



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2022
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 30 de junio de 2022
(En colones)

Detalle	Nota	ACUMULADO AL 30/6/2022
ACTIVO		
ACTIVOS CORRIENTES		
FONDOS DISPONIBLES		
CAJA Y BANCO	2.1	193,818,196.15
TOTAL DE FONDOS DISPONIBLES		193,818,196.15
INVERSIONES Y VALORES A PLAZO		
INVERSIONES A CORTO PLAZO	2.2	320,000,000.00
PRIMAS SOBRE INVERSIONES	2.2	-
DESCUENTO SOBRE INVERSIONES	2.2	-
GANA (PERD) NO REALIZ. POR VALUAC. INVERSIONES	2.2	-
INTERESES POR COBRAR SOBRE INVERSIONES	2.3	162,156.26
ESTIMACION POR DETERIORO DE INVERSIONES	2.2	(2,066,668.67)
TOTAL DE INVERSIONES Y VALORES A PLAZO		318,095,487.59
CUENTAS POR COBRAR - COLONES		-
TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR		-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		511,913,683.74
ACTIVOS NO CORRIENTES		
INVERSIONES Y VALORES A PLAZO		
INVERSIONES A LARGO PLAZO	2.2	-
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO		
TERRENOS	3	2,825,383,359.50
REVALUACION DE TERRENOS	3	353,821,098.39
EDIFICIOS	3	6,825,955,247.30
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION	3	1,782,770,729.56
TOTAL DE INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO		11,787,930,434.75
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		11,787,930,434.75
OTROS ACTIVOS		
ADELANTO IMPUESTO SOBRE RENTA		28,374.54
IVA POR COMPRA DE BIENES Y SERVICIOS		535,166.71
TOTAL OTROS ACTIVOS		563,541.25
TOTAL ACTIVOS		12,300,407,659.74



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2022
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 30 de junio de 2022
(En colones)

Detalle	Nota	ACUMULADO AL 30/6/2022
PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE		
CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES		
CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES		138,385,944.45
RETENCION DEL IMPUESTO DE RENTA		24,483,722.22
IVA POR PAGO DE BIENES Y SERVICIOS		11,338,584.27
TOTAL DE PASIVO CORRIENTE		174,208,250.94
PASIVO NO CORRIENTE		
OBLIGACIONES CON EL PUBLICO	4	7,600,000,000.00
IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO	5.2	508,348,448.00
TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE		8,108,348,448.00
TOTAL DE PASIVOS		8,282,556,698.94
PATRIMONIO		
APORTACIONES EN ESPECIE	6	2,429,676,605.99
RESULTADOS DEL PERIODO		1,588,174,354.81
TOTAL PATRIMONIO		4,017,850,960.80
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		12,300,407,659.74



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2022
ESTADO DE RESULTADOS
Del 1 de Abril 2022 al 30 de junio 2022
(En colones)

