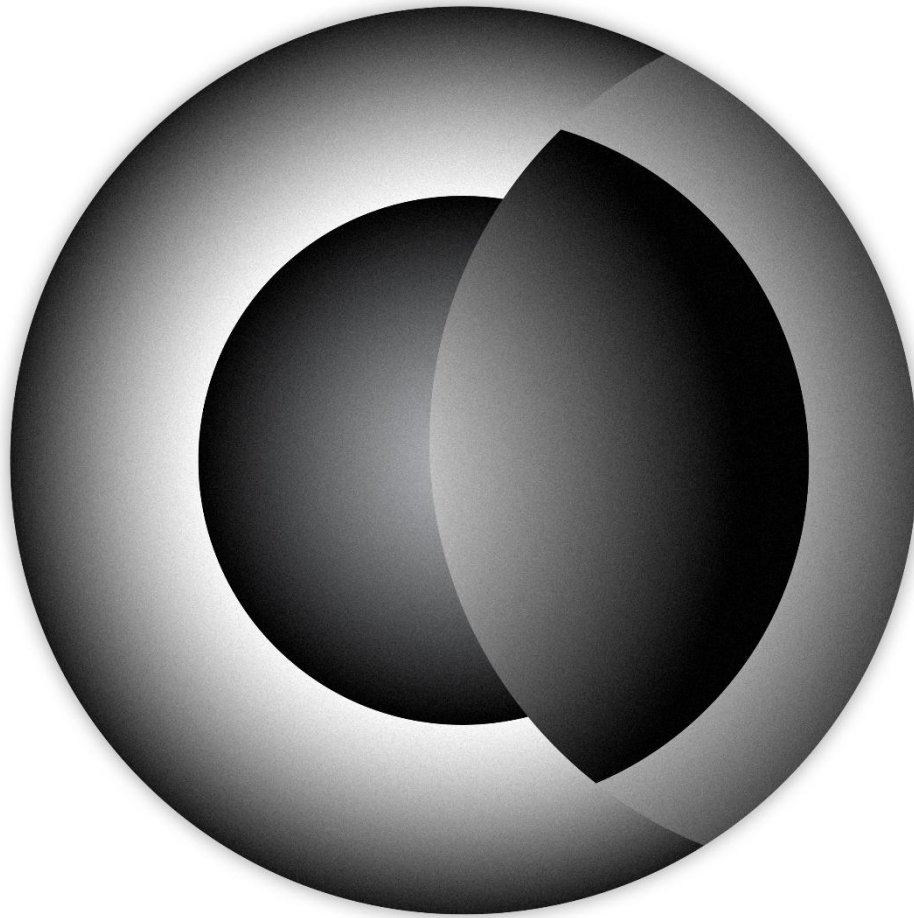




Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santiagomillas
Dos Mil Veintidós

Informe de Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2025

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los participantes del Fideicomiso para la
Emisión de Bonos Santiagomillas Dos Mil Veintidós

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santiagomillas Dos Mil Veintidós (el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes al Fideicomiso de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica (Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros Asuntos

Opinión de Auditor Predecesor - Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y para el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otro auditor independiente, quien en su informe con fecha del 25 de febrero de 2025, expresó una opinión sin calificaciones.

Cuestión Clave de la Auditoría

La cuestión clave de la auditoría es aquella cuestión que, según nuestro juicio profesional, ha sido material en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esa cuestión. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.



