



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

Estados Financieros
Con el Informe del Auditor Independiente

31 de diciembre del 2023

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

CONTENIDO
31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Página(s)
Informe del Auditor Independiente	1-4
Estados financieros	
Estado de situación financiera	5
Estado del resultado integral.....	6
Estado de cambios en el patrimonio.....	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-52



Informe del Auditor Independiente

A los participantes del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica – Dos Mil Once

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica – Dos Mil Once (el Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas Scotiabank de Costa Rica – Dos Mil Once comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023.
- El estado del resultado integral por el año terminado en esa fecha.
- El estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha.
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.
- Las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos de ética del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA.

Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que a nuestro juicio profesional fueron los más significativos en nuestra auditoría a los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron atendidos en el contexto de nuestra auditoría a los estados financieros como un todo y en la formación de nuestra opinión y no proveemos una opinión separada de los mismos.



Asuntos claves de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<p>Valor razonable de las propiedades de inversión:</p> <p>La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un asunto clave de auditoría ya que requiere de la aplicación del juicio y el uso de supuestos por parte de la gerencia de la Compañía en un área relevante de los estados financieros.</p> <p>Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios que al 31 de diciembre de 2023 ascienden a US\$19,265,846 (véase la Nota 11 de los estados financieros) y representan el 85% del total de los activos. Estos activos se contabilizan al valor razonable, con base en avalúos realizados por peritos independientes y registrados ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA).</p> <p>Debido a que no se dispone de información de un mercado activo de precios para propiedades en Costa Rica para la determinación del valor razonable, el perito realiza una estimación de los valores de las propiedades de inversión, con base en los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado, o la técnica de costo de reposición para aquellos inmuebles sobre los cuales no existe un mercado activo.</p> <p>Véase la Nota 5 de los estados financieros que explica las estimaciones contables críticas y la Nota 11 de propiedades de inversión donde se divulga el enfoque aplicado por el Fideicomiso para la determinación del valor razonable.</p>	<p>Los procedimientos de auditoría ejecutados con relación al valor razonable de las propiedades de inversión incluyeron:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obtuvimos un entendimiento y evaluamos el proceso seguido por la Administración del Fideicomiso para el registro del valor razonable de las propiedades de inversión. - Obtuvimos los informes de valoración de los peritos respectivos para el Fideicomiso y revisamos las principales supuestos y variables utilizadas y que toda la evidencia y fuente de los mismos, se encontrara adjunta a los informes de los peritos. - Evaluamos la objetividad, independencia, competencia y capacidad de los peritos, así como el alcance del trabajo realizado. Además, validamos que todos los peritos se encuentren debidamente inscritos y activos en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica y que los informes de los peritos contaran con la firma de certificación digital respectiva. - Comparamos el detalle de las propiedades de inversión entregado a los peritos por parte de la Administración con los registros contables para asegurarnos de la totalidad y exactitud de las propiedades de inversión sujetas a valuación. - Cotejamos en el Registro Nacional de Costa Rica que todas las propiedades de inversión estuvieran inscritas a nombre del Fideicomitente, así como las cláusulas contractuales de los contratos de los Fideicomisos que lo regulan. - Incorporamos a un perito valuator experto dentro del equipo de trabajo, quien validó los supuestos realizados por el perito contratado por la Administración en la valuación de las propiedades de inversión. El alcance fue del 100% de las propiedades fideicomitidas. - Evaluamos las revelaciones del Fideicomiso de los datos cuantitativos y consideraciones cualitativas en relación con la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Responsabilidad de la Gerencia y de los responsables del Gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.



A los participantes del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria
Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica – Dos Mil Once
Página 3

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como un negocio en marcha.



A los participantes del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria
Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica – Dos Mil Once
Página 4

- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del Gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Jose F. Naranjo Arias
Lic. José Fco. Naranjo Arias
Contador Público Autorizado
Carné No. 2532

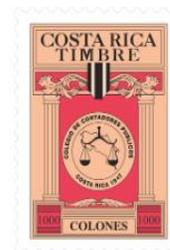
Price waterhouse Coopers

Póliza de fidelidad 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre de 2024

Timbre de ¢1,000 de Ley N°6663
adherido digitalmente

23 de febrero de 2024

Nombre del CPA: JOSE FCO.
NARANJO ARIAS
Carné: 2532
Cédula: 108210172
Nombre del Cliente:
Fideicomiso para la Emisión de
Bonos Inmobiliaria
Santiagomillas – Scotiabank de
Costa Rica – Dos Mil Once
Identificación del cliente:
3110674222
Dirigido a:
Administración del Fideicomiso
Fecha:
21-02-2024 11:47:27 AM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de ¢1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-9533

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE

<u>Activo</u>	Nota	2023	2022
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	US\$ 284,221	US\$ 293,597
Inversiones en instrumentos financieros, neto	9	904,593	5,576,055
Intereses por cobrar sobre inversiones		18,728	87,117
Otras cuentas por cobrar		1,508	2,774
Alquileres diferidos	10 y 14	174,183	150,625
Total activo corriente		1,383,233	6,110,168
Activo no corriente:			
Inversiones en instrumentos financieros, neto	9	1,609,512	1,879,315
Alquileres diferidos	10 y 14	366,360	528,881
Propiedades de inversión	11	19,265,846	17,163,277
Total activo no corriente		21,241,718	19,571,473
		US\$ 22,624,951	US\$ 25,681,641
<u>Pasivo y Patrimonio</u>			
Pasivo corriente:			
Deuda a corto plazo	12	US\$ -	US\$ 5,500,000
Intereses por pagar		95,794	174,301
Impuesto sobre la renta por pagar		60,216	140,577
Gastos acumulados		27,667	34,115
Total pasivo corriente		183,677	5,848,993
Pasivo no corriente:			
Deuda a largo plazo	12	5,000,000	5,000,000
Impuesto sobre la renta diferido	16	1,444,476	1,098,115
Total pasivo no corriente		6,444,476	6,098,115
Total pasivo		6,628,153	11,947,108
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente	13	5,247,356	5,247,356
Utilidades no distribuidas		10,749,442	8,487,177
Total patrimonio		15,996,798	13,734,533
		US\$ 22,624,951	US\$ 25,681,641

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE

	Nota	2023	2022
Ingresos por arrendamientos	14 y 19 US\$	1,622,062 US\$	1,622,062
Gastos generales y de operación	15	<u>(173,775)</u>	<u>(193,669)</u>
Utilidad de operación		1,448,287	1,428,393
Aumento (disminución) neto en el valor razonable de las propiedades de inversión	11	2,102,569	(24,635)
Ingresos por intereses		225,910	240,240
Gastos por intereses	12	(794,698)	(734,072)
Deterioro de instrumentos financieros	18	49,329	(11,437)
Otros gastos financieros		<u>(30,031)</u>	<u>(72)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		3,001,366	898,417
Impuesto sobre la renta	16	<u>(739,101)</u>	<u>(185,546)</u>
Utilidad neta del periodo y resultado integral	US\$	<u>2,262,265 US\$</u>	<u>712,871</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Digitally signed by
JHONNATHAN FONSECA WILLE (FIRMA)
Date: 2024.02.23
08:53:47 -06'00'

Jhonnathan Fonseca Wille
Representante Legal

Digitally signed by
ORLANDO CALVO ZUÑIGA (FIRMA)
Date: 2024.02.23
09:02:22 -06'00'

Orlando Calvo Zúñiga
Gerente Contabilidad

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE

	Nota	Aportes del fideicomitente	Utilidades no distribuidas	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre del 2021	13 US\$	5,247,356 US\$	7,774,306 US\$	13,021,662
Resultado integral del año:				
Utilidad neta del periodo		-	712,871	712,871
Saldos al 31 de diciembre del 2022	13	<u>5,247,356</u>	<u>8,487,177</u>	<u>13,734,533</u>
Resultado integral del año:				
Utilidad neta del periodo		-	2,262,265	2,262,265
Saldos al 31 de diciembre del 2023	13 US\$	<u>5,247,356 US\$</u>	<u>10,749,442 US\$</u>	<u>15,996,798</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Digitally signed by
JHONNATHAN FONSECA WILLE (FIRMA)
 Date: 2024.02.23
 08:53:47 -06'00'

Jhonnathan Fonseca Wille
Representante Legal

Digitally signed by
ORLANDO CALVO ZUÑIGA (FIRMA)
 Date: 2024.02.23
 09:02:22 -06'00'

