



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

| Detalle | Nota | ACUMULADO AL 30/09/2019 | ACUMULADO AL 30/09/2018 |
|---|------|----------------------------|----------------------------|
| ACTIVO | | | |
| ACTIVOS CORRIENTES | | | |
| FONDOS DISPONIBLES | | | |
| CAJA Y BANCO | 2.1 | 99,380,360.55 | 10,735,233.43 |
| TOTAL DE FONDOS DISPONIBLES | | 99,380,360.55 | 10,735,233.43 |
| INVERSIONES Y VALORES A PLAZO | | | |
| INVERSIONES AL VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN OTRO RESULTADO INTEGRAL | 2.2 | 732,800,000.00 | 521,656,000.00 |
| PRIMAS SOBRE INVERSIONES | 2.2 | 153,671.79 | 395,897.79 |
| DESCUENTO SOBRE INVERSIONES | 2.2 | (13,374,524.04) | (2,528,433.54) |
| GANA (PERD) NO REALIZ. POR VALUAC. INVERSIONES M.N. | 2.2 | 24,673,836.50 | (589,910.95) |
| INTERESES POR COBRAR SOBRE INVERSIONES | 2.3 | 11,545,641.30 | 7,771,370.00 |
| TOTAL DE INVERSIONES Y VALORES A PLAZO | | 755,798,625.55 | 526,704,923.30 |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | | 855,178,986.10 | 537,440,156.73 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO | | | |
| TERRENOS | 3 | 3,731,516,665.29 | 3,731,516,665.29 |
| REVALUACION DE TERRENOS | 3 | 477,801,586.26 | 467,673,841.44 |
| EDIFICIOS | 3 | 4,554,662,811.19 | 4,554,662,811.19 |
| REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION | 3 | 518,145,299.75 | 534,470,429.80 |
| TOTAL DE INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO | | 9,282,126,362.49 | 9,288,323,747.72 |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | 9,282,126,362.49 | 9,288,323,747.72 |
| OTROS ACTIVOS | | | |
| ADELANTO IMPUESTO SOBRE RENTA | | 20,033,020.81 | - |
| IVA POR COMPRA DE BIENES Y SERVICIOS | | 629,896.72 | - |
| GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO | | 2,459,778.44 | 2,404,710.57 |
| TOTAL OTROS ACTIVOS | | 23,122,695.97 | 2,404,710.57 |
| TOTAL ACTIVOS | | 10,160,428,044.56 | 9,828,168,615.02 |



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

| Detalle | Nota | ACUMULADO AL 30/09/2019 | ACUMULADO AL 30/09/2018 |
|---|------|----------------------------|----------------------------|
| 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 | | 6,307,166.14 | 6,307,166.67 |
| IMPUESTO DE RENTA POR PAGAR | 5.1 | 98,253,444.63 | 49,904,070.88 |
| IVA POR PAGO DE BIENES Y SERVICIOS | | 9,765,482.53 | - |
| TOTAL DE PASIVO CORRIENTE | | 186,725,259.97 | 128,610,404.22 |
| PASIVO NO CORRIENTE | | | |
| OBLIGACIONES CON EL PUBLICO | 4 | 6,150,000,000.00 | 6,150,000,000.00 |
| IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO | 5.2 | 233,024,680.00 | 210,594,242.00 |
| TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE | | 6,383,024,680.00 | 6,360,594,242.00 |
| TOTAL DE PASIVOS | | 6,569,749,939.97 | 6,489,204,646.22 |
| 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 | | 24,673,836.50 | (589,910.95) |
| RESULTADOS ACUMULADOS | | 927,367,605.27 | 571,974,586.25 |
| RESULTADOS DEL PERIODO | | 226,450,388.34 | 355,393,019.02 |
| TOTAL PATRIMONIO | | 3,590,678,104.59 | 3,338,963,968.80 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | 10,160,428,044.56 | 9,828,168,615.02 |

