



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS 2022  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
Al 30 de septiembre de 2024  
(En colones)

Detalle	Nota	ACUMULADO AL 30/9/2024	ACUMULADO AL 30/9/2023
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
<b>FONDOS DISPONIBLES</b>			
CAJA Y BANCO	2.1	9,324,305.17	203,278,209.61
<b>TOTAL DE FONDOS DISPONIBLES</b>		<b>9,324,305.17</b>	<b>203,278,209.61</b>
<b>INVERSIONES Y VALORES A PLAZO</b>			
INVERSIONES A CORTO PLAZO	2.2	737,000,000.00	570,000,000.00
PRIMAS SOBRE INVERSIONES	2.2	11,464,515.91	2,191,036.91
DESCUENTO SOBRE INVERSIONES	2.2	(17,403,234.57)	(21,084,288.59)
GANA (PERD) NO REALIZ. POR VALUAC. INVERSIONES	2.2	-	-
INTERESES POR COBRAR SOBRE INVERSIONES	2.3	16,833,560.65	8,933,267.43
ESTIMACION POR DETERIORO DE INVERSIONES	2.2	(2,539,898.62)	(6,741,278.50)
<b>TOTAL DE INVERSIONES Y VALORES A PLAZO</b>		<b>745,354,943.37</b>	<b>553,298,737.25</b>
CUENTAS POR COBRAR - COLONES		-	-
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>754,679,248.54</b>	<b>756,576,946.86</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
<b>INVERSIONES Y VALORES A PLAZO</b>			
INVERSIONES A LARGO PLAZO	2.2	519,000,000.00	201,000,000.00
<b>INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO</b>			
TERRENOS	3	2,824,220,225.83	2,824,220,225.83
REVALUACION DE TERRENOS	3	600,023,191.45	1,365,860,264.49
EDIFICIOS	3	6,823,144,853.48	6,823,144,853.48
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION	3	2,278,869,092.63	2,517,625,371.16
<b>TOTAL DE INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO</b>		<b>12,526,257,363.39</b>	<b>13,530,850,714.96</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>13,045,257,363.39</b>	<b>13,731,850,714.96</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ADELANTO IMPUESTO SOBRE RENTA		46,597,679.94	7,352,738.56
IVA POR COMPRA DE BIENES Y SERVICIOS		595,468.85	574,703.23
IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO		-	29,372,673.93
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>47,193,148.79</b>	<b>37,300,115.72</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>13,847,129,760.72</b>	<b>14,525,727,777.54</b>



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS 2022  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
Al 30 de septiembre de 2024  
(En colones)

Detalle	Nota	ACUMULADO AL 30/9/2024	ACUMULADO AL 30/9/2023
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES			
CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES		138,439,216.66	138,385,944.45
RETENCION DEL IMPUESTO DE RENTA		24,430,450.70	24,483,722.69
IMPUESTO DE RENTA POR PAGAR	5.1	63,531,968.18	21,701,441.75
IVA POR PAGO DE BIENES Y SERVICIOS		12,415,545.68	12,232,064.71
<b>TOTAL DE PASIVO CORRIENTE</b>		<b>238,817,181.22</b>	<b>196,803,173.60</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
OBLIGACIONES CON EL PUBLICO A LARGO PLAZO	4	7,600,000,000.00	7,600,000,000.00
IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO	5.2	803,106,769.00	887,505,221.00
<b>TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>8,403,106,769.00</b>	<b>8,487,505,221.00</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>8,641,923,950.22</b>	<b>8,684,308,394.60</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
APORTACIONES EN ESPECIE	6	2,429,676,605.99	2,429,676,605.99
RESULTADOS ACUMULADOS		2,513,307,514.94	3,209,815,307.40
RESULTADOS DEL PERIODO		262,221,689.57	201,927,469.55
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>5,205,205,810.50</b>	<b>5,841,419,382.94</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>13,847,129,760.72</b>	<b>14,525,727,777.54</b>

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS 2022  
ESTADO DE RESULTADOS  
Del 1 de enero 2024 al 30 de septiembre 2024  
(En colones)**

Detalle	Nota	ACUM. MES ANTERIOR	MOV. DEL MES	ACUMULADO AL 30/09/2024	ACUMULADO AL 30/09/2023
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>					
POR FONDOS DISPONIBLES		926,369.87	150,421.89	1,076,791.76	1,052,816.86
POR INVERSION EN VALORES A PLAZO		52,139,451.70	6,771,565.16	58,911,016.86	47,590,991.26
POR DIFERENCIAL CAMBIARIO		2,540.15	-	2,540.15	-
DISMINUCION DETERIORO INVERSIONES		-	-	-	-
OTROS INGRESOS FINANCIEROS		-	-	-	-
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>		<b>53,068,361.72</b>	<b>6,921,987.05</b>	<b>59,990,348.77</b>	<b>48,643,808.12</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>					
GASTOS POR INTERESES S/EMISION DE BONOS		454,519,999.98	56,815,000.00	511,334,999.98	511,335,000.00
CARGO POR SERVICIO BANCARIO		33,659.25	3,553.50	37,212.75	53,527.72
ESTIMACION POR DETERIORO DE INVERSIONES		513,315.35	187,368.17	700,683.52	2,730,040.21
GASTO POR DIFERENCIAL CAMBIARIO		2,540.15	-	2,540.15	-
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>455,069,514.73</b>	<b>57,005,921.67</b>	<b>512,075,436.40</b>	<b>514,118,567.93</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO BRUTO</b>		<b>(402,001,153.01)</b>	<b>(50,083,934.62)</b>	<b>(452,085,087.63)</b>	<b>(465,474,759.81)</b>
<b>INGRESOS DE OPERACION</b>					
INGRESO POR ALQUILERES		764,033,580.40	95,504,197.55	859,537,777.95	846,835,249.14
OTROS INGRESOS OPERATIVOS		727.88	0.20	728.08	8,044.06
<b>TOTAL INGRESOS OPERATIVOS</b>		<b>764,034,308.28</b>	<b>95,504,197.75</b>	<b>859,538,506.03</b>	<b>846,843,293.20</b>
<b>GASTOS DE OPERACION</b>					
COMISIONES AL FIDUCIARIO	8	35,553,364.02	4,476,768.33	40,030,132.35	38,657,973.14
COMISION AL PUESTO DE BOLSA		211,365.40	32,659.17	244,024.57	117,003.78
COMISIONES BURSATILES		-	-	-	-
GASTOS DIVERSOS		3,966,987.28	271,706.10	4,238,693.38	3,912,028.93
HONORARIOS PROFESIONALES		2,132,112.24	-	2,132,112.24	142,500.00
CUOTAS Y SUSCRIPCIONES		12,300.00	-	12,300.00	12,300.00
GASTOS LEGALES		-	-	-	-
IMPUESTOS MUNICIPALES		15,587,815.62	7,368,865.01	22,956,680.63	21,933,674.13
OTROS IMPUESTOS Y TASAS		-	-	-	-
DESEMBOLSOS DE OPERACION		-	-	-	-
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO		5.37	-	5.37	0.51
GASTOS POR SERVICIOS PROFESIONALES		-	-	-	-
GASTOS POR VIATICOS		255,936.68	-	255,936.68	228,830.80
<b>TOTAL GASTOS DE OPERACION</b>		<b>57,719,886.61</b>	<b>12,149,998.61</b>	<b>69,869,885.22</b>	<b>65,004,311.29</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>706,314,421.67</b>	<b>83,354,199.14</b>	<b>789,668,620.81</b>	<b>781,838,981.91</b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>					
POLIZA DE SEGUROS		7,583,411.60	-	7,583,411.60	6,068,760.46
HONORARIOS DE AUDITORIA		2,107,771.40	-	2,107,771.40	1,711,323.20
GASTOS DE MANTENIMIENTO		9,699,115.04	-	9,699,115.04	17,978,202.14
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION</b>		<b>19,390,298.04</b>	<b>-</b>	<b>19,390,298.04</b>	<b>25,758,285.80</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTO</b>		<b>284,922,970.62</b>	<b>33,270,264.52</b>	<b>318,193,235.14</b>	<b>290,605,936.30</b>
GASTO IMPUESTO SOBRE LA RENTA CORRIENTE	9.1	55,458,161.00	6,237,954.64	61,696,115.64	21,701,441.75
INGRESO IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	9.2	70,762,109.00	-	70,762,109.00	-
GASTO IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	9.2	61,024,793.93	4,012,745.00	65,037,538.93	66,977,025.00
<b>RESULTADOS DEL PERIODO</b>		<b>96,400,498.18</b>	<b>23,019,564.88</b>	<b>262,221,689.57</b>	<b>201,927,469.55</b>