Orlando Calvo Zúñiga
Gerente Contabilidad

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE

	Nota	2023	2022
Flujos de efectivo para las actividades de operación:			
Utilidad neta del período	US\$	2,262,265	US\$ 712,871
Ajustes por:			
Ingresos por intereses		(225,910)	(240,240)
Alquileres diferidos		138,963	104,433
(Aumento) disminución neto en el valor razonable de las propiedades de inversión	11	(2,102,569)	24,635
Gastos por intereses	12	794,698	734,072
Deterioro de instrumentos financieros	18	(49,329)	11,437
Gasto por impuesto sobre la renta corriente	16	392,740	327,246
Gasto (ingreso) por impuesto sobre la renta diferido	16	346,361	(141,700)
		<u>1,557,219</u>	<u>1,532,754</u>
Cambios en:			
Otras cuentas por cobrar		1,266	(1,134)
Gastos pagados por anticipado		-	17,008
Gastos acumulados		<u>(6,448)</u>	<u>2,065</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>1,552,037</u>	<u>1,550,693</u>
Intereses pagados	12	(873,205)	(714,640)
Impuesto sobre la renta pagado		(473,101)	(251,778)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>205,731</u>	<u>584,275</u>
Flujos de efectivo para actividades de inversión:			
Inversiones en instrumentos financieros		4,990,594	(780,064)
Intereses recibidos		294,299	213,996
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		<u>5,284,893</u>	<u>(566,068)</u>
Flujos de efectivo para las actividades de financiamiento:			
Cancelación de deuda	12	<u>(5,500,000)</u>	-
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		<u>(5,500,000)</u>	-
(Disminución) aumento neto en el efectivo		(9,376)	18,207
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>293,597</u>	<u>275,390</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	US\$	<u>284,221</u>	US\$ <u>293,597</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Digitally signed by
JHONNATHAN FONSECA WILLE (FIRMA)
Date: 2024.02.23
08:53:47 -06'00'

Jhonnathan Fonseca Wille
Representante Legal

Digitally signed by
ORLANDO CALVO ZUÑIGA (FIRMA)
Date: 2024.02.23
09:02:22 -06'00'

Orlando Calvo Zúñiga
Gerente Contabilidad

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(1) Entidad que reporta

El Contrato de Fideicomiso para la Emisión Bonos / Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank de Costa Rica 2011 (el Fideicomiso), fue suscrito el 12 de agosto del 2011 obteniendo la respectiva autorización de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) para realizar oferta pública y la inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, mediante la resolución SGV - R - 2504 del 25 de agosto del 2011.

Las partes involucradas en el Fideicomiso se detallan como sigue:

- Fideicomitente: Inmobiliaria Santiagomillas, S.A., entidad constituida de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica el 28 de noviembre del 2005. La actividad principal de esta entidad es la construcción y alquiler de locales comerciales. La entidad es subsidiaria de Inmobiliaria Santiagomillas, S.A. quien es a su vez propiedad total de la entidad AM Real Estate Holding, Inc., empresa domiciliada en la República de Panamá. Su aporte inicial fueron dos propiedades ubicadas en Alajuela (Folio Real 2-430581-000) y en San José (Folio Real 1-571952-000).
- Fiduciario: Scotiabank de Costa Rica, S.A., cuyas funciones principales son llevar a cabo todos y cada uno de los actos necesarios para el funcionamiento efectivo del Fideicomiso (propietario fiduciario de los inmuebles) y mantener los registros contables del Fideicomiso de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.
- Fideicomisario: Inmobiliaria Santiagomillas, S.A.

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

Con la constitución del Fideicomiso se realizaron dos emisiones de bonos, una por US\$5,500,000 y la otra por US\$5,000,000 (véase nota 12). Esas emisiones están garantizadas con las propiedades aportadas por el Fideicomitente y los flujos obtenidos del arrendamiento de esos bienes.

El plazo del contrato del Fideicomiso es de 30 años y se puede prorrogar si al vencimiento del término referido subsisten bonos sin pagar, en cuyo caso el Fideicomiso seguirá vigente hasta que se hayan pagados todos los bonos (principal e intereses).

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(2) Bases de contabilización

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF. Los estados financieros fueron aprobados por la Administración del Fideicomiso el 23 de febrero del 2024.

La nota 6 incluye detalles de las políticas contables del Fideicomiso.

(3) Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, las cuales se miden su valor razonable.

(4) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros se presentan en US dólares, la moneda funcional del Fideicomiso.

(5) Uso de juicios y estimaciones

Al preparar estos estados financieros, la Administración ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

(a) Juicios

Estos estados financieros no incluyen montos que pudieran estar asociados a juicios realizados en la aplicación de políticas contables que pudieran tener un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en los años que terminaron el 31 de diciembre del 2023 y del 2022.

(b) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres en la estimación al 31 de diciembre del 2023 y del 2022 que tiene un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de los activos y pasivos en el próximo año financiero se incluye en la nota 11 – Propiedades de inversión.

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

El Fideicomiso cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Se revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, se evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas de Contabilidad NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valorizaciones.

Los asuntos de valoración significativos son informados a la Gerencia del Fideicomiso.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables (según aplique) se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir precios) o indirectamente (es decir derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los mismos niveles de jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el período que ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

Nota 11 – Propiedades de inversión

Nota 18 – Instrumentos financieros – Gestión de Riesgo y Valores Razonables

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(6) Políticas contables significativas

El Fideicomiso ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

(a) Moneda extranjera

(i) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional del Fideicomiso a los tipos de cambio en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de balance son reconvertidos a la moneda funcional al tipo de cambio de esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios que son valorizados al valor razonable en una moneda extranjera son reconvertidos a la moneda funcional al tipo de cambio vigente a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se midan en términos del costo histórico se convertirán utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción. Las diferencias en conversión de moneda extranjera generalmente se reconocen en resultados, y se presentan dentro de los costos financieros.

(b) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más o menos, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido al costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en instrumentos de patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye los activos financieros derivados (si hubiesen). En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa a la gerencia del Fideicomiso;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio - por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos; y
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el “principal” se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y de los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y no se reclasifican en resultados.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El gasto por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

(iii) Baja en cuentas

Activos financieros

El Fideicomiso da 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 beneficios de la propiedad del activo financiero, o
 - no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(iv) Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y sólo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(v) Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso no tiene instrumentos financieros derivados para cubrir sus exposiciones de riesgo de moneda extranjera y tasa de interés.

(c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener ingresos por alquileres o para conseguir plusvalías o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo (o al valor aportado por el fideicomitente) y posteriormente al valor razonable con cambios en resultados, el cual es determinado por valuaciones anuales efectuadas por peritos independientes. Cualquier ganancia o pérdida resultante del cambio en el valor razonable, se reconoce en los resultados del período. La ganancia o pérdida derivada de la disposición de las propiedades de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta procedente de la disposición y el importe en libros del elemento) se reconoce en resultados.

(d) Deterioro de activos

(i) Instrumentos financieros y activos contractuales

El Fideicomiso reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado y
- activos contractuales.

Las estimaciones por deterioro de las inversiones en instrumentos financieros medidos al costo amortizado y activos contractuales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fideicomiso y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el deudor pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin recurso por parte del Fideicomiso a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito.

(ii) Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fideicomiso en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(iv) Presentación de la estimación por deterioro para las pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones del valor por deterioro para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

(v) Baja en cuentas

El importe en libros bruto de un activo financiero se da de baja cuando el Fideicomiso no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Fideicomiso es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de más de 150 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. El Fideicomiso no espera que exista una recuperación significativa de los montos dados de baja. No obstante, los activos financieros que son dados de baja podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Fideicomiso para la recuperación de los importes adeudados.

(vi) Activos no financieros

En cada fecha de balance, el Fideicomiso revisa los importes en libros de sus activos no financieros (distintos de activos por impuestos diferidos y de las propiedades de inversión), para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que generan entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo (UGE).

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la UGE.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la UGE y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorateo.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Una pérdida por deterioro se reversa sólo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

(e) Provisiones

Una provisión se reconoce si, como resultado de un suceso pasado, el Fideicomiso tiene una obligación presente legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que se requiera un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación.

(f) Reconocimiento de ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen conforme se devengan, bajo el método de línea recta durante el plazo de arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento otorgados son reconocidos como parte integral del total del ingreso por alquiler durante el plazo del arrendamiento.

(g) Reconocimiento de gastos

Los gastos son reconocidos en resultados en el momento en que se incurren, o sea por el método de devengado.

(h) Ingresos financieros y gastos financieros

Los ingresos financieros y gastos financieros incluyen lo siguiente:

- ingresos por intereses;
- gastos por intereses;
- comisiones bancarias;

El ingreso o gasto por intereses es reconocido usando el método de interés efectivo.