Cuestión Clave de la Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó la Cuestión Clave de la Auditoría
Valor Razonable de las Propiedades de Inversión - Las propiedades de inversión ascienden a un monto de ₡12.394.027.308 (véase la Nota 9 de los estados financieros) al 31 de diciembre de 2025 y corresponden a terrenos y edificios que representan el 87% 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). El perito determina el valor razonable de las propiedades de inversión utilizando precios de mercado y otra información relevante obtenida de transacciones comparables. Para aquellos inmuebles en los que no existe un mercado activo, se aplica la técnica del costo de reposición. Dado el nivel de juicio y estimación requerido en la aplicación de la NIC 40, así como la sensibilidad de los valores involucrados, consideramos el valor razonable de las propiedades de inversión constituye un asunto clave de auditoría.	Enfocamos nuestras pruebas de valor razonable de las propiedades de inversión sobre la metodología y los principales supuestos aplicados y utilizados por la administración en sus análisis. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: • Obtener un entendimiento del control interno aplicable para la preparación, desarrollo y conclusión de las metodologías de valoración del valor razonable de las propiedades de inversión, • Evaluar la competencia, independencia objetividad y capacidades técnicas de los profesionales responsables de realizar los análisis del valor razonable de las propiedades de inversión. Evaluar la razonabilidad de los supuestos comerciales y contables utilizados en el análisis de valoración en el contexto de la NIC 40, si corresponde, si los cambios de períodos anteriores son apropiados. • Utilizamos el involucramiento de especialistas internos con el objetivo de: – Evaluar si el método (es decir, la técnica de valoración) es apropiado en el contexto del marco de información financiera aplicable, si el método se aplica adecuadamente y, si corresponde, si los cambios de períodos anteriores son apropiados. – Evaluar la razonabilidad de los supuestos de valoración (o "inputs") utilizados en el análisis de valoración en el contexto del marco de información financiera aplicable y, si corresponde, si los cambios de períodos anteriores son apropiados. – Confirmar que los cálculos se aplican de acuerdo con el método y son matemáticamente precisos y que se ha mantenido la integridad de los supuestos y datos significativos al aplicar el método, según corresponda.



Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno del Fideicomiso a en Relación con los Estados Financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidades del Auditor en Relación con 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. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la



atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada 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 ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Fideicomiso como base para formarse una opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la 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 les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

La cuestión que ha sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que ha sido material en la auditoría de los estados financieros del período actual y que es en consecuencia, la cuestión clave de la auditoría. Describimos esa cuestión en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Lic. Gustavo Arias Valerio - C.P.A. No.2661

Póliza No.0116 FIG 7

Vence: 30 de setiembre de 2026

Timbre de Ley No.6663, ₡1.000

Adherido y cancelado digitalmente en el original
Escazú, Costa Rica

25 de febrero de 2026

Nombre del CPA: GUSTAVO
ARIAS VALERIO
Carné: 2661
Cédula: 107852573
Nombre del Cliente:
Emisión de Bonos
Santagomillas Dos Mil Veintidos
Identificación del cliente:
311184210
Dirigido a:
Participantes Fideicomiso
Emisión de Bonos
Santagomillas Dos Mil Veintidos
Fecha:
25-02-2026 09:40:25 AM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de ₡1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-26876



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDÓS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE 2025 Y 2024

(Expresados en Colones Costarricenses)

	Notas	2025	2024
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo	6b	₡ 396.546	₡ 174.077.990
Inversiones en instrumentos financieros, neto	6c, 6e, 8	343.858.655	459.286.867
Intereses por cobrar sobre inversiones		25.710.655	19.566.961
Gastos pagados por anticipado		<u>1.175.874</u>	<u>752.275</u>
Total activo corriente		<u>371.141.730</u>	<u>653.684.093</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inversiones en instrumentos financieros, neto	6c, 6e, 8	1.360.171.780	707.744.773
Propiedades de inversión	6d, 9	<u>12.394.027.308</u>	<u>12.408.269.541</u>
Total activo no corriente		<u>13.754.199.088</u>	<u>13.116.014.314</u>
TOTAL ACTIVO		<u>₡14.125.340.818</u>	<u>₡13.769.698.407</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE:			
Intereses por pagar	6f	₡ 138.439.217	₡ 138.439.217
Impuesto sobre la renta por pagar	6f	14.814.431	34.362.002
Gastos acumulados	6f	<u>37.032.230</u>	<u>36.845.997</u>
Total pasivo corriente		<u>190.285.878</u>	<u>209.647.216</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deuda a largo plazo	10	7.600.000.000	7.600.000.000
Impuesto sobre la renta diferido	6j, 14	<u>801.114.571</u>	<u>735.381.282</u>
Total pasivo no corriente		<u>8.401.114.571</u>	<u>8.335.381.282</u>
Total pasivo		<u>8.591.400.449</u>	<u>8.545.028.498</u>
PATRIMONIO:			
Aportes del fideicomitente	11	2.429.676.606	2.429.676.606
Utilidades no distribuidas		<u>3.104.263.763</u>	<u>2.794.993.303</u>
Total patrimonio		<u>5.533.940.369</u>	<u>5.224.669.909</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>₡14.125.340.818</u>	<u>₡13.769.698.407</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Jhonnathan Fonseca Wille
Apoderado Generalísimo