Fideicomiso para la Emision Bonos Santiagomillas 2022  
Estado de cambios en la Posición Patrimonial  
Por el periodo del 1 de enero 2024 al 30 de septiembre 2024  
( En Colones )

DESCRIPCION	Aportes en Especies	Desembolso de Capital	Pérdida y/o Utilidad Acumulada	Utilidad / Pérdida del periodo	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 31/12/2023	2,429,676,605.99	-	2,513,307,514.94	-	4,942,984,120.93
Utilidad / Pérdida del periodo				262,221,689.57	262,221,689.57
Saldo al 30/09/2024	2,429,676,605.99	-	2,513,307,514.94	262,221,689.57	5,205,205,810.50

Jeancarlos Céspedes Gutiérrez  
Oficial de Contabilidad 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 septiembre de 2024  
(En colones)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>		
Resultados del período	60,294,220.02	(1,397,427,490.33)
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos</b>		
Resultados acumulados	(696,507,792.46)	3,209,815,307.40
<b>Variación neta en los activos (aumento), o disminución</b>		
Intereses por cobrar	(7,900,293.22)	(6,531,237.60)
Activo fijo	-	-
Cuentas por cobrar	-	-
Otros activos	(9,893,033.07)	(36,117,607.19)
<b>Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)</b>		
Cargos por pagar por obligaciones financieras	53,272.21	-
Cuentas por pagar	-	-
Retenciones e Impuestos por pagar	41,960,735.41	22,357,030.43
Impuesto de renta Diferido	(84,398,452.00)	308,915,975.00
Reservas y estimaciones	-	-
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<u>(696,391,343.11)</u>	<u>2,101,011,977.71</u>
<b>Flujos netos de efectivo provistos (usados) en las actividades de inversión:</b>		
Aumento en inversiones	(502,155,912.90)	(325,192,075.96)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	1,004,593,351.57	(1,742,920,280.21)
Rectificación de impuestos de períodos anteriores	-	-
<b>Flujos netos de efectivo (usado) provistos en las actividades de inversión</b>	<u>502,437,438.67</u>	<u>(2,068,112,356.17)</u>
<b>Flujos netos de efectivo (provisos) usados en las actividades de financiamiento:</b>		
Otras obligaciones financieras nuevas	-	-
Pago de obligaciones financieras	-	-
Pago de dividendos	-	-
Aportes de capital	-	-
Pago de impuestos aplicado a utilidades de periodos anteriores	-	-
<b>Flujos netos de efectivo (usado) provistos en las actividades de financiamiento</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Aumento neto en el efectivo y equivalentes</b>	<b>(193,953,904.44)</b>	<b>32,899,621.54</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del periodo</b>	<b>203,278,209.61</b>	<b>170,378,588.07</b>
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b><u>9,324,305.17</u></b>	<b><u>203,278,209.61</u></b>

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2024**

---

**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 SEPTIEMBRE 2024

---

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 SEPTIEMBRE 2024

---

**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 septiembre 2024 y 2023, las tasas de cambio para la compra de dólares estadounidenses eran de **₡516.86** y **₡534.47** respectivamente por US\$1 y las tasas de cambio para la venta de dólares estadounidenses eran de **₡522.87** y **₡542.35** 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 SEPTIEMBRE 2024

---

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 SEPTIEMBRE 2024

---

- 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 SEPTIEMBRE 2024

---

*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 SEPTIEMBRE 2024

---

### 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 SEPTIEMBRE 2024

---

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 SEPTIEMBRE 2024

---

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 SEPTIEMBRE 2024

---

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.

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 SEPTIEMBRE 2024

---

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 SEPTIEMBRE 2024**

---

- **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.

<b>CAJA Y BANCOS</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Entidad:	Scotiabank de Costa Rica, S.A.	Scotiabank de Costa Rica, S.A.
Número de Cuenta:	<b>13001543900</b>	<b>13001543900</b>
Moneda	Colones	Colones
Saldo inicial	₡ 10,945,139.17	₡ 10,467,712.48
Intereses recibidos durante el mes	150,421.89	134,865.72
Aportes durante el mes	259,674,743.23	284,562,979.64
Desembolsos durante el mes	261,445,999.12	91,887,348.23
Saldo final al cierre de mes	<b>₡ 9,324,305.17</b>	<b>₡ 203,278,209.61</b>
Número de Cuenta:	<b>13001543901</b>	<b>13001543901</b>
Moneda	Dólares	Dólares
Saldo final al cierre de mes	\$ -	\$ -
Saldo final al cierre de mes colonizado	₡ -	-

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2024

### 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. La siguiente es la información de Inversiones en instrumentos financieros al cierre del 30 de septiembre del 2024.