Detalle	Nota	ACUM. MES ANTERIOR	MOV. DEL MES	ACUMULADO AL 30/06/2022
INGRESOS FINANCIEROS				
POR FONDOS DISPONIBLES		1,691,656.20	620,232.86	2,311,889.06
POR INVERSION EN VALORES A PLAZO		-	190,530.80	190,530.80
DISMINUCION DETERIORO INVERSIONES		-	-	-
OTROS INGRESOS FINANCIEROS		3,218,277.78	-	3,218,277.78
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		4,909,933.98	810,763.66	5,720,697.64
GASTOS FINANCIEROS				
GASTOS POR INTERESES S/EMISION DE BONOS		106,054,666.67	56,815,000.00	162,869,666.67
CARGO POR SERVICIO BANCARIO		5,987.25	2,625.75	8,613.00
ESTIMACION POR DETERIORO DE INVERSIONES		-	2,066,668.67	2,066,668.67
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		106,060,653.92	58,884,294.42	164,944,948.34
RESULTADO FINANCIERO BRUTO		(101,150,719.94)	(58,073,530.76)	(159,224,250.70)
INGRESOS DE OPERACION				
INGRESO POR ALQUILERES		174,439,758.00	87,219,879.00	261,659,637.00
OTROS INGRESOS OPERATIVOS		2,136,591,827.95	0.66	2,136,591,828.61
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS		2,311,031,585.95	87,219,879.66	2,398,251,465.61
GASTOS DE OPERACION				
COMISIONES AL FIDUCIARIO	8	14,859,434.00	4,116,667.00	18,976,101.00
COMISIONES BURSATILES		66,120,000.00	-	66,120,000.00
GASTOS DIVERSOS		1,531,353.64	178,194.22	1,709,547.86
HONORARIOS PROFESIONALES		53,556,811.86	-	53,556,811.86
CUOTAS Y SUSCRIPCIONES		12,000.00	-	12,000.00
GASTOS LEGALES		51,640.00	-	51,640.00
IMPUESTOS MUNICIPALES		-	1,136,126.38	1,136,126.38
OTROS IMPUESTOS Y TASAS		942,185.00	-	942,185.00
DESEMBOLSOS DE OPERACION		-	-	-
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO		-	-	-
GASTOS POR SERVICIOS PROFESIONALES		-	-	-
TOTAL GASTOS DE OPERACION		137,073,424.50	5,430,987.60	142,504,412.10
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		2,173,958,161.45	81,788,892.06	2,255,747,053.51
GASTOS ADMINISTRATIVOS				
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION		-	-	-
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTO		2,072,807,441.51	23,715,361.30	2,096,522,802.81
GASTO IMPUESTO SOBRE LA RENTA CORRIENTE	9.1	-	-	-
GASTO IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	9.2	500,912,955.00	7,435,493.00	508,348,448.00
RESULTADOS DEL PERIODO		(317,763,551.12)	16,279,868.30	1,588,174,354.81



Fideicomiso para la Emision Bonos Santiagomillas 2022
Estado de cambios en la Posición Patrimonial
Por el periodo del 1 de Abril 2022 al 30 de junio 2022
(En Colones)

DESCRIPCION	Aportes en Especies	Desembolso de Capital	Pérdida y/o Utilidad Acumulada	Utilidad / Pérdida del periodo	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 01/04/2022	-	-	-	-	-
Utilidad / Pérdida del periodo				1,588,174,354.81	1,588,174,354.81
Saldo al 30/06/2022	2,429,676,605.99	-	-	1,588,174,354.81	4,017,850,960.80

Gregory Díaz Mora
Asistente Gerencia Fideicomisos

Orlando Calvo Zúñiga
Gerente Contabilidad Fideicomisos



SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A.
FIDEICOMISO EMISION BONOS SANTIAGOMILLAS 2022
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 30 de junio de 2022
(En colones)

	<u>2022</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación	
Resultados del período	1,588,174,354.81
Variación neta en los activos (aumento), o disminución	
Intereses por cobrar	(162,156.26)
Activo fijo	-
Cuentas por cobrar	-
Otros activos	(563,541.25)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)	
Cargos por pagar por obligaciones financieras	138,385,944.45
Cuentas por pagar	7,600,000,000.00
Retenciones e Impuestos por pagar	35,822,306.49
Impuesto de renta Diferido	508,348,448.00
Reservas y estimaciones	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>9,870,005,356.24</u>
Flujos netos de efectivo provistos (usados) en las actividades de inversión:	
Aumento en inversiones	(317,933,331.33)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(11,787,930,434.75)
Rectificación de impuestos de períodos anteriores	-
Flujos netos de efectivo (usado) provistos en las actividades de inversión	<u>(12,105,863,766.08)</u>
Flujos netos de efectivo (provisos) usados en las actividades de financiamiento:	
Otras obligaciones financieras nuevas	-
Pago de obligaciones financieras	-
Pago de dividendos	-
Aportes de capital	2,429,676,605.99
Pago de impuestos aplicado a utilidades de periodos anteriores	-
Flujos netos de efectivo (usado) provistos en las actividades de financiamiento	<u>2,429,676,605.99</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes	193,818,196.15
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	-
Efectivo y equivalentes al final del periodo	<u>193,818,196.15</u>