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

| Detalle | Nota | ACUM. MES ANTERIOR | MOV. DEL MES | ACUMULADO AL 30/09/2019 | ACUMULADO AL 30/09/2018 |
|---|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| INGRESOS FINANCIEROS | | | | | |
| POR FONDOS DISPONIBLES | | 1,346,674.67 | 177,987.64 | 1,524,662.31 | 801,371.35 |
| POR INVERSION EN VALORES A PLAZO | | 46,070,960.34 | 5,098,789.59 | 51,169,749.93 | 26,186,640.22 |
| TOTAL INGRESOS FINANCIEROS | | 47,417,635.01 | 5,276,777.23 | 52,694,412.24 | 26,988,011.57 |
| GASTOS FINANCIEROS | | | | | |
| GASTOS POR INTERESES S/EMISION DE BONOS | | 499,482,500.25 | 45,407,500.00 | 544,890,000.25 | 544,890,000.01 |
| CARGO POR SERVICIO BANCARIO | | 77,483.49 | 2,020.35 | 79,503.84 | 57,418.00 |
| TOTAL GASTOS FINANCIEROS | | 499,559,983.74 | 45,409,520.35 | 544,969,504.09 | 544,947,418.01 |
| RESULTADO FINANCIERO BRUTO | | (452,142,348.73) | (40,132,743.12) | (492,275,091.85) | (517,959,406.44) |
| INGRESOS DE OPERACION | | | | | |
| INGRESO POR ALQUILERES | | 820,418,366.34 | 75,119,096.38 | 895,537,462.72 | 876,821,655.36 |
| OTROS INGRESOS OPERATIVOS | | - | 995,946,886.01 | 995,946,886.01 | 1,002,144,271.24 |
| TOTAL INGRESOS OPERATIVOS | | 820,418,366.34 | 1,071,065,982.39 | 1,891,484,348.73 | 1,878,965,926.60 |
| GASTOS DE OPERACION | | | | | |
| COMISIONES AL FIDUCIARIO | 8 | 40,901,035.01 | 1,054,190.76 | 41,955,225.77 | 41,109,993.63 |
| COMISION AL PUESTO DE BOLSA | | 83,975.61 | 19,403.78 | 103,379.39 | - |
| GASTOS DIVERSOS | | 3,887,171.21 | 154,420.40 | 4,041,591.61 | 4,475,621.29 |
| HONORARIOS PROFESIONALES | | 3,624,162.20 | - | 3,624,162.20 | 1,437,081.40 |
| IMPUESTOS MUNICIPALES | | 18,502,948.27 | 6,518,994.82 | 25,021,943.09 | 18,399,931.03 |
| DESEMBOLSOS DE OPERACION | | - | 1,002,144,271.24 | 1,002,144,271.24 | 779,264,147.71 |
| IMPUESTO AL VALOR AGREGADO | | 15,876.59 | 0.28 | 15,876.87 | - |
| GASTOS POR SERVICIOS PROFESIONALES | | - | - | - | 10,000.00 |
| TOTAL GASTOS DE OPERACION | | 67,015,168.89 | 7,747,009.76 | 1,076,906,450.17 | 844,696,775.06 |
| RESULTADO OPERACIONAL BRUTO | | 753,403,197.45 | 1,063,318,972.63 | 814,577,898.56 | 1,034,269,151.54 |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS | | | | | |
| POLIZA DE SEGUROS | | 6,494,101.19 | 604,639.35 | 7,098,740.54 | 6,604,375.20 |
| HONORARIOS DE AUDITORIA | | 1,864,548.00 | 1,312,000.00 | 3,176,548.00 | 3,198,447.00 |
| GASTOS DE MANTENIMIENTO | | 14,797,318.08 | - | 14,797,318.08 | - |
| TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION | | 23,155,967.27 | 1,916,639.35 | 25,072,606.62 | 9,802,822.20 |
| RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTO | | 278,104,881.45 | 1,021,269,590.16 | 297,230,200.09 | 506,506,922.90 |
| GASTO IMPUESTO SOBRE LA RENTA CORRIENTE | 9.1 | 44,560,050.17 | 3,789,323.58 | 48,349,373.75 | 49,904,070.88 |
| INGRESO IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO | 9.2 | - | 2,620,207.00 | 2,620,207.00 | - |
| GASTO IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO | 9.2 | 25,050,645.00 | - | 25,050,645.00 | 101,209,833.00 |
| RESULTADOS DEL PERIODO | | 208,494,186.28 | 1,020,100,473.58 | 226,450,388.34 | 355,393,019.02 |



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 septiembre 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 | | | 25,263,747.45 | | | 25,263,747.45 |
| Utilidad / Pérdida del periodo | | | | | 226,450,388.34 | 226,450,388.34 |
| Saldo al 30/09/2019 | 8,286,179,476.48 | (5,873,993,202.00) | 24,673,836.50 | 927,367,605.27 | 226,450,388.34 | 3,590,678,104.59 |

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 septiembre de 2019
(En colones)

| | 2019 | 2018 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Flujo de efectivo de las actividades de operación | | |
| Resultados del período | (128,942,630.68) | (216,581,567.23) |
| Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos | | |
| Resultados acumulados | 355,393,019.02 | 571,974,586.25 |
| Variación neta en los activos (aumento), o disminución | | |
| Intereses por cobrar | (3,774,271.30) | (6,454,318.80) |
| Otros activos | (20,717,985.40) | 53,305.43 |
| Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución) | | |
| Retenciones e Impuestos por pagar | 58,114,855.75 | 49,904,070.89 |
| Impuesto de renta Diferido | 22,430,438.00 | 101,209,833.00 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | <u>282,503,425.39</u> | <u>500,105,909.54</u> |
| Flujos netos de efectivo provistos (usados) en las actividades de inversión: | | |
| Aumento en inversiones | (200,055,683.50) | (267,176,627.91) |
| Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo | 6,197,385.23 | (222,880,123.53) |
| Flujos netos de efectivo (usado) provistos en las actividades de inversión | <u>(193,858,298.27)</u> | <u>(490,056,751.44)</u> |
| Aumento neto en el efectivo y equivalentes | 88,645,127.12 | 10,049,158.10 |
| Efectivo y equivalentes al inicio del periodo | 10,735,233.43 | 686,075.33 |
| Efectivo y equivalentes al final del periodo | <u>99,380,360.55</u> | <u>10,735,233.43</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 SETIEMBRE 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 SETIEMBRE 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 setiembre del 2019 y 2018, las tasas de cambio para la compra de dólares estadounidenses eran de ₡577.93 y ₡579.12 respectivamente por US\$1 y las tasas de cambio para la venta de dólares estadounidenses eran de ₡583.88 y ₡585.80 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 SETIEMBRE 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

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 30 DE SETIEMBRE 2019**

...” 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 30 DE SETIEMBRE 2019

- 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 al valor razonable con cambios en otro resultado integral, las cuales son realizadas a largo plazo con calce al pago del vencimiento de las emisiones para los para las fechas 08 de febrero, 2029 y 08 de febrero, 2031.

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:

- 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.

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

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 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

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

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

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

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 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 SETIEMBRE 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 SETIEMBRE 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 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 30 DE SETIEMBRE 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 | ₡ 30,611,979.27 | ₡ 4,383,022.16 |
| Intereses recibidos durante el mes | 177,987.64 | 75,388.40 |
| Aportes durante el mes | 95,144,878.91 | 76,486,672.92 |
| Desembolsos durante el mes | 26,554,485.27 | 70,209,850.05 |
| Saldo final al cierre de mes | ₡ 99,380,360.55 | ₡ 10,735,233.43 |

2.2 Inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral

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 al valor razonable con cambios en otro resultado integral al cierre del 30 de setiembre del 2019.