La tasa de interés efectiva' es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados durante la vida esperada del instrumento financiero a:

- el importe en libros bruto de un activo financiero; o
- el costo amortizado de un pasivo financiero.

Al calcular el ingreso y el gasto por intereses, se aplica la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo. No obstante, para los activos financieros con deterioro crediticio posterior al reconocimiento inicial, el ingreso por intereses se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si el activo deja de tener deterioro, el cálculo del ingreso por intereses vuelve a la base bruta.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(i) Impuestos a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el diferido. Se reconoce en resultados excepto en la medida en que se relacione con una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en el patrimonio u otros resultados integrales.

(i) Impuesto corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto esperado por pagar sobre las utilidades gravables del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar relacionado con años anteriores. El importe del impuesto corriente por pagar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con el impuesto sobre la renta, si existe alguno. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos. Se mide utilizando las tasas impositivas vigentes que se hayan aprobado o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan sólo si se cumplen ciertos criterios.

(ii) Impuesto diferido

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Los impuestos diferidos no son reconocidos para:

- las diferencias temporarias reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible;
- las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y en negocios conjuntos en la medida que el Fideicomiso pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y probablemente no serán reversadas en el futuro; y
- las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados; esta reducción será objeto de reversión en la medida que sea probable que haya disponible suficiente ganancia fiscal.

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluará nuevamente los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera se apliquen a las diferencias temporarias en el período en el que se reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación, y refleja la incertidumbre asociada con los impuestos a las ganancias, si la hubiese.

La medición de los impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Fideicomiso espera, a la fecha de presentación, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

(j) Resultado operacional

El resultado operacional es el resultado generado por las actividades continuas principales que producen ingresos del Fideicomiso, así como también por otros ingresos y gastos relacionados con las actividades operacionales. El resultado operacional excluye los costos financieros netos y los impuestos a las ganancias.

(k) Medición del valor razonable

El 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 la medición en el mercado principal o, en su ausencia, un mercado más ventajoso al que el Fideicomiso tiene acceso a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de incumplimiento.

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto para los activos y pasivos financieros como no financieros (véase nota 18).

Cuando está disponible, el Fideicomiso mide el valor razonable de un instrumento usando el precio cotizado en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado se considera activo si las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información de precios sobre una base continua.

Si no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Fideicomiso usa técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado considerarían al fijar el precio de una transacción.

Si un activo o un pasivo medido a valor razonable tienen un precio comprador y un precio vendedor, el Fideicomiso mide los activos y las posiciones de largo plazo a un precio comprador y los pasivos y posiciones cortas a un precio vendedor.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Normalmente la mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. Si el Fideicomiso determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no tiene un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico ni se basa en una técnica de valoración para la que se considera que los datos de entrada no observables son insignificantes en relación con la medición, el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de la transacción. Posteriormente, esa diferencia se reconoce en resultados usando una base adecuada durante la vida del instrumento, pero nunca después del momento en que la valoración está totalmente respaldada por datos de mercado observables o la transacción ha concluido.

(I) Activos y pasivos contractuales

Cuando los ingresos ordinarios se reconocen en virtud de un contrato con un cliente antes de que se reciba la contraprestación o el derecho a contraprestación es incondicional, se reconoce un activo contractual. Cuando se recibe una contraprestación (o el derecho a la contraprestación es incondicional) antes de que se reconozcan los ingresos ordinarios, se reconoce un pasivo contractual.

Los activos contractuales se reconocen cuando el derecho a contraprestación en virtud de un contrato de ingresos pasa a ser incondicional, independientemente de la fecha de facturación.

(7) Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

El Fideicomiso ha aplicado las siguientes modificaciones por primera vez para su año de reporte anual que comienza el 1 de enero de 2023:

- NIIF 17 Contrato de seguros.
- Información a revelar sobre políticas contables – Modificaciones a la NIC 1 y al Declaración de Práctica No.2 de la NIIF.
- Definición de estimaciones contables – Modificaciones a la NIC 8.
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción – Modificaciones a la NIC 12.

Las modificaciones enumeradas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en años anteriores y no se espera que afecte significativamente el año actual o los futuros.

En la Nota 20, se describen las nuevas normas contables e interpretaciones que entraron a vigencia a partir del 1 de enero de 2023; normas e interpretaciones que ya fueron publicados y serán aplicadas en años futuros sobre los cuales la Administración del Fideicomiso se encuentra en proceso de evaluar su impacto.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(8) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan como sigue:

		2023		2022
Efectivo en bancos	US\$	119,521	US\$	206,191
Equivalentes de efectivo - Fondos de inversión a la vista en US dólares, los cuales generan una tasa de interés promedio del 2.77% anual (0.83% anual en el 2022).		164,700		87,406
	US\$	<u>284,221</u>	US\$	<u>293,597</u>

A la fecha de los estados financieros, no existen restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA –
DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(9) Inversiones en instrumentos financieros, neto

Al 31 de diciembre del 2023, las inversiones en instrumentos financieros medidas al costo amortizado se detallan como sigue:

Emisor	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Valor nominal	Prima o (descuento)	Valor en libros
<u>Inversiones a corto plazo:</u>					
Apple Computer INC	3.45%	05/06/2024	US\$ 200,000	US\$ 292	US\$ 200,292
Gobierno Central	5.98%	05/20/2024	29,000	(96)	28,904
Gobierno Central	5.98%	05/20/2024	195,000	(627)	194,373
Gobierno Central	5.98%	05/20/2024	29,000	(96)	28,904
Gobierno Central	5.98%	05/20/2024	100,000	1,000	101,000
Gobierno Central	5.98%	05/20/2024	150,000	1,531	151,531
Goog - Alphabet INC	3.48%	02/25/2024	200,000	(34)	199,966
			US\$ <u>903,000</u>	US\$ <u>1,970</u>	<u>904,970</u>
Menos deterioro financiero					(377)
					US\$ <u>904,593</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA –
DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Emisor	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Valor nominal	Prima o (descuento)	Valor en libros
<u>Inversiones a largo plazo:</u>					
Gobierno Central	4.03%	04/30/2025	US\$ 200,000	US\$ (3,181)	US\$ 196,819
Gobierno Central	5.06%	11/26/2025	80,000	1,396	81,396
Gobierno Central	5.06%	11/26/2025	160,000	2,695	162,695
Gobierno Central	5.06%	11/26/2025	8,000	101	8,101
Gobierno Central	5.06%	11/26/2025	167,000	2,010	169,010
Gobierno Central	5.06%	11/26/2025	25,000	304	25,304
Gobierno Central	5.06%	11/26/2025	86,000	(1,581)	84,419
Gobierno Central	5.06%	11/26/2025	26,000	(472)	25,528
Gobierno Central	5.06%	11/26/2025	8,000	(143)	7,857
Gobierno Central	5.06%	11/26/2025	105,000	(1,908)	103,092
Gobierno Central	5.06%	11/26/2025	75,000	(1,313)	73,687
Gobierno Central	9.20%	08/26/2026	200,000	(1,717)	198,283
Proctor & Gamble CO.	1.00%	10/29/2025	150,000	334	150,334
Proctor & Gamble CO.	1.00%	04/23/2026	200,000	(15,290)	184,710
Proctor & Gamble CO.	0.55%	04/23/2026	150,000	(9,185)	140,815
		Total:	US\$ <u>1,640,000</u>	US\$ <u>(27,950)</u>	1,612,050
Menos deterioro financiero					(2,538)
					US\$ <u><u>1,609,512</u></u>

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA –
DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Al 31 de diciembre del 2022, las inversiones en instrumentos financieros medidas al costo amortizado se detallan como sigue:

Emisor	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Valor nominal	Prima o (descuento)	Valor en libros
<u>Inversiones a corto plazo:</u>					
Gobierno Central	4.59%	05/24/2023	US\$ 200,000	US\$ 1,303	US\$ 201,303
Gobierno Central	5.52%	08/23/2023	2,314,000	38,315	2,352,315
Gobierno Central	5.52%	08/23/2023	451,000	(5,267)	445,733
Amazon.com INC	0.40%	06/03/2023	200,000	229	200,229
Amazon.com INC	0.40%	06/03/2023	200,000	(3,165)	196,835
Bank of America Corp	4.10%	07/24/2023	400,000	5,122	405,122
BNP Paribas	3.25%	03/03/2023	150,000	90	150,090
Canadian Imperial Bank of Commerce	0.95%	06/23/2023	200,000	608	200,608
Chevron Corporation	1.14%	05/11/2023	200,000	676	200,676
HSBC Finance Corp.	0.95%	05/14/2023	200,000	468	200,468
Johnson & Johnson	2.05%	03/01/2023	200,000	628	200,628
National Bank of Canada	2.10%	02/01/2023	250,000	47	250,047
Shell Internactional Finance B.V.	0.38%	09/15/2023	200,000	(42)	199,958
Toronto Dominion Bank	0.75%	06/12/2023	100,000	204	100,204
Tota Capital S.A	2.70%	01/25/2023	150,000	271	150,271
Exxon Mobil Corp	1.57%	04/15/2023	150,000	626	150,626
			US\$ <u>5,565,000</u>	US\$ <u>40,113</u>	<u>5,605,113</u>
Menos deterioro financiero					<u>(29,058)</u>
					US\$ <u>5,576,055</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA –
DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Emisor	Tasa de interés	Fecha de vencimiento		Valor nominal		Prima o (descuento)		Valor en libros
<u>Inversiones a largo plazo:</u>								
Apple Computer Inc.	3.45%	05/06/2024	US\$	200,000	US\$	1,124	US\$	201,124
Gobierno Central	5.98%	05/20/2024		253,000		(2,932)		250,068
Gobierno Central	5.98%	05/20/2024		250,000		9,045		259,045
Gobierno Central	4.03%	04/30/2025		200,000		(5,564)		194,436
Gobierno Central	5.06%	11/26/2025		440,000		9,918		449,918
Gobierno Central	9.20%	08/26/2026		200,000		(2,365)		197,635
Proctor & Gamble CO.	0.55%	10/29/2025		150,000		517		150,517
Goog - Alphabet INC	3.38%	02/25/2024		200,000		(242)		199,758
		Total:	US\$	<u>1,893,000</u>	US\$	<u>9,501</u>		1,902,501
Menos deterioro financiero								<u>(23,186)</u>
								US\$ <u>1,879,315</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(10) Alquileres diferidos

Al 31 de diciembre del 2023, los alquileres diferidos por un monto de US\$174,183 y US\$366,360 en el corto y largo plazo, respectivamente (US\$150,625 y US\$528,881 respectivamente, del 2022), corresponden al reconocimiento del ingreso por alquiler de las propiedades de inversión por el método de línea recta y antes de que se reciba la contraprestación correspondiente.

(11) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

	<u>Costo</u>		<u>Valuación posterior</u>		<u>Total</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	
Saldo al 31 de diciembre del 2021	US\$ 5,645,675	US\$ 10,075,697	US\$ 2,082,165	US\$ (615,625)	US\$ 17,187,912
Cambios en el valor razonable	-	-	94,374	(119,009)	(24,635)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	5,645,675	10,075,697	2,176,539	(734,634)	17,163,277
Cambios en el valor razonable	-	-	117,285	1,985,284	2,102,569
Saldo al 31 de diciembre del 2023	US\$ 5,645,675	US\$ 10,075,697	US\$ 2,293,824	US\$ 1,250,650	US\$ 19,265,846

Las propiedades de inversión consisten en dos locales comerciales ubicados en el Área Metropolitana, específicamente en Alajuela y Lindora de Santa Ana. Al 31 de diciembre del 2023 y del 2022, ambos locales se encuentran arrendados. Tales propiedades de inversión forman parte del patrimonio fideicometido que garantiza la deuda a largo plazo originada por la emisión de bonos de oferta pública series A y B (véase nota 12).

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 inmuebles sobre los cuales no existe un mercado activo; esto por medio de avalúos realizados por peritos independientes debidamente inscritos en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. Las ganancias o pérdidas que se originan de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en resultados.

Los activos fideicometidos se encuentran debidamente asegurados de conformidad con las políticas establecidas en el Contrato de Fideicomiso y el Prospecto. El monto actual de esta póliza es por la suma total de US\$11,326,347 (US\$9,341,063 en el 2022). La póliza se encuentra suscrita a nombre de la compañía relacionada Auto Mercado, S.A., siendo Scotiabank de Costa Rica, S.A. acreedor en primer grado en su condición de Fiduciario del Fideicomiso por el 100% de los montos asegurados. La vigencia de la póliza es por un año con vencimiento al 30 de diciembre del 2024.

Valores razonables

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado mediante valorizaciones efectuadas por peritos independientes a la fecha de los estados financieros, con capacidad

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades objeto de valoración.

El valor razonable de todas las propiedades de inversión se ha categorizado como Nivel 3, considerando la información y técnicas de valorización. La siguiente tabla muestra las técnicas de valuación utilizadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión:

Técnicas de Valuación	Indicadores no observables Significativos
Enfoque de mercado	<p><u>Terrenos:</u> El valor del terreno se determina por medio de comparación directa con terrenos de características similares.</p> <p>Los valores comparables de terreno se ajustan por factores de corrección tales como área, frente, forma, topografía, ubicación y posición entre otros.</p>
Enfoque de costo de reposición	<p><u>Edificios:</u> El valor de las edificaciones parte de determinar cuál sería el costo actual de reconstruir el bien inmueble, denominado Costo de Reposición Nuevo (VRN).</p> <p>Para determinar los valores unitarios de construcción, se utiliza la base de datos del departamento de presupuestos del perito evaluador, los índices de la Cámara de Construcción, y/o la información del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA).</p> <p>El valor final indicado para las construcciones corresponde al valor neto de reposición (VNR), el cual se calcula tomando el VRN y aplicando la depreciación con base en el criterio internacional de Ross - Heidecke.</p>

(12) Deuda a corto y largo plazo

La deuda a corto y largo plazo se detalla como sigue:

		<u>Tasa interés</u>						
	<u>Moneda</u>	<u>nominal</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Garantía</u>		<u>2023</u>		<u>2022</u>
Emisión de bonos oferta pública – Serie A	US\$	6,79%	2023 (Corto plazo)	Fideicomiso de deuda	US\$	-	US\$	5,500,000
Emisión de bonos oferta pública – Serie B	US\$	6,79%	2026 (Largo plazo)	Fideicomiso de deuda		5,000,000		5,000,000
					US\$	<u>5,000,000</u>	US\$	<u>10,500,000</u>

(Continúa)

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

Las emisiones anteriores se encuentran garantizadas con el patrimonio Fideicometido, el cual está compuesto por los inmuebles en propiedades de inversión (véase nota 11) y 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.

Posterior al sexto año (a partir de agosto del 2017), la tasa pasó a ser variable (LIBOR a 6 meses + 3,25% para la Serie A y LIBOR a 6 meses + 3,50% para la serie B). Además, cuenta con una tasa piso y una tasa techo, la cual está definida de acuerdo a la emisión de la siguiente forma:

Emisión	Monto	Tasa Piso Bruta	Tasa Techo Bruta
Serie A	US\$5,500,000	6.79%	9.46%
Serie B	US\$5,000,000	6.79%	9.78%

Al 31 de diciembre del 2023 y del 2022, la tasa de interés vigente para ambas emisiones corresponde a la tasa variable (LIBOR a 6 meses + 3,25% para la Serie A y LIBOR a 6 meses + 3,50% para la serie B).

Al 31 de diciembre del 2023 y del 2022, la conciliación de la deuda a corto y largo plazo, con los flujos de efectivo surgidos de las actividades de financiamiento, se detallan a continuación:

Saldo al 31 de diciembre del 2022	US\$	10,500,000
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento:		
Nuevas obligaciones con entidades financieras		-
Pago de obligaciones con entidades financieras		(5,500,000)
Total cambios por flujos de efectivo de financiamiento		<u>5,000,000</u>
Relacionados con pasivos:		
Gasto por intereses		794,698
Intereses pagados		(873,205)
Variación en el interés por pagar	US\$	<u>78,507</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2021	US\$	10,500,000
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento:		
Nuevas obligaciones con entidades financieras		-
Pago de obligaciones con entidades financieras		-
Total cambios por flujos de efectivo de financiamiento		<u>10,500,000</u>
Relacionados con pasivos:		
Gasto por intereses		734,072
Intereses pagados		(714,640)
Variación en el interés por pagar	US\$	<u>19,432</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(13) Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2023 y del 2022, los aportes al Fideicomiso por un monto de US\$5,247,356 corresponden al costo histórico inicial de los bienes inmuebles (terrenos y edificios) registrados como propiedades de inversión neto de la devolución de aportes en efectivo para la cancelación de pasivos a largo plazo del fideicomitente, tal y como lo establece el contrato de constitución del fideicomiso.