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022**

NOTA 1-NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

NATURALEZA DEL NEGOCIO Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Naturaleza del Negocio – El Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santiagomillas dos mil veintidós (en adelante “el Fideicomiso”, fue suscrito el 11 de marzo del 2022, obteniendo la respectiva autorización de la Superintendencia General de Valores (SUEVAL) para realizar oferta pública y la inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios mediante la resolución SGV-R-3709 del 24 de diciembre del 2021 y la resolución de modificación SGV-R-3726 del 2 de marzo del 2022.

El Patrimonio del Fideicomiso se encuentra constituido de la siguiente manera:

La suma de cien mil colones moneda de curso legal de la República de Costa Rica que será el aporte inicial del Fideicomitente.

Un segundo aporte por el equivalente al 25.77% del valor de los Inmuebles a comprar por parte del Fideicomiso.

La compra por el 74.23% del valor restante de los Inmuebles.

Los recursos financieros que reciba producto de la emisión

Los montos que el Fideicomiso mantenga en las Cuentas del Fideicomiso, provenientes de: i. los alquileres de los Inmuebles, conforme a los términos del Contrato; ii. las rentas de la inversión de las Cuentas del Fideicomiso; y iii. cualquier otro recurso que perciba el Fiduciario conforme a los términos del contrato.

Detalle de las Fincas Fideicomitidas:

Finca del Partido de Guanacaste, sita en el Cantón Quinto- Carrillo, Distrito Tercero- Sardinal, folio real número cinco – cero cinco ocho uno tres uno- F – cero cero cero (5-058131-F-000), que mide siete mil ciento setenta y seis metros con catorce decímetros cuadrados, y que cuenta con el plano catastrado G-1186732-2007. (En adelante para efectos de este Acuerdo se refiere a este Inmueble como el “Inmueble Primero”).

Finca del Partido de San José, sita en el Cantón Primero-San José, Distrito Primero-Carmen, folio real número uno–cuatro seis ocho cuatro cinco–cero cero cero (1-46845-000), que mide quinientos cincuenta y ocho metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados, y que cuenta con el plano catastrado SJ-0094010-1993. (En adelante para efectos de este Acuerdo se refiere a este Inmueble como el “Inmueble Segundo”).

Finca del Partido de San José, sita en Cantón Dieciocho-Curridabat, Distrito Primero-Curridabat, folio real número uno-seis siete cero tres dos cero-cero cero cero (1-670320-000), que mide once mil cuatrocientos treinta y cuatro metros cuadrados, y que cuenta con el plano catastrado número SJ-1846291-2015. (En adelante para efectos de este Acuerdo se refiere a este Inmueble como el “Inmueble Tercero”).

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022

El Fiduciario 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 compra del 74.23% de los inmuebles debidamente indicados en el Contrato de Fideicomiso y Prospecto Emisor al Fideicomitente Inmobiliaria Santiagomillas, recibir los arrendamientos de los inmuebles que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso, constituir un flujo de ingresos que le permita atender las obligaciones de los Fideicomisarios de los bonos en intereses periódicos como del principal al vencimiento, así como las obligaciones propias del Fideicomiso.

Con la constitución del Fideicomiso se realizaron dos emisiones de bonos, Serie A-22 por la suma de ¢4.300.000.000,00 (cuatro mil trescientos millones de colones costarricenses) y Serie B-22 por la suma de ¢3.300.000.000,00 (tres mil trescientos millones de colones costarricenses), estas emisiones están garantizadas con las propiedades aportadas por el Fideicomitente, adquiridas por el Fideicomiso con los recursos de la Emisión y los flujos obtenidos del arrendamiento de esos bienes.