Adriana Jimenez Prado
Directora Centro de Apoyo a Procesos



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDÓS

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2025 Y 2024 (Expresados en Colones Costarricenses)

	Notas	2025	2024
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	6g, 12, 17	¢1.163.241.126	¢1.146.050.371
GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	6h, 13	<u>(113.451.185)</u>	<u>(116.624.571)</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN		1.049.789.941	1.029.425.800
DISMINUCIÓN EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	6l, 9	(14.242.233)	(117.987.822)
INGRESOS POR INTERESES	6h	94.885.235	79.696.649
OTROS INGRESOS OPERATIVOS		2	3.268
GASTOS POR INTERESES	6i, 10	(681.780.000)	(681.780.000)
DETERIORO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	6i, 16	(1.740.933)	(1.001.167)
OTROS GASTOS FINANCIEROS		<u>(42.970)</u>	<u>(61.396)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		446.869.042	308.295.332
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	6j, 14	<u>(137.598.582)</u>	<u>(26.609.544)</u>
UTILIDAD NETA DEL PERÍODO Y RESULTADO INTEGRAL		<u>¢ 309.270.460</u>	<u>¢ 281.685.788</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Jhonnathan Fonseca Wille
Apoderado Generalísimo

Adriana Jimenez Prado
Directora Centro de Apoyo a Procesos



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDÓS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2025 Y 2024 (Expresados en Colones Costarricenses)

	Nota	Aportes del Fideicomitente	Utilidades no Distribuidas	Total Patrimonio
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	11	¢2.429.676.606	¢2.513.307.515	¢4.942.984.121
Resultado integral del año:				
Utilidad neta del período			<u>281.685.788</u>	<u>281.685.788</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	11	2.429.676.606	2.794.993.303	5.224.669.909
Resultado integral del año				
Utilidad neta del período			<u>309.270.460</u>	<u>309.270.460</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	11	<u>¢2.429.676.606</u>	<u>¢3.104.263.763</u>	<u>¢5.533.940.369</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Jhonnathan Fonseca Wille
Apoderado Generalísimo

Adriana Jimenez Prado
Directora Centro de Apoyo a Procesos



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDÓS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2025 Y 2024

(Expresados en Colones Costarricenses)

