000.00	100	100	40,000,000.00	.00	.00
23-01-2019	05-08-2019	20226293	BNCR	cdp	53,400,000.00	0.00	53,400,000.00	100	100	53,400,000.00	.00	.00
25-04-2019	05-11-2019	20227423	BNCR	cdp	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	100	100	20,000,000.00	.00	.00
Totales por Moneda					271,800,000.00	0.00	271,800,000.00			271,800,000.00	.00	.00

Elaborado por: ALEXANDER RIVERA SEGURA

Revisado por

FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISEIS
 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISEIS

E-MAIL deylin.salazar@scotiabank.com



Cliente: 14209
 Cuenta: 1



ESTADO DE CUENTA

Cód. BN Fondos	0-0		
Super Fondo	¢	\$	
Super Fondo \$ Plus	¢	\$	
Diner Fondo	¢	\$	€
FonDepósito	¢	\$	

CUADRO RESUMEN DEL 1 AL 30 DE JUNIO DEL 2019

Datos del Balance Colonizado (*)	
Activos Totales (Valor Mercado)	458,958,296.27
Pasivos Totales (ventas contado repos +Financiamientos)	0.00
Patrimonio Neto (**)	458,958,296.27

Tipos de cambio referencia (BCCR*)	
Dólares (Compra)	578.350
Euros (Compra)	658.278
UDES	908.726

Estructura por Moneda	
% Dólares	0.00 %
% Colones	100.00 %
% Otras Monedas	0.00 %
TOTAL	100.00 %

Estructura por Sector	
% Público	100.00 %
% Privado	0.00 %

Disponibilidades	
Activos Disponibles / Activo Total	100.00 %

Exposición Cambiaria	
Activo	0.08
Pasivo	0.00
Exposición	0.08

Estructura por Producto					
Producto	Colones	Dólares	Euros	UDES	Otras (Dolarizado)
CMD	0.00	0.08	0.00	0.00	0.00
BONOS	458,958,250.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Información para el Cliente

Estimado cliente,

Con el fin de servirle mejor, le comunicamos que cualquier retroalimentación al servicio brindando por BN Valores lo puede reportar al teléfono 2287-4500 o infobnvalores@bn-cr.fi.cr con nuestro departamento de Servicio al Cliente.

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, .xls, .ppt, .doc.

Cargos Servicios de Custodia

Cargos por servicios de custodia pendiente de pago para el mes Junio 2019 : \$ 0.00

Cargos por servicios de custodia pendiente de pago meses anteriores : \$ 0.00

(**) El Patrimonio neto no incluye los intereses acumulados

Ejecutivo: FERNANDO CHAVARRÍA
 Asistente: MARIO ORTEGA OCHOA

Teléfono 2287-4545
 Apto. Postal 5339-1000

www.bnvalores.com
 facebook.com/bnvalores

Cliente: 14209 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISEIS
 Cuenta: 1 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISEIS



**ESTRUCTURA DE PORTAFOLIO AGRUPADO POR EMISIÓN AL 30 DE JUNIO DEL 2019
 (Valores Disponibles y Comprometidos)**

Emisión	Isin	Fecha Vencimiento	Facial	Valor Compra Limpio	Valor Mercado Limpio	% Port (€)	Tasa Facial	Duración Modificada	Precio Compra Pond.	Precio Mercado
COLONES										
BCCR - bem - BCFIJA290420	CRBCCR0B4940	29/04/2020	88,000,000.00	88,853,600.00	88,781,440.00	19.34 %	8.49 %	0.79	100.970	100.888
G - tp - G240321	CRG0000B25I0	24/03/2021	65,000,000.00	64,512,500.00	65,069,550.00	14.18 %	8.74 %	1.55	99.250	100.107
G - tp - G190723	CRG0000B18I5	19/07/2023	112,000,000.00	105,896,000.00	110,860,960.00	24.16 %	9.20 %	3.18	94.550	98.983
G - tp - G250625	CRG0000B91H4	25/06/2025	50,000,000.00	44,950,000.00	48,569,500.00	10.58 %	9.20 %	4.49	89.900	97.139
G - tp - G300926	CRG0000B48H4	30/09/2026	66,000,000.00	59,277,900.00	64,917,600.00	14.14 %	9.66 %	4.99	89.815	98.360
G - tp - G260929	CRG0000B28H6	26/09/2029	80,000,000.00	78,888,800.00	80,759,200.00	17.60 %	10.58 %	6.03	98.611	100.949
Subtotal			461,000,000.00	442,378,800.00	458,958,250.00					
DÓLARES										
BNVALORES - CMD - Dólares - 0	N/D	N/D	0.08	N/D	N/D	N/D	N/D	0.00	N/D	N/D
Subtotal			0.08	0.08	0.08					

Ejecutivo: FERNANDO CHAVARRÍA
Asistente: MARIO ORTEGA OCHOA

Teléfono 2287-4545
 Apto. Postal 5339-1000

www.bnvalores.com
 facebook.com/bnvalores

"Nuestro negocio es hacer que a usted le vaya bien"

Cliente: 14209 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISEIS
Cuenta: 1 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISEIS



Saldo global de valores por depositario, moneda y estado

Moneda	Estado	InterClear	InterClear-CLS	BCCR-SAC	ClearStream	BN Custodio	Bn Valores
Colones	Disponible	0.00	0.00	461,000,000.00	0.00	0.00	0.00

Ejecutivo: FERNANDO CHAVARRIA
Asistente: MARIO ORTEGA OCHOA

Telefono: 2287-4545
Apdo.Postal: 5339-1000

facebook.com/bnvalores

Por favor cualquier diferencia con sus registros a la Contraloría de Servicio al Cliente en los próximos 30 días al telefono