El plazo de este Contrato de Fideicomiso será de treinta años a partir de su firma y queda sujeto a las siguientes disposiciones:

Este Fideicomiso se tendrá por vencido anticipadamente en la fecha en que se hayan pagado la totalidad de los Bonos, sus intereses y cualquier gasto que el Fideicomiso adeude con ocasión de las Emisiones.

De igual manera, el plazo del presente Fideicomiso se extenderá si al vencimiento del término referido subsisten Bonos sin pagar, en cuyo caso el Fideicomiso seguirá vigente hasta que se hayan pagado todos los Bonos y sus Intereses, así como toda suma que se adeude al Fiduciario, por el plazo necesario para custodiar y administrar los fondos para pagar aquellos Bonos vencidos y no pagados, u obligaciones pendientes de pago con el Fiduciario, o se extingan las obligaciones por prescripción o cualquier otra causa legalmente exigible.

El Fideicomiso y el patrimonio fue constituido legalmente el 11 de marzo del 2022 y la colocación de los Bonos se realizó el 5 de abril del 2022 a partir de ese momento inició todas la actividades y operaciones.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022

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

a. Moneda y Transacciones en Moneda Extranjera - La moneda de curso legal en Costa Rica es el colón costarricense. Los registros de contabilidad del Fideicomiso son llevados en colones costarricenses (CRC₡), que es la moneda de registro.

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

Al 30 de junio 2022 y 2021, las tasas de cambio para la compra de dólares estadounidenses eran de **₡684.76** y **₡615.25** respectivamente por US\$1 y las tasas de cambio para la venta de dólares estadounidenses eran de **₡692.25** y **₡621.92** 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 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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022

- 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 9.2 “De la Administración de Cuentas” en la cual establece la Política de Inversión, bajo los siguientes parámetros:

- Certificado de Depósito a Plazos en colones 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 o calificación de riesgo de corto plazo F1 por parte de Fitch Ratings, o una calificación de riesgo homologa de cualquier otra calificador que en el futuro opere debidamente autorizada en el Mercado; pudiendo ser títulos emitidos por el propio Fiduciario.
-
- En valores de oferta pública de deuda en colones, emitidos por el Gobierno de Costa Rica a través del Ministerio de Hacienda y el Banco Central de Costa Rica.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022

- En valores emitidos por el Sector Público Costarricense con garantía del Estado costarricense, específicamente bancos del Estado, Mutuales, Instituto Costarricense de Electricidad, Instituto Nacional de Seguros o cualquier otra entidad Pública Costarricense.

El Fiduciario únicamente podrá disponer de las cantidades existentes en las Cuentas del Fideicomiso, para la realización de las inversiones en dólares exclusivamente en el mercado internacional a través del Puesto de Bolsa autorizado, descritas a continuación:

- En valores emitidos en US \$ dólares por entidades internacionales con calificación de riesgo BBB+, Baa3 o mejor y perspectiva estable o mejor en el momento de hacer la inversión. Los valores seleccionados para inversión deberán contar con esta condición en al menos dos calificadoras.
- Las inversiones en US \$ dólares se podrán realizar única y exclusivamente en mercados internacionales a través del Puesto de Bolsa autorizado bajo la única y exclusiva situación donde al emisor soberano Costa Rica le asignen una calificación de riesgo por alguna calificadora de riesgo Fitch, Moody's o Standard and Poor's, de CCC+, Caa1 o menos. Se invertirán en US \$ dólares en tanto prevalezca la condición indicada en este párrafo.

Para minimizar los riesgos de concentración de los emisores, el Fideicomiso no invertirá más de treinta por ciento (30%) del Patrimonio del Fideicomiso en un solo emisor, incluido el banco del mismo Fiduciario. Podrá invertir en sector privado hasta un cincuenta por ciento (50%) del portafolio de inversiones.

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 deberán realizarse bajo una programación de vencimientos para que estos calcen con los periodos de pago del principal de la deuda y de los intereses, 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.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022

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

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

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

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

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022

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.

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022

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 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.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022

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.