	Notas	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO PARA LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad neta del período		¢ 309.270.460	¢ 281.685.788
Ajustes por:			
Ingresos por intereses	6i	(94.885.235)	(79.696.649)
Disminución (aumento) en el valor razonable de las propiedades de inversión	6/, 9	14.242.233	117.987.822
Gastos por intereses	6i, 10	681.780.000	681.780.000
Deterioro de instrumentos financieros	16	1.740.933	1.001.167
Gasto por impuesto sobre la renta corriente	6j, 14	71.865.293	100.059.601
Gasto por impuesto sobre la renta diferido	6j, 14	<u>65.733.289</u>	<u>(73.450.057)</u>
Flujos de operación antes de cambios en el capital de trabajo		1.049.746.973	1.029.367.672
Cambios en el capital de trabajo:			
Gastos pagados por anticipado		(423.599)	237
Gastos acumulados		<u>186.233</u>	<u>130.209</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación		1.049.509.607	1.029.498.118
Intereses pagados	6f, 10	(681.780.000)	(681.726.727)
Impuesto sobre la renta pagado		<u>(91.412.864)</u>	<u>(129.964.712)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>276.316.743</u>	<u>217.806.679</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Inversiones en instrumentos financieros	6c, 8	(538.739.728)	(390.636.906)
Intereses recibidos	6i	<u>88.741.541</u>	<u>76.861.121</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>(449.998.187)</u>	<u>(313.775.785)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Flujo neto provisto por las actividades de financiamiento			
DISMINUCIÓN NETO EN EL EFECTIVO		(173.681.444)	(95.969.106)
EFFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		<u>174.077.990</u>	<u>270.047.096</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		<u>¢ 396.546</u>	<u>¢ 174.077.990</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Jhonnathan Fonseca Wille
Apoderado Generalísimo

Adriana Jimenez Prado
Directora Centro de Apoyo a Procesos



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDÓS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2025-2024

(Expresados en Miles de Colones Costarricenses)

1. ENTIDAD QUE REPORTA

El Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santiagomillas Dos Mil Veintidós, fue suscrito el 11 de marzo de 2022 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.3726 del 2 de marzo de 2022.

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 de 2005. La actividad principal de esta entidad es la construcción y alquiler de locales comerciales. La entidad Inmobiliaria Santiagomillas es subsidiaria de la entidad AM Real Estate Holding, Inc., empresa domiciliada en la República de Panamá. Su aporte inicial fueron tres propiedades ubicadas en Heredia y en San José.
- **Fiduciario** - DAVIbank (Costa Rica) S.A. (antes 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 ₡4.300.000.000 y la otra por ₡3.300.000.000 (véase nota 10). Esas emisiones están garantizadas con los Inmuebles del Fideicomiso, siendo un 25.77% como aporte del Fideicomitente y el 74.23% por compra 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).

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 XX de febrero de 2026.

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 y sus notas se presentan en colones costarricenses (₡), la unidad monetaria de la República de Costa Rica y 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 de 2025 y del 2024.
- b. **Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones** - La información sobre supuestos e incertidumbres en la estimación al 31 de diciembre de 2025 y del 2024 que pudieran tener 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 9 – 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.

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 9 - Propiedades de inversión

Nota 16 - Instrumentos financieros - Gestión de Riesgo y Valores Razonables

6. POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

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

a. ***Moneda Extranjera*** -

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 monedas extranjeras 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. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses desde la fecha de adquisición. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo son presentados por el Fideicomiso netos de sobregiros bancarios, si los hubiese.

c. **Instrumentos Financieros** -

- **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.

- **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.

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 los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto 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:

- 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:

- 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.

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.

- **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:



- i. Se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o
- ii. 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.

- **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.
 - **Instrumentos Financieros Derivados** - El Fideicomiso no tiene instrumentos financieros derivados para cubrir sus exposiciones de riesgo de moneda extranjera y tasa de interés.
- d. **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.
- e. **Deterioro de Activos**
- **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.

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.

- **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.

- **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 reorganización financiera; o
 - La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.
- **Presentación de la Estimación por Deterioro para las Pérdidas Crediticias Esperadas en el Estado de Situación Financiera** - Las correcciones de 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.

- **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.
- **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 prorrateo.

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.

- f. **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.
- g. **Reconocimiento de Ingresos Procedentes de Arrendamientos de Propiedades de Inversión** - Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen conforme se devengan, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos. Los incentivos por arrendamiento otorgados son reconocidos como parte integral del total del ingreso por alquiler durante el plazo del arrendamiento.
- h. **Reconocimiento de Gastos** - Los gastos son reconocidos en resultados en el momento en que se incurren, o sea por el método de devengado.
- i. **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.

j. **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.