**30 de septiembre de 2024**

Emisor	Calificación de Riesgo**	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Prima	Descuento	Valor de mercado	Valoración al nivel 1	Moneda
GOBIERNO	BB-	150,000,000.00	619,791.55	-	(14,716,182.88)	145,104,538.50	9,820,721.38	CRC
GOBIERNO	BB-	51,000,000.00	427,720.00	1,743,632.51	-	55,318,480.08	2,574,847.57	CRC
GOBIERNO	BB-	60,000,000.00	127,500.00	1,796,836.47	-	64,212,825.60	2,415,989.13	CRC
GOBIERNO	BB-	100,000,000.00	212,500.00	2,944,875.39	-	107,021,376.00	4,076,500.61	CRC
GOBIERNO	BB-	70,000,000.00	289,236.15	-	(2,590,025.30)	67,715,451.30	305,476.60	CRC
GOBIERNO	BB-	115,000,000.00	940,949.46	-	(97,026.39)	115,282,975.90	380,002.29	CRC
GOBIERNO	BB-	88,000,000.00	607,749.87	2,038,611.97	-	90,458,155.92	419,543.95	CRC
BCCR	BB-	102,000,000.00	4,185,683.86	2,940,559.57	-	104,868,578.64	(71,980.93)	CRC
<b>Totales por moneda</b>		<b>736,000,000.00</b>	<b>7,411,130.89</b>	<b>11,464,515.91</b>	<b>(17,403,234.57)</b>	<b>749,982,381.94</b>	<b>19,921,100.60</b>	

**30 de septiembre de 2023**

Emisor	Calificación de Riesgo**	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Prima	Descuento	Valor de mercado	Valoración al nivel 1	Moneda
GOBIERNO	B+	150,000,000.00	619,791.55	-	(19,785,875.68)	138,255,000.00	8,040,875.68	CRC
GOBIERNO	B+	140,000,000.00	375,666.72	-	(1,298,412.91)	142,861,926.20	4,160,339.11	CRC
GOBIERNO	B+	51,000,000.00	427,720.00	2,191,036.91	-	54,034,500.00	843,463.09	CRC
<b>Totales por moneda</b>		<b>341,000,000.00</b>	<b>1,423,178.27</b>	<b>2,191,036.91</b>	<b>(21,084,288.59)</b>	<b>335,151,426.20</b>	<b>13,044,677.88</b>	

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

**30 de septiembre de 2024**

Instrumento	Emisor	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Moneda
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	180,000,000.00	7,581,882.50	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	70,000,000.00	791,698.56	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	30,000,000.00	570,547.60	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	60,000,000.00	131,510.40	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	70,000,000.00	282,749.60	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	110,000,000.00	64,041.10	CRC
		<b>520,000,000.00</b>	<b>9,422,429.76</b>	

**30 de septiembre de 2023**

Instrumento	Emisor	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Moneda
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	90,000,000.00	3,194,609.90	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	90,000,000.00	2,401,425.30	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	95,000,000.00	1,291,999.99	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	50,000,000.00	335,342.52	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	BNCR	35,000,000.00	192,053.05	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	BNCR	20,000,000.00	25,065.52	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	BNCR	50,000,000.00	69,592.88	CRC
		<b>430,000,000.00</b>	<b>7,510,089.16</b>	

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2024**

---

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 segundo trimestre 2024 presenta el siguiente resultado:

Moneda	Facial	Pérdida esperada II Q 2024	% Pérdida
CRC	1,256,000,000.00	2,539,898.62	0.20%

### 2.3 Intereses por cobrar sobre inversiones

El monto de los intereses por cobrar sobre Inversiones en instrumentos financieros al cierre del 30 de septiembre 2024 es por:

	2024	2023
Titulos de deuda	7,411,130.89	1,423,178.27
Certificados de inversión	9,422,429.76	7,510,089.16
	<b>₡ 16,833,560.65</b>	<b>₡ 8,933,267.43</b>

### 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 SEPTIEMBRE 2024**

INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO	Costo	Saldo Balance al 31/08/2024	Avalúo (+ -)	Mejoras (+)	Retiros (-)	Saldo Balance al 30/09/2024
<b>TERRENOS</b>						
AUTOMERCADO EL COCO	592,556,975.77	592,556,975.77				592,556,975.77
AUTOMERCADO GUAYABOS	1,921,715,215.96	1,921,715,215.96				1,921,715,215.96
EDIFICIO VICTORIA ANEXO	309,948,034.10	309,948,034.10				309,948,034.10
REVALUACION DE TERRENOS		600,023,191.45	600,023,191.45			600,023,191.45
	<b>¢2,824,220,225.83</b>	<b>¢3,424,243,417.28</b>	<b>¢600,023,191.45</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢3,424,243,417.28</b>
<b>EDIFICIOS</b>						
AUTOMERCADO EL COCO	1,605,806,939.60	1,605,806,939.60				1,605,806,939.60
AUTOMERCADO GUAYABOS	3,190,435,753.33	3,190,435,753.33				3,190,435,753.33
EDIFICIO VICTORIA ANEXO	2,026,902,160.55	2,026,902,160.55				2,026,902,160.55
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION		2,278,869,092.63	2,278,869,092.63			2,278,869,092.63
	<b>¢6,823,144,853.48</b>	<b>¢9,102,013,946.11</b>	<b>¢2,278,869,092.63</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢9,102,013,946.11</b>
<b>Total equipo y mobiliario</b>	<b>¢9,647,365,079.31</b>	<b>¢12,526,257,363.39</b>	<b>¢2,878,892,284.08</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢12,526,257,363.39</b>
<b>INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO</b>						
<b>TERRENOS</b>						
AUTOMERCADO EL COCO	592,801,119.47	592,556,975.77				592,556,975.77
AUTOMERCADO GUAYABOS	1,885,471,178.28	1,921,715,215.96				1,921,715,215.96
EDIFICIO VICTORIA ANEXO	347,111,061.75	309,948,034.10				309,948,034.10
REVALUACION DE TERRENOS		1,365,860,264.49	1,365,860,264.49			1,365,860,264.49
	<b>¢2,825,383,359.50</b>	<b>¢4,190,080,490.32</b>	<b>¢1,365,860,264.49</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢4,190,080,490.32</b>
<b>EDIFICIOS</b>						
AUTOMERCADO EL COCO	1,606,468,559.74	1,605,806,939.60				1,605,806,939.60
AUTOMERCADO GUAYABOS	3,165,036,466.31	3,190,435,753.33				3,190,435,753.33
EDIFICIO VICTORIA ANEXO	2,054,450,221.25	2,026,902,160.55				2,026,902,160.55
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION		2,517,625,371.16	2,517,625,371.16			2,517,625,371.16
	<b>¢6,825,955,247.30</b>	<b>¢9,340,770,224.64</b>	<b>¢2,517,625,371.16</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢9,340,770,224.64</b>
<b>Total equipo y mobiliario</b>	<b>¢9,651,338,606.80</b>	<b>¢13,530,850,714.96</b>	<b>¢3,883,485,635.65</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢13,530,850,714.96</b>

Las propiedades de inversión consisten en locales comerciales ubicados en el Gran Área Metropolitana y en la zona de Guanacaste. Al 30 de septiembre 2024, 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 Fideicomitados 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 \$5,889,637.66 para el inmueble de Edificio Victoria, \$4,287,831.31 para el inmueble de El Coco y \$6,651,933.33 para el inmueble de Guayabos de Curridabat.