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022

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 incurrían.

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

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

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

f. 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.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022

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 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.

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022**

- **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.

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	2022
Entidad:	Scotiabank de Costa Rica, S.A.
Número de Cuenta:	13001543900
Moneda	Colones
Saldo inicial	₡ 425,662,305.08
Intereses recibidos durante el mes	620,232.86
Aportes durante el mes	98,558,463.27
Desembolsos durante el mes	331,022,805.06
Saldo final al cierre de mes	₡ 193,818,196.15
Número de Cuenta:	13001543901
Moneda	Dólares
Saldo final al cierre de mes	\$ -

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022**

2.2 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones estarán 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. Al cierre del 30 de junio del 2022 el fideicomiso aún no ha constituido su portafolio de inversiones.

30 de junio de 2022				
Instrumento	Emisor	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Moneda
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	160,000,000.00	62,910.26	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	BNCR	160,000,000.00	99,246.00	CRC

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

Moneda	Facial	Pérdida esperada IQ 2022	% Pérdida
CRC	320,000,000.00	2,066,668.67	0.65%

2.3 Intereses por cobrar sobre inversiones

El monto de los intereses por cobrar sobre Inversiones en instrumentos financieros al cierre del 30 de junio 2022 es por:

	2022
Certificados de inversión	162,156.26
	₡ 162,156.26

NOTA 3- PROPIEDADES DE INVERSION

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

El detalle de los bienes inmuebles, mobiliario y equipo es como sigue:

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022**

INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO	Costo	Saldo Balance al 31/05/2022	Avalúo (+ -)	Mejoras (+)	Retiros (-)	Saldo Balance al 30/06/2022
TERRENOS						
AUTOMERCADO EL COCO	592,801,119.47	592,801,119.47				592,801,119.47
AUTOMERCADO GUAYABOS	1,885,471,178.28	1,885,471,178.28				1,885,471,178.28
EDIFICIO VICTORIA ANEXO	347,111,061.75	347,111,061.75				347,111,061.75
REVALUACION DE TERRENOS		353,821,098.39	353,821,098.39			353,821,098.39
	¢2,825,383,359.50	¢3,179,204,457.89	¢353,821,098.39	¢0.00	¢0.00	¢3,179,204,457.89
EDIFICIOS						
AUTOMERCADO EL COCO	1,606,468,559.74	1,606,468,559.74				1,606,468,559.74
AUTOMERCADO GUAYABOS	3,165,036,466.31	3,165,036,466.31				3,165,036,466.31
EDIFICIO VICTORIA ANEXO	2,054,450,221.25	2,054,450,221.25				2,054,450,221.25
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION		1,782,770,729.56	1,782,770,729.56			1,782,770,729.56
	¢6,825,955,247.30	¢8,608,725,976.86	¢1,782,770,729.56	¢0.00	¢0.00	¢8,608,725,976.86
Total equipo y mobiliario	¢9,651,338,606.80	¢11,787,930,434.75	¢2,136,591,827.95	¢0.00	¢0.00	¢11,787,930,434.75

Las propiedades de inversión consisten en locales comerciales ubicados en el Gran Área Metropolitana y en la zona de Guanacaste. Al 30 de junio 2022, los tres locales comerciales se encuentran arrendados.

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

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

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 \$4.802.985,62 para el inmueble de Edificio Victoria, \$3.633.496,32 para el inmueble de El Coco y \$5.416.932,11 para el inmueble de Guayabos de Curridabat.

La Póliza se encuentra suscrita Auto Mercado, S.A., la vigencia de la póliza es desde el 11 de mayo del 2022 hasta el 30 de diciembre del 2022 y cuenta, además, con una acreencia en primer grado para Fideicomiso Para La Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas 2016 por el 100% de los montos asegurados.