- **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.

- **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.

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 refleje 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 sólo si se cumplen ciertos criterios.

- k. **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.
- l. **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 (Nota 16).

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.

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.

- m. **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

- a. **NIIF y Enmiendas Nuevas, Revisadas, Emitidas y Adoptadas a la Fecha** - A partir del 1° de enero de 2025, la Compañía ha aplicado las siguientes enmiendas a las NIIF:

Enmiendas a NIC 21 - Falta de Intercambiabilidad

Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

- b. **Otras Normas** - A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes enmiendas a normas NIIF que se han emitido, ya que aún no estaban vigentes:

Norma o Modificación		Vigente a partir de los Sigüientes Períodos:
Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7	a. Contratos de Electricidad Renovable.	1° de enero de 2026
	b. Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros	
Mejoras Anuales a las Normas NIIF de Contabilidad - Volumen 11	Enmiendas a la NIIF 1, NIIF 7; NIIF 9; NIIF 10; y NIC 7.	1° de enero de 2026
NIIF 18	Presentar información a revelar en los estados financieros	1° de enero de 2027
NIIF 19	Subsidiaria sin responsabilidad pública	1° de enero de 2027



La Administración no anticipa que la adopción de las enmiendas a las normas antes mencionadas tenga un impacto importante en los estados financieros del fideicomiso en períodos futuros.

La aplicación de la NIIF 18 incluye nuevos requerimientos en temas de presentación como subtotales obligatorios, agregación, desagregación y otras revelaciones. No es práctico proporcionar una presentación razonable del efecto en los estados financieros hasta que el fideicomiso complete tal revisión.



8. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones en activos financieros medidas al costo amortizado se detallan como sigue:

Emisor	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Valor Nominal	Prima o (Descuento)	Valor en Libros
Inversiones a corto plazo:					
DAVIbank Costa Rica, S.A.	3.50%	02/01/2026	¢ 102.000.000		¢ 102.000.000
DAVIbank Costa Rica, S.A.	3.50%	02/01/2026	90.000.000		90.000.000
DAVIbank Costa Rica, S.A.	3.75%	01/04/2026	92.000.000		92.000.000
DAVIbank Costa Rica, S.A.	3.75%	01/04/2026	<u>60.000.000</u>	<u> </u>	<u>60.000.000</u>
			<u>¢ 344.000.000</u>	<u>¢</u>	<u>344.000.000</u>
Menos deterioro financiero					<u>(141.345)</u>
					<u>¢ 343.858.655</u>
Inversiones a largo plazo:					
Gobierno Central	4.25%	25/08/2027	¢ 150.000.000	¢ (8379.067)	¢ 141.620.933
Gobierno Central	8.16%	23/08/2028	51.000.000	1.184.377	52.184.377
Gobierno Central	7.65%	20/09/2028	60.000.000	1.231.398	61.231.398
Gobierno Central	7.65%	20/09/2028	100.000.000	2.018.168	102.018.168
Gobierno Central	4.25%	25/08/2027	70.000.000	(1.174.705)	68.525.295
Gobierno Central	6.38%	21/02/2029	88.000.000	1.458.364	89.458.364
Gobierno Central	6.29%	26/03/2031	115.000.000	1.275.500	116.275.500
Gobierno Central	9.86%	24/02/2027	75.000.000	4.058.856	79.058.856
Gobierno Central	5.10%	22/03/2028	74.000.000	(436.713)	73.563.287
Gobierno Central	5.10%	22/03/2028	320.000.000	(1.205.760)	318.794.240
Gobierno Central	5.10%	22/03/2028	148.000.000	(478.325)	147.521.675
Gobierno Central	5.10%	22/03/2028	<u>115.000.000</u>	<u>(640.343)</u>	<u>114.359.657</u>
			<u>¢1.366.000.000</u>	<u>¢ 1.388.251</u>	<u>1.365.611.749</u>
Menos deterioro financiero					<u>(4.439.969)</u>
					<u>¢1.360.171.780</u>