| 30 de septiembre 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 | 1,887,818.61 | 77,395.47 | - | 54,000,293.38 | 922,897.91 | CRC |
| BCCR | B+ | 35,000,000.00 | 1,246,672.61 | 54,850.01 | - | 35,660,571.10 | 605,721.09 | CRC |
| GOBIERNO | B+ | 65,000,000.00 | 94,683.36 | 21,426.31 | - | 67,222,983.75 | 2,201,557.44 | CRC |
| GOBIERNO | B+ | 50,000,000.00 | 1,213,889.10 | - | (1,363,448.73) | 50,040,569.50 | 1,404,018.23 | CRC |
| GOBIERNO | B+ | 112,000,000.00 | 2,032,177.62 | - | (4,652,104.55) | 115,203,663.68 | 7,855,768.23 | CRC |
| GOBIERNO | B+ | 66,000,000.00 | - | - | (6,286,596.40) | 67,649,138.04 | 7,935,734.44 | CRC |
| GOBIERNO | B+ | 80,000,000.00 | 94,044.44 | - | (1,072,374.36) | 82,675,764.80 | 3,748,139.16 | CRC |
| Totales por moneda | | 461,000,000.00 | 6,569,285.74 | 153,671.79 | (13,374,524.04) | 472,452,984.25 | 24,673,836.50 | |

| 30 de septiembre de 2018 | | | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------|
| Emisor | Calificación de Riesgo** | Valor Nominal | Intereses por cobrar | Prima | Descuento | Valor de mercado | Ganancia o pérdida por valoración | Moneda |
| GOBIERNO | BB- | 110,000,000.00 | - | - | (927,291.21) | 109,191,530.80 | 118,822.01 | CRC |
| GOBIERNO | BB- | 65,000,000.00 | 94,683.36 | 35,869.51 | - | 64,415,000.00 | (620,869.51) | CRC |
| GOBIERNO | BB- | 50,000,000.00 | 1,226,666.88 | - | (1,601,142.33) | 48,178,222.50 | (220,635.17) | CRC |
| BCCR | BB- | 35,000,000.00 | 1,246,672.61 | 149,324.81 | - | 35,196,000.00 | 46,675.19 | CRC |
| BCCR | BB- | 53,000,000.00 | 1,887,818.61 | 210,703.47 | - | 53,296,800.00 | 86,096.53 | CRC |
| Totales por moneda | | 313,000,000.00 | 4,455,841.46 | 395,897.79 | (2,528,433.54) | 310,277,553.30 | (589,910.95) | |

****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 SETIEMBRE 2019**

| 30 de septiembre de 2019 | | | | |
|---------------------------------|--------|-----------------------|----------------------|--------|
| Instrumento | Emisor | Valor Nominal | Intereses por cobrar | Moneda |
| CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO | SCOTI | 56,000,000.00 | 858,942.16 | CRC |
| CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO | SCOTI | 40,000,000.00 | 220,116.00 | CRC |
| CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO | BCR | 29,800,000.00 | 1,249,027.74 | CRC |
| CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO | BCR | 40,000,000.00 | 1,140,800.00 | CRC |
| CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO | BNCR | 20,000,000.00 | 564,063.60 | CRC |
| CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO | SCOTI | 43,000,000.00 | 482,063.34 | CRC |
| CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO | BCR | 43,000,000.00 | 461,342.72 | CRC |
| | | 271,800,000.00 | 4,976,355.56 | |

| 30 de septiembre de 2018 | | | | |
|---------------------------------|--------|-----------------------|----------------------|--------|
| Instrumento | Emisor | Valor Nominal | Intereses por cobrar | Moneda |
| BNCR.cdp.00BNCROC02S7 | BNCR | 38,656,000.00 | 867,057.72 | CRC |
| CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO | BPDC | 32,000,000.00 | 616,000.35 | CRC |
| CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO | BPDC | 35,000,000.00 | 851,958.18 | CRC |
| CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO | BPDC | 21,000,000.00 | 128,566.54 | CRC |
| CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO | SCOTI | 32,000,000.00 | 539,396.63 | CRC |
| CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO | SCOTI | 50,000,000.00 | 312,549.12 | CRC |
| | | 208,656,000.00 | 3,315,528.54 | |

2.3 Intereses por cobrar sobre inversiones

El monto de los intereses por cobrar sobre inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral al cierre del 30 de setiembre del 2019 es por:

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------|------------------------|-----------------------|
| Titulos de deuda | 6,569,285.74 | 4,455,841.46 |
| Certificados de inversión | 4,976,355.56 | 3,315,528.54 |
| | ¢ 11,545,641.30 | ¢ 7,771,370.00 |

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 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 2019. El detalle de los bienes inmuebles, mobiliario y equipo es como sigue:

| INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO | Costo | Saldo Balance al 31-08-2019 | Avalúo (+ -) | Mejoras (+) | Retiros (-) | Saldo Balance al 30-09-2019 |
|--|--------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| 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 | 477,801,586.26 | | | 477,801,586.26 |
| | €3,731,516,665.30 | €4,199,190,506.74 | €477,801,586.26 | €0.00 | €0.00 | €4,209,318,251.56 |
| 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 | 518,145,299.75 | | | 518,145,299.75 |
| | €4,554,662,811.18 | €5,089,133,240.98 | €518,145,299.75 | €0.00 | €0.00 | €5,072,808,110.93 |
| Total equipo y mobiliario | €8,286,179,476.48 | €9,288,323,747.72 | €995,946,886.01 | €0.00 | €0.00 | €9,282,126,362.49 |

| INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO | Costo | Saldo Balance al 31-08-2018 | Avalúo (+ -) | Mejoras (+) | Retiros (-) | Saldo Balance al 30-09-2018 |
|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| 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 | 467,673,841.44 | | | 467,673,841.44 |
| | €3,731,516,665.30 | €4,146,166,118.10 | €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 | | 364,614,694.91 | 534,470,429.80 | | | 534,470,429.80 |
| | €4,554,662,811.18 | €4,919,277,506.09 | €534,470,429.80 | €0.00 | €0.00 | €5,089,133,240.98 |
| Total equipo y mobiliario | €8,286,179,476.48 | €9,065,443,624.19 | €1,002,144,271.24 | €0.00 | €0.00 | €9,288,323,747.72 |

Las propiedades de inversión consisten en dos locales comerciales ubicados en el Gran Área Metropolitana. Al 30 de setiembre 2019, los dos locales comerciales se encuentran arrendados.