NOTA 4- DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de junio 2022, las obligaciones con terceros por la emisión de bonos ascienden a ¢7.600.000.000,00 (siete mil seiscientos 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

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022**

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 ₡4.300.000.000,00 (cuatro mil trescientos millones de colones costarricenses) que vence el 4 de abril de 2029 (plazo 7 años) y la otra oferta por ₡3.300.000.000,00 (tres mil trescientos millones de colones costarricenses) que vence 4 de abril de 2039 (plazo 17 años), se detallan en el cuadro adjunto de seguido:

Nombre de la emisión	Serie A-22	Serie B-22
Monto de la emisión y moneda	₡4.300.000.000,00	₡3.300.000.000,00
Código ISIN	CRFISM0B0018	CRFISM0B0026
Nemotécnico	bfa22	bfb22
Plazo	7 años	17 años
Fecha de emisión	4 de abril de 2022	4 de abril de 2022
Fecha de vencimiento	4 de abril de 2029	4 de abril de 2039
Tasa de interés fija bruta	8.25%	9.91%
Tasa de interés fija neta	Tasa bruta menos impuesto de renta	Tasa bruta menos impuesto de renta
Tratamiento Fiscal	El que aplique según la Ley sobre impuesto sobre la renta	
Periodicidad	Trimestral	

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	2022
Total impuesto de renta por pagar mes Mayo	₡ -
Provisión del mes	₡ -
Adelanto de impuesto de renta	₡ (28,374.54)
Pago de impuesto sobre la renta periodo anterior	₡ -
Total impuesto de renta por pagar mes Junio	<u>₡ (28,374.54)</u>

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022**

5.2 Impuesto sobre la Renta Diferido

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

	Saldo al 30-06-2022
Efecto en propiedades de inversión	¢508,348,448.00
Total de ISR diferido	¢508,348,448.00

NOTA 6-PATRIMONIO

Aportaciones de los Fideicomitentes – Al 30 de junio del 2022, los aportes del Fideicomiso procedentes de los Terrenos y Edificios, y ascienden a ¢2,429,576,605.99 correspondientes al 25.77% del valor de las propiedades, y un aporte inicial en efectivo de ¢100,000.00. El Fideicomiso realizo la compra del 74.23% restante del valor de las propiedades por un monto de ¢7,000,000,000.00.

NOTA 7-COMISIONES AL FIDUCIARIO

De conformidad con la cláusula décimo cuarta del Contrato de Fideicomiso, los honorarios del Fiduciario serán un 0,65% (cero coma sesenta y cinco por ciento) del monto emitido, pagadero en forma mensual por mes adelantado. Con un aumento interanual desde la fecha de firma del contrato equivalente a la inflación con un mínimo del tres por ciento anual. Los honorarios iniciales corresponden a la suma de ¢4,116,667.

Detalle de Gasto de Comisiones	
Honorarios Reestructuraciór	6,626,100.00
Comision Abril 2022	4,116,667.00
Comision Mayo 2022	4,116,667.00
Comision Junio 2022	4,116,667.00
Total	¢ 18,976,101.00

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.

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022**

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.

	2022
Gasto de Impuesto de renta acum mes mayo	₡ -
Gasto de impuesto de renta del mes	₡ -
Gasto de Impuesto de renta acum mes junio	₡ -

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 dieciocho años con renovación al vencimiento, previo acuerdo entre las partes interesadas e incluyen cláusulas que permiten al Fideicomiso revisar los precios de arrendamiento pactados anualmente.

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

- Los contratos de arrendamiento están sujetos a un incremento porcentual anual en el mes enero de cada año correspondiente a la inflación anual, calculado sobre la última renta vigente de cada periodo anual. El porcentaje de inflación a aplicar en cada periodo corresponderá al porcentaje de referencia inter-anual acumulada del Banco Central de Costa Rica, de enero del año anterior hasta diciembre del año siguiente. En caso que dicho porcentaje sea inferior al uno punto cinco por ciento anual (1.5%) se aplicará el uno punto cinco por ciento (1.5%) de aumento.
- El cobro de alquileres está pactado para 18 años a partir de marzo del 2022 y podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo de las partes.
- La arrendataria renuncia a todo derecho de indemnización o retiro de mejoras o reparaciones que se introduzcan en el inmueble.
- Cualquier remodelación, reparación o mejora correrán por cuenta del arrendatario y deberán ser autorizadas por escrito por el Arrendante.
- La arrendataria se abstendrá de almacenar materias inflamables o explosivas, que produzcan ruidos u olores molestos a los vecinos.
- La arrendataria pagará el consumo de los servicios públicos y la cuota de mantenimiento del local arrendado.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022