Al 31 de diciembre de 2024, las inversiones en activos financieros medidas al costo amortizado se detallan como sigue:

Emisor	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Valor Nominal	Prima o (Descuento)	Valor en Libros
Inversiones a corto plazo:					
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	4.30%	01/04/2025	¢ 60.000.000		¢ 60.000.000
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	4.25%	01/04/2025	110.000.000		110.000.000
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	4.25%	01/07/2025	71.000.000		71.000.000
Banco Central de Costa Rica	9.35%	23/04/2025	102.000.000	¢ 1.636.863	103.636.863
Gobierno Central	4.46%	23/04/2025	<u>115.000.000</u>	<u>(54.010)</u>	<u>114.945.990</u>
			<u>¢458.000.000</u>	<u>¢ (1.582.853)</u>	<u>459.582.853</u>
Menos deterioro financiero					<u>(295.986)</u>
					<u>¢459.286.867</u>
Inversiones a largo plazo:					
Gobierno Central	4.25%	25/08/2027	¢150.000.000	¢(13.448.760)	¢136.551.240
Gobierno Central	8.16%	23/08/2028	51.000.000	1.631.781	52.631.781
Gobierno Central	7.65%	20/09/2028	60.000.000	1.683.749	61.683.749
Gobierno Central	7.65%	20/09/2028	100.000.000	2.759.534	102.759.534
Gobierno Central	4.25%	25/08/2027	70.000.000	(2.366.961)	67.633.039
Gobierno Central	4.46%	21/02/2029	88.000.000	1.922.562	89.922.562
Gobierno Central	6.38%	26/03/2031	115.000.000	1.518.968	116.518.968
Gobierno Central	6.29%	24/02/2027	<u>75.000.000</u>	<u>7.588.296</u>	<u>82.588.296</u>
			<u>¢709.000.000</u>	<u>¢ 1.289.169</u>	<u>710.289.169</u>
Menos deterioro financiero					<u>(2.544.396)</u>
					<u>¢707.744.773</u>



9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

	Costo		Valuación Posterior		Total
	Terrenos	Edificios	Terrenos	Edificios	
Saldos al 31 de diciembre de 2023	¢2.824.220.226	¢6.823.144.853	¢600.023.191	¢2.278.869.093	¢12.526.257.363
Cambios en el valor razonable			147.891.252	(265.879.074)	(117.987.822)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	2.824.220.226	6.823.144.853	747.914.443	2.012.990.019	12.408.269.541
Cambios en el valor razonable			(72.843.401)	58.601.168	(14.242.233)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>¢2.824.220.226</u>	<u>¢6.823.144.853</u>	<u>¢675.071.042</u>	<u>¢2.071.591.187</u>	<u>¢12.394.027.308</u>

Las propiedades de inversión consisten en tres locales comerciales ubicados en el Área Metropolitana y en la zona de Guanacaste, específicamente en San José Centro, Guayabos Curridabat, y El Coco. Al 31 de diciembre de 2025, los tres 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-22 y B-22 (Nota 10).

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 ¢8.802.029.301 equivalente a US\$17,554,205 (¢8.791.792.604 equivalente a US\$16,686,518 en el 2024). Las pólizas se encuentran suscritas a nombre de la compañía relacionada Auto Mercado, S.A., siendo el Fideicomiso para la emisión de bonos Santiagomillas 2022 acreedor en primer grado por el 100% de los montos asegurados. La vigencia de la póliza es por un año con vencimiento al 30 de diciembre del 2026.