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

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 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 setiembre 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 |

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

| | | |
|--|---|------------------------------------|
| 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% |
| 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 Agosto 2019 | C\$ 94,464,121.05 | C\$ 46,077,795.49 |
| Provisión del mes | C\$ 3,789,323.58 | C\$ 3,826,275.39 |
| Total impuesto de renta por pagar mes Setiembre 2019 | <u>C\$ 98,253,444.63</u> | <u>C\$ 49,904,070.88</u> |

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 30-09-2019 | Saldo al 30-09-2018 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Efecto en propiedades de inversión | C\$233,024,680.00 | C\$210,594,242.00 |
| Total de ISR diferido | C\$233,024,680.00 | C\$210,594,242.00 |

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

NOTA 6-PATRIMONIO

Aportaciones de los Fideicomitentes – Al 30 de setiembre del 2019, los aportes del Fideicomiso proceden de los Terrenos y Edificios, y asciende a ₡ 8,286,179,476.48. Al 30 de setiembre del 2018, los aportes del Fideicomiso proceden de los Terrenos y Edificios, y correspondían a ₡ 8,286,179,476.48.

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 |
| 22 jul al 21 ago 19 | 3,513,969.20 |
| 22 ago al 21 set 19 | 3,513,969.20 |
| 22 set al 30 set 19 | 1,054,190.76 |
| Total | ₡ 41,955,225.77 |

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

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 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 agosto 2019 | ₡ 44,560,050.17 | ₡ 46,077,795.49 |
| Gasto de impuesto de renta del mes | ₡ 3,789,323.58 | ₡ 3,826,275.39 |
| Gasto de Impuesto de renta acum mes setiembre 2019 | <u>₡ 48,349,373.75</u> | <u>₡ 49,904,070.88</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:

- 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-

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

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.

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

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

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 al valor razonable con cambios en otro resultado integral 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.

Al 30 de setiembre 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 al valor razonable con cambios en otro resultado integral, 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 al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

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.

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

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.

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.



FIDEICOMISO EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2016

Auxiliares contables al cierre del mes de Setiembre 2019

(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.**

Revisado por:

Autorizado por:

SCOTIABANK CR

**FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS
SANTIAGOMILLAS 2016**
Detalle de Inversiones a la Vista
30-09-2019

| 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 | 30,611,979.27 |
| Emisor | SCOTI | SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A. | | | | |
| 03/09/2019 | A la Vista | .00 | 3,284,723.67 | .00 | .000 | 27,327,255.60 |
| 04/09/2019 | A la Vista | .00 | 22,631.60 | .00 | .000 | 27,304,624.00 |
| 05/09/2019 | A la Vista | 84,884,578.91 | .00 | .00 | .000 | 112,189,202.91 |
| 09/09/2019 | A la Vista | .00 | 2,279,022.00 | .00 | .000 | 109,910,180.91 |
| 10/09/2019 | A la Vista | .00 | 3,235,144.15 | .00 | .000 | 106,675,036.76 |
| 12/09/2019 | A la Vista | .00 | 9,262,898.00 | .00 | .000 | 97,412,138.76 |
| 19/09/2019 | A la Vista | .00 | 3,970,785.20 | .00 | .000 | 93,441,353.56 |
| 20/09/2019 | A la Vista | .00 | 1,483,000.25 | .00 | .000 | 91,958,353.31 |
| 24/09/2019 | A la Vista | 2,840,500.00 | 2,861,860.00 | .00 | .000 | 91,936,993.31 |
| 26/09/2019 | A la Vista | 4,232,000.00 | .00 | .00 | .000 | 96,168,993.31 |
| 30/09/2019 | A la Vista | 3,187,800.00 | 154,420.40 | 177,987.64 | .000 | 99,380,360.55 |
| Totales por Instrumento: | | 95,144,878.91 | 26,554,485.27 | 177,987.64 | Saldo Final: | 99,380,360.55 |
| Totales por Fondo: | | 95,144,878.91 | 26,554,485.27 | 177,987.64 | Saldo Final: | 99,380,360.55 |
| Totales por Moneda: | | 95,144,878.91 | 26,554,485.27 | 177,987.64 | Saldo Final: | 99,380,360.55 |
| 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. | | | | |
| 04/09/2019 | A la Vista | 39.02 | 39.02 | .00 | .000 | .00 |
| Totales por Instrumento: | | 39.02 | 39.02 | .00 | Saldo Final: | .00 |
| Totales por Fondo: | | 39.02 | 39.02 | .00 | Saldo Final: | .00 |
| Totales por Moneda: | | 39.02 | 39.02 | .00 | Saldo Final: | .00 |

| RESUMEN de Inversiones a la Vista | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|---------------|---------------|-------------|------------------|------|
| Instrumento | Saldo Anterior | Débitos | Créditos | Rendimiento | Tasa Rendimiento | |
| Moneda 1 Colones | | | | | | |
| CU | 30,611,979.27 | 95,144,878.91 | 26,554,485.27 | 177,987.64 | | .000 |
| Moneda 2 Dólares | | | | | | |
| CU | .00 | 39.02 | 39.02 | .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 : 12F - MINOR SOLANO CARMONA 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 : | 99,380,360.55 |
| Promedio Neto : | 0.00 | Monto Diferido : | 0.00 |
| Fax : | 22104565 | Monto Retenido : | 0.00 |
| Correo Electrónico : | minor.solano@scotiabank.com | Saldo Disponible : | 99,380,360.55 |
| | | Saldo al 31/08/2019 : | 30,611,979.27 |