NOTA 11- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022

Al 30 de junio de 2022 las propiedades de inversión están valuadas al valor razonable la cual se refleja en el Nivel 3.

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

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

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

a. **Riesgo de Liquidez** - El Fideicomiso le da seguimiento a su posición de liquidez, manteniendo activos líquidos mayores que los pasivos líquidos, considerando el vencimiento de sus activos financieros y efectúa periódicamente proyecciones de flujos de efectivo con el objeto de detectar oportunamente los potenciales faltantes o excesos de efectivo para soportar sus operaciones.

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

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

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

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

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 2022

NOTA 12- CONTRATO

Entre las principales cláusulas y condiciones del contrato del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santiagomillas dos mil veintidós 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 dos mil veintidós por el del Consejo de Calificación de la empresa Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A que se encuentran publicadas en la página de la SUGEVAL.

NOTA 13- CONDICIONES ASOCIADAS CON PANDEMIA COVID-19

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

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLA

Detalle de Inversiones a la Vista 30-06-2022

Fecha Mov.	Vencto	Movimientos		Rendimiento Estimado	Tasa Estimada	Saldo Actual
		Débitos	Créditos			
Moneda	1	Colones				
Fondo	1	FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS				
Instrumento	CU	CUENTA UNIVERSAL			Saldo Anterior	425,662,305.08
Emisor	SCOTI	SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A.				
06/06/2022	A la Vista	197,116,926.54	98,558,463.27	.00	.000	524,220,768.35
16/06/2022	A la Vista	.00	5,054,025.00	.00	.000	519,166,743.35
23/06/2022	A la Vista	.00	320,002,103.00	.00	.000	199,164,640.35
27/06/2022	A la Vista	.00	4,651,833.71	.00	.000	194,512,806.64
29/06/2022	A la Vista	.00	1,136,649.13	.00	.000	193,376,157.51
30/06/2022	A la Vista	.00	178,194.22	620,232.86	.000	193,818,196.15
Totales por Instrumento:		197,116,926.54	429,581,268.33	620,232.86	Saldo Final:	193,818,196.15
Totales por Fondo:		197,116,926.54	429,581,268.33	620,232.86	Saldo Final:	193,818,196.15
Totales por Moneda:		197,116,926.54	429,581,268.33	620,232.86	Saldo Final:	193,818,196.15

Cuentas Corrientes Colones

RESUMEN de Inversiones a la Vista						
Instrumento	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Rendimiento	Saldo Final	
Moneda 1 Colones						
CU	425,662,305.08	197,116,926.54	429,581,268.33	620,232.86	193,818,196.15	
Total :					193,818,196.15	

SAFI Colones

Instrumento	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Rendimiento	Saldo Final
Total :					

Cuentas Corrientes Dólares

Instrumento	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Rendimiento	Saldo Final
Total :					

SAFI Dólares

Instrumento	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Rendimiento	Saldo Final
Total :					



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

Fecha : 02/07/2022
Página: 1 de 2

ESTADO DE CUENTA UNIVERSAL

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SAN

OFICINAS CENTRALES DE SCOTIABANK, SEGUNDO PISO SAN JOSE
CENTRAL SAN JOSE MATA REDONDA

Fecha desde: 01/06/2022

Fecha hasta: 30/06/2022

Tarjeta Principal:

Cuenta IBAN CRC: CR56 0123 0013 0015 4390 00

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

CUADRO RESUMEN	
	CRC
Saldo Inicial	425662305,08
Créditos	99178696,13
Débitos	331022805,06
Saldo Total	193818196,15