(14) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan como sigue:

	2023	2022
Por cobrar – Alquileres diferidos Inmobiliaria Santiagomillas, S.A. (véase nota 10)	US\$ <u>540,543</u>	US\$ <u>679,506</u>
	2023	2022
Transacciones – Ingreso por alquiler Inmobiliaria Santiagomillas, S.A. (véase nota 19)	US\$ <u>1,622,062</u>	US\$ <u>1,622,062</u>

(15) Gastos generales y de operación

Los gastos generales y de operación se detallan como sigue:

	2023	2022
Comisiones de administración	US\$ 90,000	US\$ 90,000
Impuestos municipales	45,153	42,820
Mantenimiento	-	21,442
Pólizas de seguros	10,976	11,116
Honorarios profesionales	9,207	7,744
Otros	18,439	20,547
	US\$ <u>173,775</u>	US\$ <u>193,669</u>

Los honorarios que fueron pagados o son pagaderos a Price Waterhouse Coopers Consultores, SRL por los servicios de auditoría de los estados financieros del año 2023 del Fideicomiso ascendieron a US\$8,000. No hubo honorarios adicionales por otros servicios.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(16) Impuesto sobre la renta

El gasto por impuesto sobre la renta se detalla como sigue:

	2023		2022	
Corriente	US\$	392,740	US\$	327,246
Diferido		<u>346,361</u>		<u>(141,700)</u>
	US\$	<u>739,101</u>	US\$	<u>185,546</u>

(a) Impuesto sobre la renta corriente

El Fideicomiso está sujeto al pago del impuesto sobre la renta a una tasa del 30% anual. El gasto corriente se determinó de acuerdo con la legislación fiscal vigente en Costa Rica.

La diferencia entre el gasto por impuesto sobre la renta corriente y los montos que resultarían de aplicar la tasa correspondiente del impuesto a las utilidades antes del impuesto sobre la renta ("impuesto esperado"), se concilia como sigue:

	2023		2022	
Utilidad neta del período	US\$	2,692,265	US\$	712,871
Impuesto sobre la renta (incluye impuesto sobre la renta diferido)		<u>739,101</u>		<u>185,546</u>
Utilidad excluyendo el impuesto sobre la renta	US\$	<u>3,001,366</u>	US\$	<u>898,417</u>
Gasto del impuesto "esperado" sobre la utilidad neta antes de impuestos (30%)	US\$	900,410 30%	US\$	269,525 30%
<i>Efecto impositivo de partidas no deducibles (no gravables):</i>				
Valor razonable de las propiedades de inversión		(630,771)		7,391
Estimación por deterioro de instrumentos financieros		(14,799)		3,431
Alquileres registrados por el método de línea recta		41,689		31,330
Depreciación de propiedades de inversión para efectos fiscales		(67,693)		(67,693)
Intereses sobre inversiones		(4,171)		(16,138)
Otras partidas no deducibles		<u>168,075</u>		<u>99,400</u>
Gasto de impuesto sobre la renta corriente	US\$	<u>392,740</u> 13%	US\$	<u>327,246</u> 14%

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Las Autoridades Fiscales pueden revisar la declaración de impuesto sobre la renta que presentará por el Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2023 y para los años no prescritos. Sin embargo, la administración considera que las declaraciones, tal y como han sido presentadas, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de una eventual revisión.

A la fecha de este informe, el Fideicomiso no ha presentado la declaración jurada del impuesto sobre la renta por el año terminado el 31 de diciembre del 2023, por lo que el gasto por impuesto sobre la renta incurrido en el presente período está sujeto a aceptación por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido se origina de las siguientes diferencias temporarias:

	Saldo al 31 de diciembre del 2023		Reconocido en los resultados del período		Saldo al 31 de diciembre del 2022
<u>Pasivo por impuesto sobre la renta diferido:</u>					
Alquileres registrados al método de línea recta	US\$ 162,163	US\$	(41,689)	US\$	203,852
Diferencia en el tratamiento de la valorización de las propiedades de inversión y efecto por diferencial cambiarío de los activos no monetarios	1,282,313		388,050		894,263
	<u>US\$ 1,444,476</u>	US\$	<u>346,361</u>	US\$	<u>1,098,115</u>
	Saldo al 31 de diciembre del 2022		Reconocido en los resultados del período		Saldo al 31 de diciembre del 2021
<u>Pasivo por impuesto sobre la renta diferido:</u>					
Alquileres registrados al método de línea recta	US\$ 203,852	US\$	(31,330)	US\$	235,182
Diferencia en el tratamiento de la valorización de las propiedades de inversión y efecto por diferencial cambiarío de los activos no monetarios	894,263		(110,370)		1,004,633
	<u>US\$ 1,098,115</u>	US\$	<u>(141,700)</u>	US\$	<u>1,239,815</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(17) Contrato de Fideicomiso

Con fecha 12 de agosto del 2011, se suscribió el Contrato de Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica – Dos Mil Once. Las principales cláusulas y condiciones de ese contrato se resumen a continuación:

- Se establecen las siguientes como las partes involucradas:
 - ✓ Fideicomitente: Inmobiliaria Santiagomillas, S.A.
 - ✓ Fiduciario: Scotiabank de Costa Rica, S.A.
 - ✓ Fideicomisario: Inmobiliaria Santiagomillas, S.A.
- El contrato establece un plazo de 30 años.
- El Fideicomiso realizará la Emisión de Bonos objeto de Oferta Pública de Valores cotizadas en el mercado bursátil por la suma total de US\$10,500,000 (véase nota 12).
- El contrato establece un honorario mensual al Fiduciario por el cumplimiento y ejercicio de sus funciones.
- El Fiduciario deberá utilizar los flujos que provienen de los contratos maestros de arrendamiento (véase nota 19), para constituir y abastecer las cuentas del Fideicomiso. y con lo cual se atenderán la totalidad de obligaciones del Fideicomiso.
- El Fiduciario podría realizar nuevas emisiones para cubrir fondos que el Fideicomiso pudiese necesitar para cancelar la totalidad del principal de los bonos.
- En el momento en que la totalidad de los intereses y amortizaciones correspondientes, se hayan cancelado, así como cualquier gasto originado en virtud de las emisiones de los bonos, el Fiduciario procederá con la devolución del patrimonio Fideicometido al Fideicomitente
- A solicitud de Inmobiliaria Santiagomillas, S.A., el Fiduciario procederá con la cancelación de las cédulas hipotecarias aportadas al patrimonio Fideicometido, en cualquier momento durante el plazo del Fideicomiso, en el tanto estas no se encuentren prescritas.
- Previo a su cancelación, el Fiduciario custodiará las cédulas hipotecarias y las mantendrá en propiedad fiduciaria.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(18) Instrumentos financieros – valores razonables y gestión de riesgos

Gestión de riesgos financieros

El Fideicomiso está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- riesgo de crédito;
- riesgo de liquidez; y
- riesgo de mercado.

Marco de gestión del riesgo

La Administración tiene la responsabilidad de establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo del Fideicomiso. El Fiduciario es responsable por el desarrollo y monitoreo de las políticas de gestión de riesgo.

Las políticas de gestión de riesgo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso y fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgo a fin de que se reflejen los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades del Fideicomiso. El Fideicomiso a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente por las inversiones en activos financieros.

Los importes en libros de los activos financieros representan la máxima exposición al riesgo de crédito.

Exposición al riesgo de crédito

La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el saldo de cada activo financiero, como se detalla a continuación:

	Nota	2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	US\$ 284,221	US\$ 293,597
Inversiones en instrumentos financieros, neto	9	2,514,105	7,455,370
Intereses por cobrar sobre inversiones		18,728	87,117
Otras cuentas por cobrar		1,508	2,774
		US\$ <u>2,818,562</u>	US\$ <u>7,838,858</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

El riesgo crediticio es un riesgo inherente al negocio y el cual se maneja muy de cerca, buscando mitigarlo constantemente mediante la diversificación de mercados o productos.

Las pérdidas por deterioro del valor de activos financieros reconocidas en resultados se detallan como sigue:

	2023	2022
(Reversión de pérdida) pérdida por deterioro en activos financieros al costo amortizado	US\$ <u>(49,329)</u>	US\$ <u>11,437</u>

Instrumentos de deuda:

La tabla a continuación presenta un análisis de la calidad crediticia de los instrumentos de deuda al costo amortizado. La tabla indica si los activos medidos al costo amortizado estuvieron sujetos a una provisión para pérdidas crediticias esperadas (PCE) de 12 meses o durante la vida de instrumento financiero (tiempo de vida), y en último caso, si tenía deterioro crediticio.