Transacciones

| FECHA PROCESO | REFERENCIA | TC | DESCRIPCIÓN | DÉBITO | CRÉDITO | SALDO | LOTE | FI V. |
|---------------|-------------|----|--------------------------------|--------------|---------------|----------------|------|-------|
| 03/09/2019 | - 6249773 | DS | FR 4 14248500 000 4 14248600 | 3,284,287.17 | | 27,327,692.10 | 6988 | 03 |
| 03/09/2019 | - 6249773 | ED | COMISION SINPE - CRD | 436.50 | | 27,327,255.60 | 6988 | 03 |
| 04/09/2019 | - 909313048 | MD | FID ISM 16 - COMISION DE CUSTO | 22,631.60 | | 27,304,624.00 | 4257 | 04 |
| 05/09/2019 | - 128811956 | TM | PAGO ALQUILERES FIDEICOMI | | 84,884,578.91 | 112,189,202.91 | 6988 | 05 |
| 09/09/2019 | - 910452464 | MD | BSCF 26 RETENCION EN LA FUENTE | 2,279,022.00 | | 109,910,180.91 | 4230 | 09 |
| 10/09/2019 | - 6273722 | DS | FID ISM 16 IMP MUNIC | 3,234,707.65 | | 106,675,473.26 | 6988 | 10 |
| 10/09/2019 | - 6273722 | ED | COMISION SINPE - CRD | 436.50 | | 106,675,036.76 | 6988 | 10 |
| 12/09/2019 | - 911455860 | MD | IVA FID ISM 16 // BSCF 44 | 9,262,898.00 | | 97,412,138.76 | 4257 | 12 |
| 19/09/2019 | - 913544484 | MD | HONORARIOS SETIEMBRE 2019 // B | 3,970,785.20 | | 93,441,353.56 | 4257 | 19 |
| 20/09/2019 | - 18211522 | DS | CANCELACION FACT. N. 00100001 | 1,482,560.00 | | 91,958,793.56 | 6988 | 20 |
| 20/09/2019 | - 18211522 | ED | COMISION SINPE - CRD | 440.25 | | 91,958,353.31 | 6988 | 20 |
| 24/09/2019 | - 8397 | TM | VENCIMIENTO, PARA DEPOSITAR E | | 2,840,500.00 | 94,798,853.31 | 6988 | 24 |
| 24/09/2019 | - 914610808 | MD | BSCF-102 IMPUESTO SOBRE LA REN | 2,861,860.00 | | 91,936,993.31 | 4272 | 24 |
| 26/09/2019 | - 291 | TM | VENCIMIENTO, PARA DEPOSITAR E | | 4,232,000.00 | 96,168,993.31 | 6988 | 26 |
| 30/09/2019 | - 916458608 | 3O | INTERESES | | 177,987.64 | 96,346,980.95 | 9360 | 30 |
| 30/09/2019 | - 1584 | TM | VENCIMIENTO, PARA DEPOSITAR E | | 1,387,800.00 | 97,734,780.95 | 6988 | 30 |
| 30/09/2019 | - 1615 | TM | VENCIMIENTO, PARA DEPOSITAR E | | 1,800,000.00 | 99,534,780.95 | 6988 | 30 |
| 30/09/2019 | - 1968948 | SE | CUOTA PAGO PARCIAL 2019/SEPTI | 154,420.40 | | 99,380,360.55 | 6988 | 30 |

Imprimir

Estado de Cuentas



Cliente : 100265448 Nombre : FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS S Producto : 2042
 Cuenta : 13001087301 Oficial : 12F - MINOR SOLANO CARMONA 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 31/08/2019 : | 0.00 |

Transacciones

| FECHA PROCESO | REFERENCIA | TC | DESCRIPCIÓN | DÉBITO | CRÉDITO | SALDO | LOTE | FECHA VALOR | HC |
|---------------|-------------|----|--------------------------------|--------|---------|-------|------|----------------|----|
| 04/09/2019 | - 909313048 | MC | FID ISM 16 - COMISION DE CUSTO | | 39.02 | 39.02 | 4257 | 04/09/2019 17: | |
| 04/09/2019 | - 18211232 | DS | FID ISM 16 - COMISION DE CUST | 38.27 | | 0.75 | 6988 | 04/09/2019 17: | |
| 04/09/2019 | - 18211232 | ED | COMISION SINPE - CRD | 0.75 | | 0.00 | 6988 | 04/09/2019 17: | |