28/06/2019

Cliente: 14209 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISEIS
 Cuenta: 1 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISEIS



INVENTARIO DE TÍTULOS VALORES DISPONIBLES AL 30 DE JUNIO DEL 2019

Tipo de Sector	Número de Operación	Depositorio o Custodio	Emisor	Instr.	Isin/Serie	Fecha Operacion	Fecha Vencim. Valor	Saldo Facial	Tasa Facial (4)	Premio	P (5)	Precio Compra	Precio Mercado (3)
----------------	---------------------	------------------------	--------	--------	------------	-----------------	---------------------	--------------	-----------------	--------	-------	---------------	--------------------

Colones

PUBLICO	39813	SAC	BCCR	bem	CRBCCR0B4940	21/03/2019	29/04/2020	88,000,000.00	8.49 %	0.00	2	100.970	100.888
PUBLICO	398131	SAC	G	tp	CRG0000B91H4	21/03/2019	25/06/2025	50,000,000.00	9.20 %	0.00	2	89.900	97.139
PUBLICO	398132	SAC	G	tp	CRG0000B18I5	21/03/2019	19/07/2023	112,000,000.00	9.20 %	0.00	2	94.550	98.983
PUBLICO	398133	SAC	G	tp	CRG0000B25I0	21/03/2019	24/03/2021	65,000,000.00	8.74 %	0.00	2	99.250	100.107
PUBLICO	19040172584	SAC	G	tp	CRG0000B48H4	01/04/2019	30/09/2026	66,000,000.00	9.66 %	0.00	2	89.815	98.360
PUBLICO	19052085755	SAC	G	tp	CRG0000B28H6	20/05/2019	26/09/2029	80,000,000.00	10.58 %	0.00	2	98.611	100.949

Resumen Inventario de Valores Disponibles

Moneda	Sector Público	Sector Privado
¢	461,000,000.00	0.00
\$	0.00	0.00
€	0.00	0.00
Otras Monedas	0.00	0.00

Resumen Inventario de Valores Disponibles

Instrumentos	Colones	Dólares	Euros	Otras Monedas
Títulos Valores (Deuda)	461,000,000.00	0.00	0.00	0.00
Acciones	0.00	0.00	0.00	0.00
Participación Fondos de Inversion	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros Instrumentos	0.00	0.00	0.00	0.00

Entiéndase como:

- (3) Los precios de mercado es un dato totalmente informativo y puede sufrir variaciones en forma diaria.
- (4) Para valores de renta variable la tasa de interés mostrada es estimada y puede sufrir variaciones en forma diaria.
- (5) P es igual a Periodicidad.

Las emisiones que se muestran a continuación efectuaron un pago anticipado del principal en las fechas indicadas.

Emisor	Instr	ISIN	Factor de Ajuste	Fecha
TOCLU	bnw17	USP7182PAC60	0.698341330	03/01/2017
RRUSI	rus30	XS0114288789	0.375	31/03/2019
RARGE	bar33	XS0501194756	1.402038	31/12/2018
RARGE	bar33	US040114GL81	1.402038	31/12/2018
CDTRE	bc24	USG19013AA21	1.181420625	01/04/2019
RARGE	bar38	XS0501195647	1.00	30/09/2009
RBELI	bbe34	USP16394AG62	1.0	20/03/2013

Para calcular el valor del nuevo facial, se multiplica el facial inicial (mostrado en el estado de cuenta) por el factor de ajuste

Ejecutivo: FERNANDO CHAVARRÍA
Asistente: MARIO ORTEGA OCHOA

Teléfono 2287-4545
 Apto. Postal 5339-1000

www.bnvalores.com
 facebook.com/bnvalores

Ciente: 14209 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISEIS
 Cuenta: 1 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISEIS



MOVIMIENTO DE EFECTIVO CMD AL 30 DE JUNIO DEL 2019

Fecha	Tipo de registro	Descripción del Movimiento	No.Documento	Salidas	Ingresos	Saldo
-------	------------------	----------------------------	--------------	---------	----------	-------

COLONES

Saldo Inicio de mes **0.00**

25/06/2019	Vencimiento	Venc/Operación: 398131 Cupón 4	87892	0.00	2,300,000.00	2,300,000.00
25/06/2019	Orden Pago	VENCIMIENTO, PARA DEPOSITAR EN LA CUENTA DEL CLIENTE	38144	2,300,000.00	0.00	0.00

DÓLARES

Saldo Inicio de mes **0.08**

*** NO HAY MOVIMIENTOS REGISTRADOS EN ESTA MONEDA Y RANGO SELECCIONADO ***

Resumen de Movimientos de Efectivo CMD

Totales	Saldo Inicial	Saldos Contables	Saldo Disponible	Saldo Pignorado	Monto Financiado
Colones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dólares	0.08	0.08	0.08	0.00	0.00
Euros	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Ejecutivo: FERNANDO CHAVARRÍA
Asistente: MARIO ORTEGA OCHOA

Teléfono 2287-4545
 Apto. Postal 5339-1000

www.bnvalores.com
 facebook.com/bnvalores

CONCILIACION FIDEICOMISO EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL DIECISEIS SCOTIABANK DE COSTA RICA 30/06/2019	
MONEDA	COLONES
FACIAL	461,000,000.00
PRIMAS	214,228.29
DESCUENTOS	(13,991,143.74)
VALORACION	11,735,344.13
TOTAL	458,958,428.68
REPORTE DE PB	458,958,250.00
DIFERENCIA	178.68

Motivo de Diferencia: Diferencia por decimales