<u>Calificación crediticia</u>	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
	<u>PCE de 12 meses</u>	<u>PCE de 12 meses</u>
Entre BBB- y AAA	US\$ 876,117	US\$ 3,157,161
Entre B- y B+	<u>1,640,903</u>	<u>4,350,453</u>
Valor en libros bruto	2,517,020	7,507,614
Corrección de valor	<u>(2,915)</u>	<u>(52,244)</u>
Costo amortizado	2,514,105	7,455,370
Valor en libros, neto	US\$ <u>2,514,105</u>	US\$ <u>7,455,370</u>

Se reconoció una pérdida por deterioro de US\$2,915 con respecto a instrumentos de deuda al costo amortizado. El Fideicomiso no tiene garantías con respecto a estas inversiones.

El movimiento en la provisión para deterioro del valor de instrumentos de deuda corporativos al costo amortizado durante el año terminado el 31 de diciembre del 2023 y 2022 fue como sigue:

	PCE de 12 meses
Saldos al 31 de diciembre del 2022	US\$ 52,244
Nueva medición neta de la corrección de valor por pérdidas	<u>(49,329)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2023	US\$ <u>2,915</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

		PCE de 12 meses
Saldos al 31 de diciembre del 2021	US\$	40,807
Nueva medición neta de la corrección de valor por pérdidas		<u>11,437</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2022	US\$	<u>52,244</u>

Todos los instrumentos de deuda se encuentran en la fase 1 de acuerdo con el esquema básico de reconocimiento del deterioro, de menor a mayor deterioro en la calidad crediticia establecidas en la NIIF 9, lo anterior dado que su riesgo crediticio no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El objetivo del Fideicomiso es asegurarse, hasta donde sea posible, que siempre tendrá la liquidez suficiente para cancelar sus obligaciones en el momento de su vencimiento, tanto en condiciones normales como en situaciones de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables ni arriesgar la reputación del Fideicomiso.

El Fideicomiso utiliza diversas proyecciones financieras que le permiten manejar su flujo de efectivo operacional de forma tal que se asegura tener suficiente efectivo para cubrir sus necesidades operativas, incluyendo las obligaciones financieras. Para mitigar ese riesgo, se monitorea constantemente y en forma centralizada los flujos de caja, estableciendo las fechas y flujos necesarios para cumplir con las obligaciones, así como para monitorear los ingresos recuperados por la gestión de cobro y poder utilizar los fondos de una manera óptima.

Su objetivo es siempre cumplir en forma adecuada y oportuna con todas las obligaciones adquiridas, sean financieras o de otra índole. El proceso de inversión (en caso de flujos excedentes), así como el proceso de toma de deuda (en caso de falta de fondos) es responsabilidad de la Administración.

El Fideicomiso considera que sus recursos de capital existentes serán capaces de atender sus requerimientos de liquidez durante el año 2024.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA –
DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Exposición de riesgo de liquidez:

La máxima exposición de riesgo de liquidez es llevada por los pasivos financieros (incluyendo los pagos estimados de intereses), los cuales se detallan a continuación:

			31 de diciembre del 2023					
	Valor en libros	Flujos contractuales	Menos de un año	1-2 años	2-5 años	Más de 5 años		
Intereses por pagar	US\$ 95,794	US\$ (95,794)	US\$ (95,794)	US\$ -	US\$ -	US\$ -	US\$ -	-
Impuesto sobre la renta por pagar	60,216	(60,216)	(60,216)	-	-	-	-	-
Gastos acumulados	27,667	(27,667)	(27,667)	-	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	5,000,000	(5,777,866)	(440,995)	(440,995)	(4,895,876)	-	-	-
	US\$ <u>5,183,677</u>	US\$ <u>(5,961,543)</u>	US\$ <u>(624,672)</u>	US\$ <u>(440,995)</u>	US\$ <u>(4,895,876)</u>	US\$ -	US\$ -	-
			31 de diciembre del 2022					
	Valor en libros	Flujos contractuales	Menos de un año	1-2 años	2-5 años	Más de 5 años		
Intereses por pagar	US\$ 174,301	US\$ (174,301)	US\$ (174,301)	US\$ -	US\$ -	US\$ -	US\$ -	-
Impuesto sobre la renta por pagar	140,577	(140,577)	(140,577)	-	-	-	-	-
Gastos acumulados	34,115	(34,115)	(34,115)	-	-	-	-	-
Deuda a corto plazo	5,500,000	(5,816,068)	(5,816,068)	-	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	5,000,000	(6,462,824)	(388,647)	(388,647)	(5,685,530)	-	-	-
	US\$ <u>10,848,993</u>	US\$ <u>(12,627,885)</u>	US\$ <u>(6,473,768)</u>	US\$ <u>(388,647)</u>	US\$ <u>(5,685,530)</u>	US\$ -	US\$ -	-

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que cambios en los precios del mercado, como tipos de cambio en moneda extranjera y tasas de interés afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros.

El objetivo de la administración de riesgos de mercado es administrar y controlar las exposiciones de riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables para el Fideicomiso y su industria, mientras se optimiza su retorno. El Fideicomiso no utiliza operaciones de cobertura para estos riesgos financieros.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero, puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

El Fideicomiso incurre en el riesgo de tipo de cambio por mantener activos y pasivos monetarios denominados en otra moneda distinta a su moneda funcional. La principal moneda extranjera utilizada por el Fideicomiso es el colón costarricense.

El Banco Central de Costa Rica es la entidad encargada de la administración del Sistema Bancario Nacional y de regular la paridad del colón costarricense respecto al valor de otras monedas. El Banco Central de Costa Rica adoptó un sistema de flotación administrada para el dólar, bajo el cual el tipo de cambio es determinado libremente por el mercado, pero el Banco Central se reserva la posibilidad de realizar operaciones de intervención en el mercado de divisas para moderar fluctuaciones importantes en el tipo de cambio y prevenir desvíos de éste con respecto al que sería congruente con el comportamiento de las variables que explican su tendencia a mediano y largo plazo.

El Fideicomiso ha establecido una política de administración del riesgo de tipo de cambio para controlar constantemente sus niveles de exposición. El Fideicomiso no utiliza ningún instrumento financiero derivado para cubrir este riesgo.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Exposición de riesgo de tipo de cambio

El resumen de la información cuantitativa relacionada con la exposición del Fideicomiso al riesgo en moneda extranjera y que fue provisto por la Administración del Fideicomiso sobre la base de su política de administración de riesgo es el siguiente:

	31 de diciembre del 2023		
	Colones	US dólar	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ -	US\$ 284,221	US\$ 284,221
Inversiones en instrumentos financieros, neto	-	2,514,105	2,514,105
Intereses por cobrar sobre inversiones	-	18,728	18,728
Otras cuentas por cobrar	1,508	-	1,508
Intereses por pagar	-	(95,794)	(95,794)
Impuestos sobre la renta por pagar	(60,216)	-	(60,216)
Gastos acumulados	(27,667)	-	(27,667)
Deuda a corto plazo	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	(5,000,000)	(5,500,000)
Exposición neta	US\$ <u>(86,375)</u>	US\$ <u>(2,278,740)</u>	US\$ <u>(2,365,115)</u>
	31 de diciembre del 2022		
	Colones	US dólar	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ -	US\$ 293,597	US\$ 293,597
Inversiones en instrumentos financieros, neto	-	7,455,370	7,455,370
Intereses por cobrar sobre inversiones	-	87,117	87,117
Otras cuentas por cobrar	2,774	-	2,774
Intereses por pagar	-	(174,301)	(174,301)
Impuestos sobre la renta por pagar	(140,577)	-	(144,577)
Gastos acumulados	(34,115)	-	(34,115)
Deuda a corto plazo	-	(5,500,000)	(5,500,000)
Deuda a largo plazo	-	(5,000,000)	(5,500,000)
Exposición neta	US\$ <u>(171,918)</u>	US\$ <u>(2,838,217)</u>	US\$ <u>(3,010,135)</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Análisis de sensibilidad

Un 10 por ciento de fortalecimiento del US dólar con respecto al colón costarricense al 31 de diciembre del 2023, habría aumentado los resultados del período por un monto de US\$8,368 (US\$17,192 en 2022). Este análisis asume que el resto de las variables, en particular las tasas de interés permanecen constantes. El análisis se ha realizado con los mismos criterios en el período 2022.

Al 31 de diciembre del 2023 y del 2022, los tipos del colón con respecto al US dólar se detallan como sigue:

		Promedio		Cierre	
		2023	2022	2023	2022
Colón costarricense	¢	530.11	652.11	526.88	601.99

Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de que el valor de mercado o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen como resultado de cambios en las tasas de interés de mercado. El Fideicomiso mantiene pasivos importantes representados principalmente por una deuda a largo plazo sujeta a variaciones en las tasas de interés. El Fideicomiso no mantiene mecanismos de cobertura que puedan mitigar el riesgo de tasas de interés.