| #Operac. | Fecha Compra | Vencim. | Premio | Tasa Interés Period. Neta | Valor Nominal | Saldo Prim/Desc. | Valor Mercado | Dias Acum. | Interés al 31/08/2019 | Interes Devengado | Interés Cobrado | Interés al 30/09/2019 | |
|--------------------------------|-----------------|---|--------|---------------------------|---------------|-----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|
| 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 | 54,850.01 P | 35,660,571.10 | 151 | 998,989.31 | 247,683.30 | .00 | 1,246,672.61 |
| Totales por Emisor | | | | | | 35,000,000.00 | 54,850.01 | 35,660,571.10 | | 998,989.31 | 247,683.30 | .00 | 1,246,672.61 |
| Totales por Instrumento | | | | | | 35,000,000.00 | 54,850.01 | 35,660,571.10 | | 998,989.31 | 247,683.30 | .00 | 1,246,672.61 |
| Instrumento | CDPSF | CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO | | | | | | | | | | | |
| Emisor | SCOTI | SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A. | | | | | | | | | | | |
| 350833 | 26-06-2019 | 05-11-2019 | | 5.85 | 0 | 56,000,000.00 | 0.00 | 56,000,000.00 | 96 | 589,669.06 | 269,273.10 | .00 | 858,942.16 |
| 353199 | 26-07-2019 | 05-02-2020 | | 6.20 | 0 | 43,000,000.00 | 0.00 | 43,000,000.00 | 66 | 262,943.64 | 219,119.70 | .00 | 482,063.34 |
| 354955 | 22-08-2019 | 05-02-2020 | | 5.15 | 0 | 40,000,000.00 | 0.00 | 40,000,000.00 | 39 | 50,796.00 | 169,320.00 | .00 | 220,116.00 |
| Totales por Emisor | | | | | | 139,000,000.00 | 0.00 | 139,000,000.00 | | 903,408.70 | 657,712.80 | .00 | 1,561,121.50 |
| Totales por Instrumento | | | | | | 139,000,000.00 | 0.00 | 139,000,000.00 | | 903,408.70 | 657,712.80 | .00 | 1,561,121.50 |
| 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 | 213 | 1,073,108.34 | 175,919.40 | .00 | 1,249,027.74 |
| 65125870 | 25-04-2019 | 05-11-2019 | | 6.62 | 0 | 40,000,000.00 | 0.00 | 40,000,000.00 | 155 | 920,000.00 | 220,800.00 | .00 | 1,140,800.00 |
| 65191300 | 26-07-2019 | 10-02-2020 | | 6.04 | 0 | 43,000,000.00 | 0.00 | 43,000,000.00 | 64 | 245,088.32 | 216,254.40 | .00 | 461,342.72 |
| Totales por Emisor | | | | | | 112,800,000.00 | 0.00 | 112,800,000.00 | | 2,238,196.66 | 612,973.80 | .00 | 2,851,170.46 |
| Totales por Instrumento | | | | | | 112,800,000.00 | 0.00 | 112,800,000.00 | | 2,238,196.66 | 612,973.80 | .00 | 2,851,170.46 |
| 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 | 77,395.47 P | 54,000,293.38 | 151 | 1,512,755.31 | 375,063.30 | .00 | 1,887,818.61 |
| Totales por Emisor | | | | | | 53,000,000.00 | 77,395.47 | 54,000,293.38 | | 1,512,755.31 | 375,063.30 | .00 | 1,887,818.61 |
| Totales por Instrumento | | | | | | 53,000,000.00 | 77,395.47 | 54,000,293.38 | | 1,512,755.31 | 375,063.30 | .00 | 1,887,818.61 |
| Instrumento | cdp | BNCR.cdp.00BNCR0C02S7 | | | | | | | | | | | |
| Emisor | BNCR | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA S.A. | | | | | | | | | | | |
| 20227423 | 25-04-2019 | 05-11-2019 | | 6.55 | 0 | 20,000,000.00 | 0.00 | 20,000,000.00 | 155 | 454,890.00 | 109,173.60 | .00 | 564,063.60 |
| Totales por Emisor | | | | | | 20,000,000.00 | 0.00 | 20,000,000.00 | | 454,890.00 | 109,173.60 | .00 | 564,063.60 |
| Totales por Instrumento | | | | | | 20,000,000.00 | 0.00 | 20,000,000.00 | | 454,890.00 | 109,173.60 | .00 | 564,063.60 |
| Instrumento | tp | TITULOS DE PROPIEDAD | | | | | | | | | | | |

FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016
Detalle de Inversiones a Plazo
Al 30-09-2019

SCOTIABANK CR

Fecha: 07/10/2019

| #Operac. | Fecha Compra | Vencim. | Premio | Tasa Interés Neta | Period. | Valor Nominal | Saldo Prim/Desc. | Valor Mercado | Dias Acum. | Interés al 31/08/2019 | Interes Devengado | Interés Cobrado | Interés al 30/09/2019 |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------|--------|----------------------|---------|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Moneda | 1 | | | | | | | | | | | | |
| Instrumento | tp | | | | | | | | | | | | |
| Emisor | G | GOBIERNO CENTRAL | | | | | | | | | | | |
| 8071189330 | 12-07-2018 | 24-03-2021 | | 8.74 | 2 | 65,000,000.00 | 21,426.31 P | 67,222,983.75 | 6 | 2,461,767.36 | 473,416.80 | 2,840,500.80 | 94,683.36 |
| 8091709871 | 19-09-2018 | 25-06-2025 | | 9.20 | 2 | 50,000,000.00 | 1,363,448.73 D | 50,040,569.50 | 95 | 830,555.70 | 383,333.40 | .00 | 1,213,889.10 |
| 8112832400 | 28-11-2018 | 19-07-2023 | | 9.20 | 2 | 112,000,000.00 | 4,652,104.55 D | 115,203,663.68 | 71 | 1,173,511.02 | 858,666.60 | .00 | 2,032,177.62 |
| 9040182584 | 03-04-2019 | 30-09-2026 | | 9.66 | 2 | 66,000,000.00 | 6,286,596.40 D | 67,649,138.04 | 0 | 2,674,210.00 | 531,300.00 | 3,205,510.00 | .00 |
| 9052085755 | 21-05-2019 | 26-09-2029 | | 10.58 | 2 | 80,000,000.00 | 1,072,374.36 D | 82,675,764.80 | 4 | 3,644,222.05 | 705,333.30 | 4,255,510.91 | 94,044.44 |
| Totales por Emisor | | | | | | 373,000,000.00 | 13,395,950.35 | 382,792,119.77 | | 10,784,266.13 | 2,952,050.10 | 10,301,521.71 | 3,434,794.52 |
| Totales por Instrumento | | | | | | 373,000,000.00 | 13,395,950.35 | 382,792,119.77 | | 10,784,266.13 | 2,952,050.10 | 10,301,521.71 | 3,434,794.52 |
| Totales por Moneda | | | | | | 732,800,000.00 | 13,528,195.83 | 744,252,984.25 | | 16,892,506.11 | 4,954,656.90 | 10,301,521.71 | 11,545,641.30 |