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2024**

---

La Póliza se encuentra suscrita Auto Mercado, S.A., la vigencia de la póliza es desde el 31 de diciembre del 2023 hasta el 30 de diciembre del 2024 y cuenta, además, con una acreencia en primer grado para Fideicomiso Para La Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas 2022 por el 100% de los montos asegurados.

**NOTA 4- DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 30 de septiembre 2024, 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 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:

<b>Nombre de la emisión</b>	<b>Serie A-22</b>	<b>Serie B-22</b>
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.

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2024**

<b>Base de Cálculo ISR por Pagar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Total impuesto de renta por pagar mes agosto	₡ 57,294,013.54	₡ 19,720,580.63
Provisión del mes	₡ 6,237,954.64	₡ 1,980,861.12
Adelanto de impuesto de renta	₡ (46,597,679.94)	₡ (7,352,738.56)
Pago de impuesto sobre la renta periodo anterior	₡ -	₡ -
<b>Total impuesto de renta por pagar mes septiembre</b>	<b>₡ 16,934,288.24</b>	<b>₡ 14,348,703.19</b>

### 5.2 Impuesto sobre la Renta Diferido

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

	<b>Saldo al 30-09-2024</b>	<b>Saldo al 30-09-2023</b>
Efecto en propiedades de inversión	₡803,106,769.00	₡887,505,221.00
<b>Total de ISR diferido</b>	<b>₡803,106,769.00</b>	<b>₡887,505,221.00</b>

### NOTA 6-PATRIMONIO

Aportaciones de los Fideicomitentes – Al 30 de septiembre del 2024, 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 realizó 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.

<b>Detalle de Gasto de Comisiones</b>	
Comision Enero 2024	4,346,377.02
Comision Febrero 2024	4,346,377.02
Comision Marzo 2024	4,476,768.33
Comision Abril 2024	4,476,768.33
Comision Mayo 2024	4,476,768.33
Comision Junio 2024	4,476,768.33
Comision Julio 2024	4,476,768.33
Comision Agosto 2024	4,476,768.33
Comision Septiembre 2024	4,476,768.33
<b>Total</b>	<b>₡ 40,030,132.35</b>

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2024**

---

**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.

	2024	2023
Gasto de Impuesto de renta acum mes agosto	₡ 55,458,161.00	₡ 19,720,580.63
Gasto de impuesto de renta del mes	₡ 6,237,954.64	₡ 1,980,861.12
Gasto de Impuesto de renta acum mes septiembre	<u>₡ 61,696,115.64</u>	<u>₡ 21,701,441.75</u>

**9.2 Diferido**

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

**NOTA 10-ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - EL FIDEICOMISO COMO ARRENDADORA**

El Fideicomiso ha suscrito varios contratos de arrendamiento operativo como arrendadora de sus propiedades de inversión. Estos contratos de arrendamiento no cancelables se extienden hasta por 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:

- a. 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.

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2024**

---

- b. 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.
- c. La arrendataria renuncia a todo derecho de indemnización o retiro de mejoras o reparaciones que se introduzcan en el inmueble.
- d. Cualquier remodelación, reparación o mejora correrán por cuenta del arrendatario y deberán ser autorizadas por escrito por el Arrendante.
- e. La arrendataria se abstendrá de almacenar materias inflamables o explosivas, que produzcan ruidos u olores molestos a los vecinos.
- f. La arrendataria pagará el consumo de los servicios públicos y la cuota de mantenimiento del local arrendado.

**NOTA 11- INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

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

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

- a. El valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo, se asemeja a su valor en libros por ser instrumentos financieros con vencimiento en el corto plazo, se aproximan a su valor justo de mercado, por ser instrumentos financieros con vencimiento en el corto plazo, se sitúan en el Nivel 2, o sea, aquellos que se derivan de indicadores que no corresponden a valores cotizados en mercados activos para activos y pasivos idénticos, si no por aquellos que son observables para este tipo de activos y pasivos, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir derivados de los precios).
- b. El valor en libros de la deuda a largo plazo también se aproxima al valor razonable. Su valor justo de mercado puede ser medido con fiabilidad en un mercado activo, dado su valor de participación, se sitúan en el Nivel 1, o sea, aquellos que se derivan de indicadores que corresponden a valores cotizados en mercados activos para pasivos idénticos.
- c. El valor de las Inversiones 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

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2024

---

**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 29 de febrero de 2024 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

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2024

---

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 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.



**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2024**

---

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



## **FIDEICOMISO EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022**

Auxiliares contables al cierre del mes de septiembre 2024

(Anexo al Estado Financiero)

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

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLA

### Detalle de Inversiones a la Vista 30-SEP-24

Fecha Mov.	Vencto	Movimientos		Rendimiento Estimado	Tasa Estimada	Saldo Actual
		Débitos	Créditos			
<b>Moneda</b>	<b>1</b>	<b>Colones</b>				
<b>Fondo</b>	<b>1</b>	FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS				
<b>Instrumento</b>	<b>CU</b>	CUENTA UNIVERSAL			<b>Saldo Anterior</b>	<b>10,945,139.17</b>
<b>Emisor</b>	<b>SCOTI</b>	SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A.				
05/09/2024	A la Vista	107,919,743.23	37,302.36	.00	.000	118,827,580.04
10/09/2024	A la Vista	.00	17,938,843.00	.00	.000	100,888,737.04
12/09/2024	A la Vista	.00	11,706,408.00	.00	.000	89,182,329.04
18/09/2024	A la Vista	145,635,000.00	.00	.00	.000	234,817,329.04
20/09/2024	A la Vista	6,120,000.00	.00	.00	.000	240,937,329.04
25/09/2024	A la Vista	.00	120,332,670.94	.00	.000	120,604,658.10
26/09/2024	A la Vista	.00	111,159,068.72	.00	.000	9,445,589.38
30/09/2024	A la Vista	.00	271,706.10	150,421.89	.000	9,324,305.17
Totales por Instrumento:		259,674,743.23	261,445,999.12	150,421.89	<b>Saldo Final:</b>	<b>9,324,305.17</b>
Totales por Fondo:		259,674,743.23	261,445,999.12	150,421.89	<b>Saldo Final:</b>	<b>9,324,305.17</b>
Totales por Moneda:		259,674,743.23	261,445,999.12	150,421.89	<b>Saldo Final:</b>	<b>9,324,305.17</b>

## Cuentas Corrientes Colones

RESUMEN de Inversiones a la Vista						
Instrumento	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Rendimiento	Saldo Final	
Moneda 1 Colones						
CU	10,945,139.17	259,674,743.23	261,445,999.12	150,421.89	9,324,305.17	
<b>Total :</b>					<b>9,324,305.17</b>	

## SAFI Colones

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

## Cuentas Corrientes Dólares

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

## SAFI Dólares

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



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

Fecha : 03/10/2024  
Página: 1 de 3

## 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:** 01/09/2024  
**Fecha hasta:** 30/09/2024  
**Tarjeta Principal:** No Posee  
**Cuenta IBAN CRC:** CR56 0123 0013 0015 4390 00