Al 31 de diciembre del 2023 y del 2022, el perfil de las tasas de interés de los instrumentos financieros corresponde a una deuda originada por la emisión de bonos oferta pública series A y B con tasas de interés variables, se mantienen en la TASA LIBOR a 6 meses + 3.25% y 3.50% según lo establecido en el contrato de deuda (7.52% y 7.77% anual). Por lo anterior, el Fideicomiso no se encuentra significativamente expuesto a variaciones en las tasas de interés.

Análisis de sensibilidad para tasa variable

Los contratos de deuda establecen una tasa piso para la emisión de bonos. A pesar de que se presente un cambio general de un punto porcentual en las tasas de interés, la misma se mantiene por debajo del piso establecido en el contrato, por lo que no existe efecto en los estados financieros del Fideicomiso.

Administración del capital

La política de la Administración es mantener una base de capital sólida con el objetivo de conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. La Administración monitorea periódicamente el retorno de capital, EBITDA, ventas netas y utilidades netas, flujos de efectivo de las actividades de operación, así como otros indicadores financieros.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

La Administración intenta mantener un equilibrio entre los retornos más altos que pueden obtenerse con mayores niveles de crédito y las ventajas y la seguridad por una posición de capital sólida.

No hubo cambios en el enfoque del Fideicomiso para la administración de capital durante el año.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La tabla a continuación muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA –
DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	31 de diciembre del 2023					
	Valor en libros				Valor razonable	
	Efectivo y partidas por cobrar	Instrumentos financieros	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2
<u>Activos financieros:</u>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 284,221	US\$ -	US\$ -	US\$ 284,221	-	-
Inversiones en instrumentos financieros, neto	-	2,514,105	-	2,514,105	-	2,514,439
Otras cuentas por cobrar	1,508	-	-	1,508	-	-
	<u>US\$ 285,729</u>	<u>US\$ 2,514,105</u>	<u>US\$ -</u>	<u>US\$ 2,799,834</u>		
<u>Pasivos financieros:</u>						
Deuda a largo plazo	US\$ -	US\$ -	US\$ 5,000,000	US\$ 5,000,000	-	4,576,963

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA –
DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

31 de diciembre del 2022

	Valor en libros				Valor razonable	
	Efectivo y partidas por cobrar	Instrumentos financieros	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2
<u>Activos financieros:</u>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 293,597	US\$ -	US\$ -	US\$ 293,597	-	-
Inversiones en instrumentos financieros, neto	-	7,455,370	-	7,455,370	-	7,430,935
Otras cuentas por cobrar	2,774	-	-	2,774	-	-
	<u>US\$ 296,371</u>	<u>US\$ 7,455,370</u>	<u>US\$ -</u>	<u>US\$ 7,751,741</u>		
<u>Pasivos financieros:</u>						
Deuda a corto plazo	US\$ -	US\$ -	US\$ 5,500,000	US\$ 5,500,000	-	5,365,871
Deuda a largo plazo	-	-	5,000,000	5,000,000	-	5,284,673
	<u>US\$ -</u>	<u>US\$ -</u>	<u>US\$ 10,500,000</u>	<u>US\$ 10,500,000</u>		

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Los métodos y supuestos utilizados por el Fideicomiso para establecer el valor razonable de los instrumentos financieros se detallan como sigue:

- Equivalentes de efectivo y otras cuentas por cobrar: los valores registrados se aproximan a su valor razonable por ser instrumentos financieros con vencimiento en el corto plazo.
- Inversiones en instrumentos financieros: el valor razonable fue determinado mediante cotización del valor de mercado a la fecha de reporte.
- Deuda a largo plazo: el método de valuación considera el valor presente de los pagos esperados, descontados por medio de la tasa de mercado para el tipo de instrumento. Para este cálculo se utilizó la referencia de mercado establecida en el Prospecto de Inversión, la cual corresponde a la tasa LIBOR a 6 meses 3.50% equivalente a 8.82% en el 2023 (8.64% en el 2022).

(19) Arrendamientos

El Fideicomiso suscribió dos contratos de arrendamiento operativo como arrendadora de sus propiedades de inversión. Estos contratos de arrendamiento no cancelables se extienden hasta por 15 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:

- Estos contratos están denominados en dólares y con un plazo de 15 años. Los incrementos anuales son de un 2% y otras condiciones son objeto de negociación en forma anual.
- Los contratos inicialmente establecían un precio mensual por arrendamiento de US\$61,786 y US\$58,460, respectivamente, los cuales se ajustan anualmente.
- Está permitido el subarriendo, parcial o total, por parte de la arrendataria. Los acuerdos suscritos en los contratos de subarriendo serán exclusivos entre esas partes, y no involucran de ninguna forma al Fideicomiso.
- La arrendataria renuncia a todo derecho de indemnización sobre las mejoras o reparaciones que se introduzcan en el inmueble.
- Remodelaciones, reparaciones o mejoras correrán por cuenta del arrendatario de conformidad con los términos contractuales dispuestos en el contrato de Fideicomiso.
- La arrendataria pagará el consumo de los servicios públicos y la cuota de mantenimiento del local arrendado.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Durante los años terminados el 31 de diciembre del 2023 y 2022, el ingreso por arrendamiento devengado de estos dos contratos, los cuales fueron suscritos con una parte relacionada (véase nota 14) ascendió a la suma de US\$1,622,062 y US\$1,622,062.

El total de cobros futuros mínimos por concepto de arrendamientos, derivados de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables suscritos se detalla a continuación:

		2023		2022
Dentro de un año	US\$	1,796,246	US\$	1,761,025
Después de un año y hasta cinco años		3,069,796		4,866,042
Después de cinco años		-		-
	US\$	<u>4,866,042</u>	US\$	<u>6,627,067</u>

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(20) Nuevas normas y modificaciones

Norma e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIIF 17 Contratos de seguros</p> <p>La NIIF 17 fue emitida en mayo de 2017 como reemplazo de la NIIF 4 Contratos de seguros. Esta requiere un modelo de medición actual donde las estimaciones se vuelven a medir en cada período de reporte. Los contratos se miden utilizando los componentes de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flujos de efectivo ponderados de probabilidad descontados • Un ajuste explícito de riesgo, y • Un margen de servicio contractual (CSM por sus siglas en inglés) que representa la utilidad no ganada del contrato la cual se reconoce como ingreso durante el período de cobertura. <p>La norma permite elegir entre reconocer los cambios en las tasas de descuento en el estado de resultados o directamente en otros resultados integrales. Es probable que la elección refleje cómo las aseguradoras registran sus activos financieros según la NIIF 9. Se permite un enfoque opcional de asignación de primas simplificado para el pasivo de la cobertura restante para contratos de corta duración, que frecuentemente son ofrecidos por aseguradoras que no otorgan seguros de vida.</p> <p>Existe una modificación al modelo general de medición denominado “método de comisiones variables” para ciertos contratos de aseguradoras con seguros de vida en los que los asegurados comparten los rendimientos de los elementos subyacentes. Al aplicar el método de comisiones variables, la participación de la entidad en las variaciones del valor razonable de las partidas subyacentes se incluye en el margen de servicio contractual. Por lo tanto, es probable que los resultados de las aseguradoras que utilizan este modelo sean menos volátiles que en el modelo general.</p> <p>Las nuevas normas afectarán los estados financieros y los indicadores clave de rendimiento de todas las entidades que emiten contratos de seguros o contratos de inversiones con características de participación discrecional. Las modificaciones específicas realizadas en julio de 2020 tenían como objetivo facilitar la implementación de la norma al reducir los costos de implementación y facilitar a las entidades la explicación de los resultados de la aplicación de la NIIF 17 a los inversionistas y otros. Las modificaciones también aplazaron la fecha de aplicación de la NIIF 17 hasta el 1 de enero de 2023.</p> <p>Otras modificaciones realizadas en diciembre de 2021 agregaron una opción de transición que permite a una entidad aplicar una variable de clasificación opcional en los períodos comparativos presentados en la aplicación inicial de la NIIF 17. La variable de clasificación se aplica a todos los activos financieros, incluidos los mantenidos con respecto a actividades no conectadas a contratos dentro del alcance de la NIIF 17. Permite que esos activos se clasifiquen en el(los) período(s) comparativo(s) de una manera que se alinee con la forma en que la entidad espera que se clasifiquen esos activos en la aplicación inicial de la NIIF 9. La clasificación se puede aplicar instrumento por instrumento.</p>	<p>1 de enero de 2023</p>