Elaborado por: ALEXANDER RIVERA SEGURA

Revisado por

 **FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016**
DETALLE DE PRIMAS Y DESCUENTOS
30-09-2019

SCOTIABANK CR

Fecha 07/10/2019

DESCUENTOS SOBRE INVERSIONES

| Operación | Compra | Vencto | % Compra | Días al Vencto | Días Acum. | Monto | Amortización al 31-08-2019 | Amortización Mensual | Amortización al 30-09-2019 | 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 | 371 | 1,608,405.19 | 225,148.66 | 19,807.80 | 244,956.46 | 1,363,448.73 |
| 8112832400 | 28/11/2018 | 19/07/2023 | 94.93 | 1,671 | 302 | 5,678,354.91 | 924,304.96 | 101,945.40 | 1,026,250.36 | 4,652,104.55 |
| 9040182584 | 03/04/2019 | 30/09/2026 | 89.81 | 2,697 | 177 | 6,728,154.76 | 366,717.96 | 74,840.40 | 441,558.36 | 6,286,596.40 |
| 9052085755 | 21/05/2019 | 26/09/2029 | 98.61 | 3,725 | 129 | 1,110,843.45 | 29,522.79 | 8,946.30 | 38,469.09 | 1,072,374.36 |
| Total por Fondo: | | | | | | 15,125,758.31 | 1,545,694.37 | 205,539.90 | 1,751,234.27 | 13,374,524.04 |
| Total por Moneda: | | | | | | 15,125,758.31 | 1,545,694.37 | 205,539.90 | 1,751,234.27 | 13,374,524.04 |

PRIMAS SOBRE INVERSIONES

| Operación | Compra | Vencto | % Compra | Días al Vencto | Días Acum. | Monto | Amortización al 31-08-2019 | Amortización Mensual | Amortización al 30-09-2019 | 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 | 556 | 283,282.27 | 194,777.80 | 11,109.00 | 205,886.80 | 77,395.47 |
| 8041665795 | 18/04/2018 | 29/04/2020 | 100.55 | 731 | 522 | 191,838.47 | 129,115.56 | 7,872.90 | 136,988.46 | 54,850.01 |
| 8071189330 | 12/07/2018 | 24/03/2021 | 100.06 | 972 | 438 | 38,998.87 | 16,368.96 | 1,203.60 | 17,572.56 | 21,426.31 |
| Total por Fondo: | | | | | | 514,119.61 | 340,262.32 | 20,185.50 | 360,447.82 | 153,671.79 |
| Total por Moneda: | | | | | | 514,119.61 | 340,262.32 | 20,185.50 | 360,447.82 | 153,671.79 |

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 30-09-2019

| 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 | 54,850.01 | 35,054,850.01 | 101.93 | 101.89 | 35,660,571.10 | - 6,449.80 | 605,721.09 |
| 14-03-2018 | 29-04-2020 | 8031257296 | BCCR | bem | 53,000,000.00 | 77,395.47 | 53,077,395.47 | 101.93 | 101.89 | 54,000,293.38 | - 10,579.66 | 922,897.91 |
| 12-07-2018 | 24-03-2021 | 8071189330 | G | tp | 65,000,000.00 | 21,426.31 | 65,021,426.31 | 102.11 | 103.42 | 67,222,983.75 | 851,844.95 | 2,201,557.44 |
| 19-09-2018 | 25-06-2025 | 8091709871 | G | tp | 50,000,000.00 | 1,363,448.73 | 48,636,551.27 | 99.901 | 100.08 | 50,040,569.50 | 70,122.20 | 1,404,018.23 |
| 28-11-2018 | 19-07-2023 | 8112832400 | G | tp | 112,000,000.00 | 4,652,104.55 | 107,347,895.45 | 102.09 | 102.86 | 115,203,663.68 | 766,166.60 | 7,855,768.23 |
| 03-04-2019 | 30-09-2026 | 9040182584 | G | tp | 66,000,000.00 | 6,286,596.40 | 59,713,403.60 | 101.22 | 102.50 | 67,649,138.04 | 768,997.98 | 7,935,734.44 |
| 21-05-2019 | 26-09-2029 | 9052085755 | G | tp | 80,000,000.00 | 1,072,374.36 | 78,927,625.64 | 103.35 | 103.34 | 82,675,764.80 | - 13,181.50 | 3,748,139.16 |
| Totales por Moneda | | | | | 461,000,000.00 | 13,528,195.83 | 447,779,147.75 | | | 472,452,984.25 | 2,426,920.77 | 24,673,836.50 |

Clasificación: VTO Al Vencimiento

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------------|---|-------|-------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----|-----|-----------------------|------------|------------|
| Fondo | | 1 FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS 2016 | | | | | | | | | | |
| Moneda | | 1 Colones | | | | | | | | | | |
| 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 |
| 26-07-2019 | 05-02-2020 | 353199 | SCOTI | CDPSF | 43,000,000.00 | 0.00 | 43,000,000.00 | 100 | 100 | 43,000,000.00 | .00 | .00 |
| 22-08-2019 | 05-02-2020 | 354955 | SCOTI | CDPSF | 40,000,000.00 | 0.00 | 40,000,000.00 | 100 | 100 | 40,000,000.00 | .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 |
| 26-07-2019 | 10-02-2020 | 65191300 | BCR | CDP¢ | 43,000,000.00 | 0.00 | 43,000,000.00 | 100 | 100 | 43,000,000.00 | .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



ESTADO DE CUENTA

Cliente: 14209
 Cuenta: 1

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

CUADRO RESUMEN DEL 1 AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2019

| Datos del Balance Colonizado (*) | |
|---|-----------------------|
| Activos Totales (Valor Mercado) | 472,452,600.00 |
| Pasivos Totales (ventas contado repos +Financiamientos) | 0.00 |
| Patrimonio Neto (**) | 472,452,600.00 |

| Tipos de cambio referencia (BCCR*) | |
|------------------------------------|---------|
| Dólares (Compra) | 577.930 |
| Euros (Compra) | 630.117 |
| UDES | 917.804 |

| 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 | 0.00 |
| Pasivo | 0.00 |
| Exposición | 0.00 |

| Estructura por Producto | | | | | |
|-------------------------|----------------|---------|-------|------|--------------------|
| Producto | Colones | Dólares | Euros | UDES | Otras (Dolarizado) |
| BONOS | 472,452,600.00 | 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@bncr.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.