Información Importante	Otra Información
Estimado Cliente: Nuestro Tarifario de Productos Pasivos y servicios relacionados y nuestro Contrato Marco Servicios Pasivos han sido actualizados, le invitamos a consultarlo en nuestra página <a href="http://scotiabankcr.com">scotiabankcr.com</a> 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
<b>Saldo Inicial</b>	10945139,17
<b>Créditos</b>	259825165,12
<b>Débitos</b>	261445999,12
<b>Saldo Total</b>	9324305,17

<b>IBAN:</b>	CR56 0123 0013 0015 4390 00	<b>Nombre Cartera:</b>	FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SAN
<b>Fecha Desde:</b>	01/09/2024	<b>Fecha Hasta:</b>	30/09/2024
<b>Tipo Consulta:</b>	Movimientos Mensuales	<b>Saldo Anterior:</b>	10945139,17



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

Fecha : 03/10/2024  
Página: 2 de 3

**ESTADO DE CUENTA UNIVERSAL**

Fecha	Ag.Mov	Doc/Ref	Concepto	Débitos	Créditos	Saldo
05/09/2024	296	144467045	FIDEICOMISO 39000		107919743,23	118864882,40
05/09/2024	807	18247162 22	BN VALORES COM. MENSUAL - FID. ISM	36904,86		118827977,54
05/09/2024	807	18247162	COMISION SINPE - CRD	397,50		118827580,04
10/09/2024	806	1000000000	BSCF-37 - II PAGO PARCIAL IMP.	17938843,00		100888737,04
12/09/2024	806	1000000000	BSCF-51 2380-2381	11706408,00		89182329,04
18/09/2024	296	4845	BN VALORES VENC. LOCAL		145635000,00	234817329,04
20/09/2024	296	5522	BN VALORES VENC. LOCAL		6120000,00	240937329,04
25/09/2024	807	18247502	58131-000 SCOTIABANK IMP. MUNIC. CARRILLO	1424783,73		239512545,31
25/09/2024	807	18247502	COMISION SINPE - CRD	395,25		239512150,06
25/09/2024	806	1000000000	BSCF-98 - HONORARIOS SETIEMBRE	5058748,21		234453401,85
25/09/2024	807	18247512	670320-000 SCOTIABANK IMP. MUNIC. CURRIDABAT	3848350,00		230605051,85
25/09/2024	807	18247512	COMISION SINPE - CRD	393,75		230604658,10
25/09/2024	806	1000000000	APERTURA CONTRATO 110000741653	110000000,00		120604658,10
26/09/2024	807	182462222	COMPRA TITULO - FID. ISM 2022	109060970,44		11543687,66
26/09/2024	807	182462222	COMISION SINPE - PIN	1575,00		11542112,66
26/09/2024	807	18247572	SCOTIABANK - TRIBUTOS MUNICIPALES	1929866,28		9612246,38
26/09/2024	807	18247572	COMISION SINPE - CRD	396,00		9611850,38
26/09/2024	807	18247652	PATENTE 3-111-848210 SANTIAGOMILLAS 2022- IMP. MUN	165865,00		9445985,38
26/09/2024	807	18247652	COMISION SINPE - CRD	396,00		9445589,38
30/09/2024	807	5221874 2024/SEPTIEMBRE	CUOTA PAGO PARCIAL	271706,10		9173883,28
30/09/2024	807	1000000000	Intereses generados en su cuenta		150421,89	9324305,17
<b>Saldo Inicial</b>				<b>(17) Débitos</b>	<b>(4) Créditos</b>	<b>Saldo Actual</b>
10945139,17				261445999,12	259825165,12	9324305,17

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



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

Fecha : 03/10/2024

Página: 3 de 3

## ESTADO DE CUENTA UNIVERSAL

---

"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 30/09/2024**

Usuario: S2264567

Fecha: 03/10/2024

**SCOTIABANK CR**

#Operac.	Fecha Compra	Vencim.	Premio	Tasa Interés Neta	Period.	Valor Nominal	Saldo Prim/Desc.	Valor Mercado	Dias Acum.	Interés al 31/08/2024	Interes Devengado	Interés Cobrado	Interés al 30/09/2024
<b>Fondo 1 FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS</b>													
<b>Moneda 1 COLONES</b>													
<b>Instrumento CDPSF CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO</b>													
<b>Emisor SCOTI SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A.</b>													
664362	24/01/2024	01/10/2024		6.15	0	180,000,000.00	0.00	180,000,000.00	250	6,672,056.60	909,825.90	.00	7,581,882.50
716235	26/06/2024	27/12/2024		4.30	0	70,000,000.00	0.00	70,000,000.00	96	544,292.76	247,405.80	.00	791,698.56
723726	22/07/2024	27/12/2024		4.25	0	70,000,000.00	0.00	70,000,000.00	70	326,027.20	244,520.40	.00	570,547.60
731879	21/08/2024	27/12/2024		4.00	0	30,000,000.00	0.00	30,000,000.00	40	32,877.60	98,632.80	.00	131,510.40
731888	21/08/2024	01/04/2025		4.30	0	60,000,000.00	0.00	60,000,000.00	40	70,687.40	212,062.20	.00	282,749.60
741653	25/09/2024	01/04/2025		4.25	0	110,000,000.00	0.00	110,000,000.00	5	.00	64,041.10	.00	64,041.10
<b>Totales por Emisor</b>						<b>520,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>520,000,000.00</b>		<b>7,645,941.56</b>	<b>1,776,488.20</b>	<b>.00</b>	<b>9,422,429.76</b>
<b>Totales por Instrumento</b>						<b>520,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>520,000,000.00</b>		<b>7,645,941.56</b>	<b>1,776,488.20</b>	<b>.00</b>	<b>9,422,429.76</b>
<b>Instrumento bem BONO DE ESTABILIZACION MONETARIA - BONO</b>													
<b>Emisor BCCR BANCO CENTRAL DE COSTA RICA</b>													
3102023005	25/10/2023	20/09/2028		7.65	2	60,000,000.00	1,796,836.47 P	64,212,825.60	10	2,040,000.00	382,500.00	2,295,000.00	127,500.00
3121309360	14/12/2023	20/09/2028		7.65	2	100,000,000.00	2,944,875.39 P	107,021,376.00	10	3,400,000.00	637,500.00	3,825,000.00	212,500.00
2204202400	24/04/2024	23/04/2025		4.46	4	115,000,000.00	97,026.39 D	115,282,975.90	66	513,245.16	427,704.30	.00	940,949.46
2005202400	22/05/2024	21/02/2029		6.38	2	88,000,000.00	2,038,611.97 P	90,458,155.92	39	140,249.97	467,499.90	.00	607,749.87
2409255039	26/09/2024	23/04/2025		9.35	2	102,000,000.00	2,940,559.57 P	104,868,578.64	158	4,053,225.51	132,458.35	.00	4,185,683.86
<b>Totales por Emisor</b>						<b>465,000,000.00</b>	<b>9,817,909.79</b>	<b>481,843,912.06</b>		<b>10,146,720.64</b>	<b>2,047,662.55</b>	<b>6,120,000.00</b>	<b>6,074,383.19</b>
<b>Totales por Instrumento</b>						<b>465,000,000.00</b>	<b>9,817,909.79</b>	<b>481,843,912.06</b>		<b>10,146,720.64</b>	<b>2,047,662.55</b>	<b>6,120,000.00</b>	<b>6,074,383.19</b>
<b>Instrumento tp TITULOS DE PROPIEDAD</b>													
<b>Emisor G GOBIERNO CENTRAL</b>													
2082225874	24/08/2022	25/08/2027		4.25	2	150,000,000.00	14,716,182.88 D	145,104,538.50	35	88,541.65	531,249.90	.00	619,791.55
2092731604	28/09/2022	18/09/2024		8.05	2	.00	0.00	.00	0	5,071,500.72	563,500.08	5,635,000.80	.00
3062077493	21/06/2023	23/08/2028		8.16	2	51,000,000.00	1,743,632.51 P	55,318,480.08	37	80,920.00	346,800.00	.00	427,720.00
2403132251	14/03/2024	25/08/2027		4.25	2	70,000,000.00	2,590,025.30 D	67,715,451.30	35	41,319.45	247,916.70	.00	289,236.15
<b>Totales por Emisor</b>						<b>271,000,000.00</b>	<b>19,049,840.69</b>	<b>268,138,469.88</b>		<b>5,282,281.82</b>	<b>1,689,466.68</b>	<b>5,635,000.80</b>	<b>1,336,747.70</b>
<b>Totales por Instrumento</b>						<b>271,000,000.00</b>	<b>19,049,840.69</b>	<b>268,138,469.88</b>		<b>5,282,281.82</b>	<b>1,689,466.68</b>	<b>5,635,000.80</b>	<b>1,336,747.70</b>
<b>Totales por Moneda y Fondo</b>						<b>1,256,000,000.00</b>	<b>28,867,750.48</b>	<b>1,269,982,381.94</b>		<b>23,074,944.02</b>	<b>5,513,617.43</b>	<b>11,755,000.80</b>	<b>16,833,560.65</b>
<b>Total General Colones</b>						<b>1,256,000,000.00</b>	<b>28,867,750.48</b>	<b>1,269,982,381.94</b>		<b>23,074,944.02</b>	<b>5,513,617.43</b>	<b>11,755,000.80</b>	<b>16,833,560.65</b>
<b>Total General Dólares</b>						<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>