(Continúa)

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

Norma e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>Información a revelar sobre políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Práctica No.2 de la Normas Contables NIIF.</p> <p>El IASB modificó la NIC 1 para requerir que las entidades revelen sus políticas contables materiales en lugar de las significativas. Las modificaciones definen qué es "información material sobre políticas contables" y explican cómo identificar cuándo la información sobre políticas contables es material. Además, aclaran que no es necesario revelar información inmaterial sobre políticas contables. Si se revela, no debe ocultar información contable importante.</p> <p>Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de Práctica No.2 de las Normas Contables NIIF Juicios de materialidad para proporcionar guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de política contable.</p>	1 de enero de 2023
<p>Definición de estimaciones contables – Modificaciones a la NIC 8.</p> <p>La modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las compañías deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al período actual.</p>	1 de enero de 2023
<p>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12</p> <p>Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a la utilidad requieren que las compañías reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles. Normalmente se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos por parte de los arrendatarios, y en obligaciones de desmantelamiento; por lo tanto, requerirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos adicionales.</p> <p>La modificación debe aplicarse a transacciones que ocurran en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, las entidades deben reconocer activos por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que puedan ser utilizados) y pasivos por impuestos diferidos al comienzo del primer período comparativo para todas las diferencias temporales deducibles y gravables asociadas con:</p> <ul style="list-style-type: none"> • activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y • pasivos por desmantelamiento, restauración y similares, y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados. <p>El efecto acumulado de reconocer estos ajustes se reconoce en utilidades retenidas u otro componente de capital, según corresponda.</p> <p>La NIC 12 no abordó cómo contabilizar los efectos fiscales de los arrendamientos en el estado de situación financiera y transacciones similares y se consideraron aceptables varios enfoques. Es posible que algunas entidades ya hayan contabilizado tales transacciones de acuerdo con los nuevos requisitos. Estas entidades no se verán afectadas por las modificaciones.</p>	1 de enero de 2023

(Continúa)

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

15(b) Decisiones de agenda del CINIIF emitidas en los últimos 12 meses

Fecha de emisión	Tema
Julio 2022	Créditos negativos de vehículos de bajas emisiones (NIC 37),
Julio 2022	Sociedades de adquisición con propósito especial (SPAC por sus siglas en inglés): Clasificación de las acciones cotizadas como pasivos financieros o patrimonio (NIC 32).
Julio 2022	Transferencia de la cobertura de seguro de un grupo de contratos de renta vitalicia (NIIF 17).
Octubre 2022	Sociedades de adquisición con propósito especial (SPAC): Contabilidad de los certificados de opciones para compra de acciones (warrants) en la adquisición.
Octubre 2022	Condonación de los pagos de arrendamiento por parte del arrendador (NIIF 9 y NIIF 16).
Octubre 2022	Grupos multimonedas de contratos de seguro (NIIF 17 y NIC 21).
Abril 2023	Definición de un Arrendamiento - Derechos de sustitución (NIIF 16).

15(c) Futuros requisitos

Norma e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes Modificaciones a la NIC 1. Pasivos no circulantes con covenants - Modificaciones a la NIC 1</p> <p>Las modificaciones realizadas a la NIC 1 Presentación de estados financieros en 2020 y 2022 aclararon que los pasivos se clasifican como corriente o no corrientes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas o eventos de la entidad posteriores a la fecha de presentación de informes (por ejemplo, la recepción de una exención o un incumplimiento de un covenant).</p> <p>Los covenants de acuerdos de préstamo no afectarán la clasificación de un pasivo como circulante o no circulante en la fecha de presentación de informes si la entidad sólo debe cumplir con los covenants después de la fecha de presentación de informes. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un covenant ya sea antes o en la fecha de presentación del informe, esto afectará la clasificación como corriente o no corrientes incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después de la fecha de presentación de informes.</p> <p>Las modificaciones requieren revelaciones si una entidad clasifica un pasivo como no circulante y ese pasivo está sujeto a covenants que la entidad debe cumplir dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de presentación del informe. Las revelaciones incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • el importe en libros del pasivo • información sobre los covenants, y • hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los covenants. <p>Las modificaciones también aclaran lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la “liquidación” de un pasivo. Los términos de un pasivo que podrían, a opción de la contraparte, dar lugar a su liquidación mediante la transferencia del instrumento de patrimonio propio de la entidad sólo pueden ignorarse a los efectos de clasificar el pasivo como circulante o no circulante si la entidad clasifica la opción como instrumento de patrimonio. Sin embargo, las opciones de conversión que se clasifican como pasivo deben considerarse al determinar la clasificación corriente o no corriente de una nota convertible.</p>	1 de enero de 2024

(Continúa)

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

Norma e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos comunes de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. Se aplican reglas transitorias especiales si una entidad hubiera adoptado anticipadamente las modificaciones de 2020 con respecto a la clasificación de pasivos como circulantes o no circulantes.	
<p>Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16</p> <p>En septiembre de 2022, el IASB finalizó modificaciones de alcance limitado a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la NIIF 16 Arrendamientos que explican cómo una entidad contabiliza una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción.</p> <p>Las modificaciones especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario determina los 'pagos de arrendamiento' y los 'pagos de arrendamiento revisados' de una manera que no resulte en que el vendedor-arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva. Esto podría afectar particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos de arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o una tasa.</p>	1 de enero de 2024
<p>Acuerdos de financiamiento con proveedores (AFP) – NIC 7 y NIIF 7</p> <p>El IASB ha emitido nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores (AFP), después de que la retroalimentación a una decisión de la agenda del Comité de Interpretaciones de las NIIF resaltara que la información requerida por la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y la NIIF 7 Instrumentos financieros: revelaciones, no cumple con las necesidades de información que el usuario requiere.</p> <p>El objetivo de las nuevas revelaciones es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad. Las nuevas revelaciones incluyen información sobre lo siguiente:</p> <p>(a) Los términos y condiciones de los AFP.</p> <p>(b) Los importes en libros de los pasivos financieros que forman parte de AFP y las partidas en las que se presentan esos pasivos.</p> <p>(c) El importe en libros de los pasivos financieros en (b) por los cuales los proveedores ya han recibido el pago de las instituciones financieras.</p> <p>(d) El rango de fechas de vencimiento de pago tanto para los pasivos financieros que forman parte de AFP como para las cuentas por pagar comparables que no forman parte de dichos acuerdos.</p> <p>(e) Cambios no monetarios en los importes en libros de los pasivos financieros en (b).</p> <p>b. (f) Acceso a las instalaciones de la AFP y concentración del riesgo de liquidez con instituciones financieras.</p>	1 de enero de 2024

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –
SCOTIABANK DE COSTA RICA – DOS MIL ONCE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Norma e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>El IASB ha proporcionado una exención transitoria al no exigir información comparativa en el primer año y tampoco exigir la revelación de saldos iniciales específicos. Además, las revelaciones requeridas solo son aplicables para períodos anuales durante el primer año de aplicación. Por lo tanto, lo más pronto que deberán proporcionarse las nuevas revelaciones es en los informes financieros anuales correspondientes a reportes que finalicen en diciembre de 2024, a menos que una entidad tenga un ejercicio financiero de menos de 12 meses.</p>	
<p>Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto— Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28</p> <p>El IASB hizo modificaciones limitadas de alcance a la NIIF 10 Estados financieros consolidados y NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.</p> <p>Las modificaciones aclaran el tratamiento contable para la venta o contribución de activos entre el inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos. Confirman que el tratamiento contable depende si activos no monetarios son vendidos o contribuidos a la asociada o negocio conjunto constituyen un “Negocio” (como se define en la NIIF 3 Combinación de negocios).</p> <p>Donde los activos no monetarios constituyen un negocio, el inversionista reconocerá en su totalidad la ganancia o pérdida obtenida en la venta o contribución del activo. Si el activo no cumple con la definición de un negocio, la ganancia o pérdida se reconoce por el inversionista solo por el porcentaje de participación de los otros inversionistas en la asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican prospectivamente.</p> <p>** En diciembre de 2015 el IASB decidió aplazar la fecha de aplicación de esta modificación hasta la fecha en que el IASB haya finalizado su proyecto de investigación sobre el método de participación.</p>	<p>**Aplicable a los períodos de reporte que comiencen en o después de la fecha indicada.</p>

No hay otras interpretaciones NIIF o CINIIF que aún no son efectivas que se esperaría que tengan un impacto significativo para el Fideicomiso.