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

Cargos Servicios de Custodia

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

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

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 SEPTIEMBRE DEL 2019
 (Valores Disponibles y Comprometidos)**

| Emisión | Isin | Fecha Vencimiento | Facial | Valor Compra Limpio | Valor Mercado Limpio | % Port (c) | 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 | 89,660,560.00 | 18.98 % | 8.49 % | 0.56 | 100.970 | 101.887 |
| G - tp - G240321 | CRG0000B25I0 | 24/03/2021 | 65,000,000.00 | 64,512,500.00 | 67,223,000.00 | 14.23 % | 8.74 % | 1.38 | 99.250 | 103.420 |
| G - tp - G190723 | CRG0000B18I5 | 19/07/2023 | 112,000,000.00 | 105,896,000.00 | 115,203,200.00 | 24.38 % | 9.20 % | 3.12 | 94.550 | 102.860 |
| G - tp - G250625 | CRG0000B91H4 | 25/06/2025 | 50,000,000.00 | 44,950,000.00 | 50,040,500.00 | 10.59 % | 9.20 % | 4.28 | 89.900 | 100.081 |
| G - tp - G300926 | CRG0000B48H4 | 30/09/2026 | 66,000,000.00 | 59,277,900.00 | 67,649,340.00 | 14.32 % | 9.66 % | 5.04 | 89.815 | 102.499 |
| G - tp - G260929 | CRG0000B28H6 | 26/09/2029 | 80,000,000.00 | 78,888,800.00 | 82,676,000.00 | 17.50 % | 10.58 % | 6.15 | 98.611 | 103.345 |
| Subtotal | | | 461,000,000.00 | 442,378,800.00 | 472,452,600.00 | | | | | |

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 CHAVARRÍA
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

30/09/2019

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 SEPTIEMBRE DEL 2019

| Tipo de Sector | Número de Operación | Depositario 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 | 101.887 |
| PUBLICO | 398131 | SAC | G | tp | CRG0000B91H4 | 21/03/2019 | 25/06/2025 | 50,000,000.00 | 9.20 % | 0.00 | 2 | 89.900 | 100.081 |
| PUBLICO | 398132 | SAC | G | tp | CRG0000B18I5 | 21/03/2019 | 19/07/2023 | 112,000,000.00 | 9.20 % | 0.00 | 2 | 94.550 | 102.860 |
| PUBLICO | 398133 | SAC | G | tp | CRG0000B25I0 | 21/03/2019 | 24/03/2021 | 65,000,000.00 | 8.74 % | 0.00 | 2 | 99.250 | 103.420 |
| PUBLICO | 19040172584 | SAC | G | tp | CRG0000B48H4 | 01/04/2019 | 30/09/2026 | 66,000,000.00 | 9.66 % | 0.00 | 2 | 89.815 | 102.499 |
| PUBLICO | 19052085755 | SAC | G | tp | CRG0000B28H6 | 20/05/2019 | 26/09/2029 | 80,000,000.00 | 10.58 % | 0.00 | 2 | 98.611 | 103.345 |

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 | 30/06/2019 |
| RARGE | bar33 | US040114GL81 | 1.402038 | 30/06/2019 |
| CDTRE | bc24 | USG19013AA21 | 1.181420625 | 01/04/2019 |
| RARGE | bar38 | XS0501195647 | 1.00 | 30/09/2009 |
| RBELI | bbe34 | USP16394AG62 | 1.0 | 20/03/2013 |
| VENPE | bpv35 | USP7807HAQ85 | 1.00 | 17/05/2012 |
| VENPE | bpv22 | USP7807HAM71 | 1 | 17/02/2011 |

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

Cliente: 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 SEPTIEMBRE DEL 2019

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

COLONES

Saldo Inicio de mes

0.00

| | | | | | | |
|------------|-------------|--|-------|--------------|--------------|--------------|
| 24/09/2019 | Vencimiento | Venc/Operación: 398133 Cupón 3 | 91559 | 0.00 | 2,840,500.00 | 2,840,500.00 |
| 24/09/2019 | Orden Pago | VENCIMIENTO, PARA DEPOSITAR EN LA CUENTA DEL CLIENTE | 42150 | 2,840,500.00 | 0.00 | 0.00 |
| 26/09/2019 | Vencimiento | Venc/Operación: 19052085755 Cupón 11 | 91722 | 0.00 | 4,232,000.00 | 4,232,000.00 |
| 26/09/2019 | Orden Pago | VENCIMIENTO, PARA DEPOSITAR EN LA CUENTA DEL CLIENTE | 42361 | 4,232,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 30/09/2019 | Vencimiento | Venc/Operación: 19040172584 Cupón 9 | 91857 | 0.00 | 3,187,800.00 | 3,187,800.00 |
| 30/09/2019 | Orden Pago | VENCIMIENTO, PARA DEPOSITAR EN LA CUENTA DEL CLIENTE | 42457 | 1,387,800.00 | 0.00 | 1,800,000.00 |
| 30/09/2019 | Orden Pago | VENCIMIENTO, PARA DEPOSITAR EN LA CUENTA DEL CLIENTE | 42461 | 1,800,000.00 | 0.00 | 0.00 |

DÓLARES

Saldo Inicio de mes

0.00

| | | | | | | |
|------------|---------------------|--|--------|-------|-------|--------|
| 06/09/2019 | Ajustes CMD | Ajuste Débito al Disp.por Reversa vencimiento Fideicomisos BNV | 11677 | 38.27 | 0.00 | -38.27 |
| 06/09/2019 | Comprobante Ingreso | COMPROBANTE DE INGRESO MANUAL | 180361 | 0.00 | 38.27 | 0.00 |

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 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 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 30/09/2019 | |
|---|-----------------------|
| MONEDA | COLONES |
| FACIAL | 461,000,000.00 |
| PRIMAS | 153,671.79 |
| DESCUENTOS | (13,374,524.04) |
| VALORACION | 24,673,836.50 |
| TOTAL | 472,452,984.25 |
| REPORTE DE PB | 472,452,600.00 |
| DIFERENCIA | 384.25 |

Motivo de Diferencia:

Diferencia por decimales en el vector de precios.