**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLA**  
**Detalle de Inversiones a Plazo**  
**Al 30/09/2024**

Usuario: S2264567

Fecha: 03/10/2024

---

SCOTIABANK CR

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLA  
DETALLE DE PRIMAS Y DESCUENTOS  
30-SEP-24**

SCOTIABANK CR

Fecha 03/10/2024

**DESCUENTOS SOBRE INVERSIONES**

Operación	Compra	Vencto	% Compra	Días al Vencto	Días Acum.	Monto	Amortización al 31-AUG-24	Amortización Mensual	Amortización al 30-SEP-24	Saldo Actual
<b>Moneda</b>	<b>1</b>	<b>Colones</b>								
<b>Fondo</b>	<b>1</b>	<b>FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS</b>								
2082225874	24/08/2022	25/08/2027	83.09	1,801	756	25,362,537.76	10,223,880.48	422,474.40	10,646,354.88	14,716,182.88
2204202400	24/04/2024	23/04/2025	99.85	359	156	171,588.15	60,222.96	14,338.80	74,561.76	97,026.39
2403132251	14/03/2024	25/08/2027	95.61	1,241	196	3,075,809.34	411,429.34	74,354.70	485,784.04	2,590,025.30
<b>Total por Fondo:</b>						<b>28,609,935.25</b>	<b>10,695,532.78</b>	<b>511,167.90</b>	<b>11,206,700.68</b>	<b>17,403,234.57</b>
<b>Total por Moneda:</b>						<b>28,609,935.25</b>	<b>10,695,532.78</b>	<b>511,167.90</b>	<b>11,206,700.68</b>	<b>17,403,234.57</b>

**PRIMAS SOBRE INVERSIONES**

Operación	Compra	Vencto	% Compra	Días al Vencto	Días Acum.	Monto	Amortización al 31-AUG-24	Amortización Mensual	Amortización al 30-SEP-24	Saldo Actual
<b>Moneda</b>	<b>1</b>	<b>Colones</b>								
<b>Fondo</b>	<b>1</b>	<b>FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS</b>								
2005202400	22/05/2024	21/02/2029	102.50	1,709	128	2,203,660.29	126,365.12	38,683.20	165,048.32	2,038,611.97
2409255039	26/09/2024	23/04/2025	102.94	207	4	2,998,501.65	.00	57,942.08	57,942.08	2,940,559.57
3062077493	21/06/2023	23/08/2028	104.54	1,862	459	2,314,073.12	533,156.91	37,283.70	570,440.61	1,743,632.51
3102023005	25/10/2023	20/09/2028	103.70	1,765	335	2,217,774.02	383,241.65	37,695.90	420,937.55	1,796,836.47
3121309360	14/12/2023	20/09/2028	103.53	1,716	286	3,533,849.49	527,193.60	61,780.50	588,974.10	2,944,875.39
<b>Total por Fondo:</b>						<b>13,267,858.57</b>	<b>1,569,957.28</b>	<b>233,385.38</b>	<b>1,803,342.66</b>	<b>11,464,515.91</b>
<b>Total por Moneda:</b>						<b>13,267,858.57</b>	<b>1,569,957.28</b>	<b>233,385.38</b>	<b>1,803,342.66</b>	<b>11,464,515.91</b>



Fecha: 03/10/2024  
 Usuario: s2264567

SCOTIABANK CR

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLA**  
**Valoración a Precios de Mercado - Inversiones a Plazo**  
**Al 30/09/2024**