IBAN:	CR56 0123 0013 0015 4390 00	Nombre Cartera:	FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SAN
Fecha Desde:	01/06/2022	Fecha Hasta:	30/06/2022
Tipo Consulta:	Movimientos Mensuales	Saldo Anterior:	425662305,08



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

Fecha : 02/07/2022

Página: 2 de 2

ESTADO DE CUENTA UNIVERSAL

Fecha	Ag.Mov	Doc/Ref	Concepto	Débitos	Créditos	Saldo
06/06/2022	296	12088044	FIDEICOMISOS JUNIO 2022		98558463,27	524220768,35
16/06/2022	806	1000000000	BSCF 46 I.V.A.- FID. ISM 2022	5054025,00		519166743,35
23/06/2022	806	1000000000	BSCF 71 INVERSION BNCR - SANTI	160002103,00		359164640,35
23/06/2022	806	1000000000	APERTURA CONTRATO 110000475076	160000000,00		199164640,35
27/06/2022	806	1000000000	HONORARIOS JUNIO 2022.	4651833,71		194512806,64
29/06/2022	807	18231522 058131-	-F-000 SCOTIABANK IMP	1136126,38		193376680,26
29/06/2022	807	18231522	COMISION SINPE - CRD	522,75		193376157,51
30/06/2022	807	3408791	COBRO POR SUPERVISI N ODM	178194,22		193197963,29
30/06/2022	807	1000000000	Intereses generados en su cuenta		620232,86	193818196,15
Saldo Inicial				(7) Débitos	(2) Créditos	Saldo Actual
425662305,08				331022805,06	99178696,13	193818196,15

TASA DE INTERÉS ANUAL CRC		
DESDE	HASTA	PORCENTAJE
50,000.00	999,999.00	1,35%
1,000,000.00	9,999,999.00	1,40%
10,000,000.00	24,999,999.00	1,45%
25,000,000.00	99,999,999.00	1,70%
100,000,000.00	999,999,998.00	1,80%
999,999,999.00	0.00	1,90%

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLA
Detalle de Inversiones a Plazo
Al 30/06/2022

Usuario: S2257428

Fecha: 11/07/2022

SCOTIABANK CR

#Operac.	Fecha Compra	Vencim.	Premio	Tasa Interés	Period.	Valor Nominal	Saldo Prim/Desc.	Valor Mercado	Dias Acum.	Interés al 31/05/2022	Interes Devengado	Interés Cobrado	Interés al 30/06/2022
Fondo 1 FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS													
Moneda 1 COLONES													
Instrumento CDPSF CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO													
Emisor SCOTI SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A.													
475076	23/06/2022	28/09/2022		2.05	0	160,000,000.00	0.00	160,000,000.00	7	.00	62,910.26	.00	62,910.26
Totales por Emisor						160,000,000.00	0.00	160,000,000.00		.00	62,910.26	.00	62,910.26
Totales por Instrumento						160,000,000.00	0.00	160,000,000.00		.00	62,910.26	.00	62,910.26
Instrumento cdp BNCR.cdp.00BNCR0C02U3													
Emisor BNCR BANCO NACIONAL DE COSTA RICA S.A.													
2020017336	23/06/2022	27/12/2022		3.19	0	160,000,000.00	0.00	160,000,000.00	7	.00	99,246.00	.00	99,246.00
Totales por Emisor						160,000,000.00	0.00	160,000,000.00		.00	99,246.00	.00	99,246.00
Totales por Instrumento						160,000,000.00	0.00	160,000,000.00		.00	99,246.00	.00	99,246.00
Totales por Moneda y Fondo						320,000,000.00	0.00	320,000,000.00		.00	162,156.26	.00	162,156.26
Total General Colones						320,000,000.00	.00	320,000,000.00		.00	162,156.26	0.00	162,156.26
Total General Dólares						0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00