Compra	Vencim.	Operacion	Emisor	Instrumento	Facial	Saldo Prim/Desc	Valor en Libros	Vector Anterior	Vector Actual	Valor Mercado Actual	Ajuste Mensual	Efecto de Valoración
Clasificación: <b>DIS Disp. para Venta</b>												
<b>Fondo 1 FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS</b>												
<b>Moneda 1 Colones</b>												
25/10/2023	20/09/2028	3102023005	BCCR	bem	60,000,000.00	1,796,836.47	61,796,836.47	106.89	107.02	64,212,825.60	113,594.10	2,415,989.13
14/12/2023	20/09/2028	3121309360	BCCR	bem	100,000,000.00	2,944,875.39	102,944,875.39	106.89	107.02	107,021,376.00	188,277.50	4,076,500.61
24/04/2024	23/04/2025	2204202400	BCCR	bem	115,000,000.00	97,026.39	114,902,973.61	100.05	100.25	115,282,975.90	205,420.45	380,002.29
22/05/2024	21/02/2029	2005202400	BCCR	bem	88,000,000.00	2,038,611.97	90,038,611.97	102.47	102.79	90,458,155.92	323,239.12	419,543.95
26/09/2024	23/04/2025	2409255039	BCCR	bem	102,000,000.00	2,940,559.57	104,940,559.57	100	102.81	104,868,578.64	- 71,980.93	- 71,980.93
24/08/2022	25/08/2027	2082225874	G	tp	150,000,000.00	14,716,182.88	135,283,817.12	96.373	96.736	145,104,538.50	123,195.60	9,820,721.38
28/09/2022	18/09/2024	2092731604	G	tp	.00	0.00	.00	100.15	100.15	.00	- 279,783.41	.00
21/06/2023	23/08/2028	3062077493	G	tp	51,000,000.00	1,743,632.51	52,743,632.51	108.57	108.47	55,318,480.08	- 15,857.79	2,574,847.57
14/03/2024	25/08/2027	2403132251	G	tp	70,000,000.00	2,590,025.30	67,409,974.70	96.373	96.736	67,715,451.30	180,291.30	305,476.60
<b>Totales por Moneda</b>					<b>736,000,000.00</b>	<b>28,867,750.48</b>	<b>730,061,281.34</b>			<b>749,982,381.94</b>	<b>766,395.94</b>	<b>19,921,100.60</b>

Clasificación: <b>VTO Al Vencimiento</b>												
<b>Fondo 1 FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS</b>												
<b>Moneda 1 Colones</b>												
24/01/2024	01/10/2024	664362	SCOTI	CDPSF	180,000,000.00	0.00	180,000,000.00	100	100	180,000,000.00	.00	.00
26/06/2024	27/12/2024	716235	SCOTI	CDPSF	70,000,000.00	0.00	70,000,000.00	100	100	70,000,000.00	.00	.00
22/07/2024	27/12/2024	723726	SCOTI	CDPSF	70,000,000.00	0.00	70,000,000.00	100	100	70,000,000.00	.00	.00
21/08/2024	27/12/2024	731879	SCOTI	CDPSF	30,000,000.00	0.00	30,000,000.00	100	100	30,000,000.00	.00	.00
21/08/2024	01/04/2025	731888	SCOTI	CDPSF	60,000,000.00	0.00	60,000,000.00	100	100	60,000,000.00	.00	.00
25/09/2024	01/04/2025	741653	SCOTI	CDPSF	110,000,000.00	0.00	110,000,000.00	100	100	110,000,000.00	.00	.00
<b>Totales por Moneda</b>					<b>520,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>520,000,000.00</b>			<b>520,000,000.00</b>	<b>.00</b>	<b>.00</b>
<b>Total general colones</b>					<b>1,256,000,000.00</b>	<b>28,867,750.48</b>	<b>1,250,061,281.34</b>			<b>1,269,982,381.94</b>	<b>766,395.94</b>	<b>19,921,100.60</b>

## Estado de cuenta Del 01 al 30 de setiembre, 2024

### Información de su asesor de inversión

#### Su Asesor de Inversión y Asistente Bursátil

Fernando Chavarría	fchavarría@bn-cr.fi.cr	(506) 2212-4523
Mario Ortega Ochoa	maortega@bn-cr.fi.cr	(506) 2212-4557

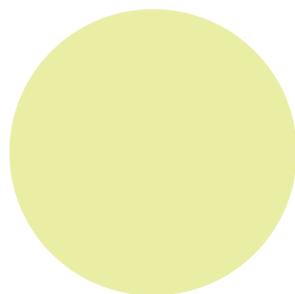
### Información de su cuenta

**Cliete:** 14734 Fideicomiso Para La Emision De Bonos Santiagomillas Dos Mil Veintidos

**Cuenta:** 1 Fideicomiso Para La Emision De Bonos Satiagomillas Dos Mil Veintidos

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

### Resumen de activos y pasivos al 30 de setiembre 2024



Porcentaje	Activos	Por moneda		Total	
		Colones	Dólares	Colonizado	Dolarizado
<b>Clase de Activo</b>					
0.00%	Efectivo (CMD)				
0.00%	Fondos de inversión abiertos				
0.00%	Acciones				
0.00%	ETF				
0.00%	Reportos (venta a plazo/inversionista)				
100.00%	Instrumentos de deuda	₡757,381,170.35	\$0.00	₡757,381,170.35	\$1,448,507.59
0.00%	Fondos de inversión cerrados				
0.00%	Otros tipos de instrumentos financieros				
<b>100.00%</b>	<b>Total de activos</b>	<b>₡757,381,170.35</b>	<b>\$0.00</b>	<b>₡757,381,170.35</b>	<b>\$1,448,507.59</b>
Porcentaje	Pasivos	Colones	Dólares	Colonizado	Dolarizado
<b>Clase de Pasivo</b>					
0.00%	Reportos (compra a plazo/deudor obligación)	₡0.00	\$0.00	₡0.00	\$0.00
0.00%	Financiamiento	₡0.00	\$0.00	₡0.00	\$0.00
<b>0.00%</b>	<b>Total de pasivos</b>	<b>₡0.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>₡0.00</b>	<b>\$0.00</b>
<b>Valor final de la cartera</b>		<b>₡757,381,170.35</b>	<b>\$0.00</b>	<b>₡757,381,170.35</b>	<b>\$1,448,507.59</b>

### Tipo de cambio referencia del BCCR

	Ago-2024	Set-2024
Dólares (C/\$) <sup>1</sup>	521.66	522.87
Euro (C/€)	577.58	584.05
UDES (C/UDES)	1013.88	1014.26

### Resumen de cartera de inversión

	Por moneda		Total	
	Colones	Dólares	Colonizado	Dolarizado
<b>Valor inicial de cartera</b>	₡795,262,515.84	\$0.00	₡795,262,515.84	\$1,524,484.37
<b>Cambio neto en cartera<sup>2</sup></b>	-₡37,881,345.49	\$0.00	-₡37,881,345.49	-\$75,976.78
<b>Valor final de cartera<sup>3</sup></b>	<b>₡757,381,170.35</b>	<b>\$0.00</b>	<b>₡757,381,170.35</b>	<b>\$1,448,507.59</b>

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

Efectivo y fondos de inversión abiertos

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

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

<b>Total efectivo y fondos de inversión abiertos</b>	Colones	₡0.00
	Dólares	\$0.00

Renta fija<sup>3</sup>

Bonos Colones

BANCO CENTRAL DE COSTA RICA, BCCR, bem, BCFIJA230425, CRBCCR0B5228 - Vencimiento 23/04/2025 - Cupón (9.35%) - Periodicidad 2 - R.Vector 4.216 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
24092550396	25/09/2024	102.949	102.812	102,000,000.00	104,868,578.64	4,159,191.67	-139,401.36	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>102,000,000.00</b>	<b>104,868,578.64</b>	<b>4,159,191.67</b>	<b>-139,401.36</b>			

BANCO CENTRAL DE COSTA RICA, BCCR, bem, BC12M230425, CRBCCR0C6167 - Vencimiento 23/04/2025 - Cupón (4.4625%) - Periodicidad 4 - R.Vector 4.015 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
22042024001	22/04/2024	99.864	100.246	115,000,000.00	115,282,975.90	955,098.96	439,375.90	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>115,000,000.00</b>	<b>115,282,975.90</b>	<b>955,098.96</b>	<b>439,375.90</b>			

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, CRG250827, CRG0000B05J0 - Vencimiento 25/08/2027 - Cupón (4.25%) - Periodicidad 2 - R.Vector 5.481 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
22082225874	22/08/2022	83.104	96.736	150,000,000.00	145,104,538.50	619,791.67	20,448,538.50	Disponible	Disponible para la venta	Sac
24031322510	13/03/2024	95.620	96.736	70,000,000.00	67,715,451.30	289,236.11	781,451.30	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>220,000,000.00</b>	<b>212,819,989.80</b>	<b>909,027.78</b>	<b>21,229,989.80</b>			

**Estado de cuenta**  
**Del 01 al 30 de setiembre, 2024**

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, CRG230828, CRG0000B9611 - Vencimiento 23/08/2028 - Cupón (8.16%) - Periodicidad 2 - R.Vector 5.702 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
23062077493	20/06/2023	104.553	108.468	51,000,000.00	55,318,480.08	427,720.00	1,996,450.08	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>51,000,000.00</b>	<b>55,318,480.08</b>	<b>427,720.00</b>	<b>1,996,450.08</b>			

BANCO CENTRAL DE COSTA RICA, BCCR, bem, BCFIJA200928, CRBCCR0B5301 - Vencimiento 20/09/2028 - Cupón (7.65%) - Periodicidad 2 - R.Vector 5.65 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
23102023005	23/10/2023	103.710	107.021	60,000,000.00	64,212,825.60	127,500.00	1,986,825.60	Disponible	Disponible para la venta	Sac
23121309360	13/12/2023	103.549	107.021	100,000,000.00	107,021,376.00	212,500.00	3,472,376.00	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>160,000,000.00</b>	<b>171,234,201.60</b>	<b>340,000.00</b>	<b>5,459,201.60</b>			

BANCO CENTRAL DE COSTA RICA, BCCR, bem, BCFIJA210229, CRBCCR0B5905 - Vencimiento 21/02/2029 - Cupón (6.375%) - Periodicidad 2 - R.Vector 5.646 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
20052024004	20/05/2024	102.518	102.793	88,000,000.00	90,458,155.92	607,750.00	242,315.92	Disponible	Disponible para la venta	Sac
<b>Subtotal</b>				<b>88,000,000.00</b>	<b>90,458,155.92</b>	<b>607,750.00</b>	<b>242,315.92</b>			

<b>Total renta fija</b>	Colones	<b>₡736,000,000.00</b>	<b>₡749,982,381.94</b>	<b>₡7,398,788.41</b>	<b>₡29,227,931.94</b>
	Dólares	<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>

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

<b>Total activos</b>	Colones	<b>₡757,381,170.35</b>
	Dólares	<b>\$0.00</b>

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

**Movimientos CMD (efectivo)**

Colones

Fecha	Tipo de registro	Descripción de movimiento	Nº Registro	Ingresos	Salidas	Saldo
06/09/2024		Saldo inicio del mes				0.00
06/09/2024	Comprobante Ingreso	Pago de comisión mensual	307115	36,904.86	0.00	36,904.86
09/09/2024	Ajustes CMD	Ajuste Débito al Disp.por Paga Comisión por Administración de CAI	19843	0.00	36,904.86	0.00
18/09/2024	Vencimiento	Venc/Operación: 22092731604, G180924, CRG0000B79H9	170900	140,000,000.00	0.00	140,000,000.00
18/09/2024	Vencimiento	Venc/Operación: 22092731604, Cupón 16, G180924, CRG0000B79H9	170855	5,635,000.00	0.00	145,635,000.00
18/09/2024	Pago por TFT SINPE	BN Valores Venc. Local	202409185862201000 0004845	0.00	145,635,000.00	0.00
20/09/2024	Vencimiento	Venc/Operación: 23102023005, Cupón 2, BCFIJA200928, CRBCCR0B5301	170970	2,295,000.00	0.00	2,295,000.00
20/09/2024	Vencimiento	Venc/Operación: 23121309360, Cupón 2, BCFIJA200928, CRBCCR0B5301	170971	3,825,000.00	0.00	6,120,000.00
20/09/2024	Pago por TFT SINPE	BN Valores Venc. Local	202409205862201000 0005522	0.00	6,120,000.00	0.00
26/09/2024	Comprobante Ingreso	Compra Bonos y CI Mercado Secundario Local - EMISOR:BCCR INST.:bem SERIE:BCFIJA230425	307299	109,060,970.44	0.00	109,060,970.44
26/09/2024	Compra OP	Bolsa Nacional De Valores S.A.	24092550396	0.00	109,060,970.44	0.00
				<b>Saldo disponible</b>	<b>Saldo Bloqueado</b>	<b>Saldo Final</b>
<b>Total Efectivo</b>				<b>¢0.00</b>	<b>¢0.00</b>	<b>¢0.00</b>
				<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>

**Movimientos de instrumentos financieros**

Colones

Fecha movimiento	N° Operación	Tipo de movimiento	Subyacente				Valores Faciales		
			Emisor	Instrumento	ISIN	Anotador	Entrada	Salida	Saldo
<b>Saldo Inicial</b>									774,000,000.00
18/09/2024	22092731604	Salida por Vencimientos Principal	G	tp	CRG0000B79H9	SAC	0.00	140,000,000.00	634,000,000.00
26/09/2024	24092550396	Entrada por Compra	BCCR	bem	CRBCCR0B5228	SAC	102,000,000.00	0.00	736,000,000.00
<b>Saldo Final</b>									736,000,000.00

**Información relevante**

**Estimado cliente,**

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

**Valoración de títulos**

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

**Tasa de interés**

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

**Seguridad informática**

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

**Información del cliente**

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

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

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

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

P.= Periodicidad del instrumento financiero

CONCILIACION FIDEICOMISO EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VENTIDOS SCOTIABANK DE COSTA RICA 30/9/2024	
MONEDA	DOLARES
FACIAL	1,256,000,000.00
PRIMAS	11,464,515.91
DESCUENTOS	(17,403,234.57)
<b>TOTAL INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO</b>	<b>1,250,061,281.34</b>
	19,921,100.60
<b>TOTAL</b>	<b>1,269,982,381.94</b>
INVERSIONES SCOTIABANK	520,000,000.00
INVERSIONES BCR	-
INVERSIONES BNCR	-
INVERSIONES BN VALORES	749,982,381.94
<b>TOTAL</b>	<b>1,269,982,381.94</b>
DIFERENCIA	-