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 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	Terrenos - El valor del terreno se determina por medio de comparación directa con terrenos de características similares. Los valores comparables de terreno se ajustan por factores de corrección tales como área, frente, forma, topografía, ubicación y posición entre otros.
Enfoque de Costo de Reposición	Edificios - El valor de las edificaciones parte de determinar cuál sería el costo actual de reconstruir el bien inmueble, denominado Costo de Reposición Nuevo (VRN). 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). 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.

10. DEUDA A LARGO PLAZO

La deuda a largo plazo se detalla como sigue:

	Moneda	Tasa de Interés Nominal	Vencimiento	Garantía	2025	2024
Emisión de bonos oferta pública - Serie A-22	Colón	8.25%	2029	Fideicomiso de deuda	¢4.300.000.000	¢4.300.000.000
Emisión de bonos oferta pública - Serie B-22	Colón	9.91%	2039	Fideicomiso de deuda	<u>3.300.000.000</u>	<u>3.300.000.000</u>
					<u>¢7.600.000.000</u>	<u>¢7.600.000.000</u>

Las emisiones anteriores se encuentran garantizadas con el patrimonio Fideicometido, el cual está compuesto por los inmuebles en propiedades de inversión (véase nota 9), 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.

Al 31 de diciembre de 2025 y del 2024, la conciliación de la deuda a largo plazo, con los flujos de efectivo surgidos de las actividades de financiamiento, se detallan a continuación:



Saldo al 31 de diciembre de 2025	₡7.600.000.000
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>₡7.600.000.000</u>
Relacionados con pasivos:	
Gasto por intereses	₡ 681.780.000
Intereses pagados	<u>(681.780.000)</u>
	<u>₡</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	₡7.600.000.000
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>₡7.600.000.000</u>
Relacionados con pasivos:	
Gasto por intereses	₡ 681.780.000
Intereses pagados	<u>(681.726.727)</u>
	<u>₡</u>

11. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2025, los aportes al Fideicomiso por un monto de ₡2,429,576,606 corresponden al costo histórico inicial de los bienes inmuebles (terrenos y edificios) registrados como propiedades de inversión, tal y como lo establece el contrato de constitución del fideicomiso.

12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas se detallan como sigue:

	Nota	2025	2024
Transacciones - Ingreso por alquiler:			
Inmobiliaria Santiagomillas, S.A.	17	<u>₡1.163.241.126</u>	<u>₡1.146.050.371</u>

13. GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN

Los gastos generales y de operación se detallan como sigue:

	2025	2024
Comisiones de administración	₡ 55.064.249	₡ 53.460.438
Impuestos municipales	30.137.228	30.319.456
Mantenimiento y reparación del edificio		9.699.115
Pólizas de seguros	10.448.600	10.135.012
Honorarios profesionales	9.592.135	6.343.908
Comisión bursátil		
Otros	<u>8.168.973</u>	<u>6.666.642</u>
	<u>₡113.451.185</u>	<u>₡116.624.571</u>



Los honorarios de auditoría que fueron pactados con Deloitte & Touche S.A. y Price Waterhouse Coopers Consultores, SRL por los servicios de auditoría de los estados financieros del año 2025 y 2024 del Fideicomiso ascendieron a US\$13,950 y US\$8,000, respectivamente. No hubo honorarios adicionales por otros servicios.

14. IMPUESTO SOBRE LA RENTA CORRIENTE

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

	2025	2024
Corriente	¢ 71.865.293	¢100.059.601
Diferido	<u>65.733.289</u>	<u>(73.450.057)</u>
	<u>¢137.598.582</u>	<u>¢ 26.609.544</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:

	2025	%	2024	%
Utilidad neta del período	¢ 309.270.460		¢281.685.788	
Impuesto sobre la renta (incluye impuesto sobre la renta diferido)	<u>137.598.582</u>		<u>26.609.544</u>	
Utilidad excluyendo el impuesto sobre la renta	<u>¢ 446.869.042</u>		<u>¢308.295.332</u>	
Gasto del impuesto "esperado" sobre la utilidad neta antes de impuestos (30%)	¢ 134.060.713	30%	¢ 92.488.600	30%
Efecto impositivo de partidas no deducibles (no gravables):				
Valor razonable de las propiedades de inversión	4.272.670		35.396.347	
Estimación por deterioro de instrumentos financieros	522.280		303.350	
Depreciación de propiedades de inversión para efectos fiscales	(480.152.939)		(48.152.939)	
Intereses sobre inversiones				
Otras partidas no deducibles	<u>(18.837.431)</u>		<u>20.027.043</u>	
Gasto de impuesto sobre la renta corriente	<u>¢ 71.865.293</u>	<u>16%</u>	<u>¢100.059.601</u>	<u>32%</u>

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 de 2025. 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 de 2025, 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 de 2025	Reconocido en los Resultados del Período	Saldo al 31 de Diciembre de 2024
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido - Diferencia en el tratamiento de la valorización de las propiedades de inversión	<u>¢801.114.571</u>	<u>¢(65.733.289)</u>	<u>¢735.381.282</u>
	Saldo al 31 de Diciembre de 2024	Reconocido en los Resultados del Período	Saldo al 31 de Diciembre de 2023
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido - Diferencia en el tratamiento de la valorización de las propiedades de inversión	<u>¢735.381.282</u>	<u>¢(73.450.057)</u>	<u>¢808.831.399</u>

15. CONTRATO DE FIDEICOMISO

Con fecha 11 de marzo de 2022, se suscribió el Contrato de Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santiagomillas Dos Mil Veintidós. 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: DAVIbank (Costa Rica) S.A. (antes Scotiabank de Costa Rica S.A.).
 - Fideicomisario: Inmobiliaria Santiagomillas, S.A.
- El contrato establece un plazo de 30 años. En caso de que la cancelación de los pasivos no se haya concretado al final del plazo establecido, el plazo podrá ampliarse hasta la fecha de las cancelaciones. Estas devoluciones estarán subordinadas al pago de todos los pasivos existentes.
- El Fideicomiso realizará la Emisión de Bonos objeto de Oferta Pública de Valores cotizadas en el mercado bursátil por la suma total de ¢7,600,000,000 (véase nota 10).
- 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 17), 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.

16. 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.

- a. **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	2025	2024
Efectivo		¢ 396.546	¢ 174.077.990
Inversiones en activos financieros, neto	8	1.704.030.435	1.167.031.640
Intereses por cobrar sobre inversiones		<u>25.710.655</u>	<u>19.566.961</u>
		<u>¢1.730.137.636</u>	<u>¢1.360.676.591</u>



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 en activos financieros reconocidas en resultados fueron como sigue:

	2025	2024
(Reversión de pérdida) Pérdida por deterioro en activos financieros al costo amortizado	<u>₺(1.740.933)</u>	<u>₺(1.001.167)</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 tenían deterioro crediticio.

Calificación Crediticia	2025	2024
	PCE de 12 Meses	PCE de 12 Meses
Entre BB- y BB+	₺1.708.611.749	₺1.169.872.022
Entre B- y B+		
Corrección de valor	<u>(4.581.314)</u>	<u>(2.840.382)</u>
Costo amortizado	<u>1.704.030.435</u>	<u>1.167.031.640</u>
Valor en libros, neto	<u>₺1.704.030.435</u>	<u>₺1.167.031.640</u>

Se ha reconocido una pérdida por deterioro acumulada de ₺4.581.314 (Nota 8) 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 de 2025 y 2024, fue como sigue:

	PCE de 12 Meses
Saldos al 31 de diciembre de 2024	₺2.840.382
Nueva medición neta de la corrección de valor por pérdidas	<u>1.740.932</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>₺4.581.314</u>
	PCE de 12 Meses
Saldos al 31 de diciembre de 2023	₺1.839.215
Nueva medición neta de la corrección de valor por pérdidas	<u>1.001.167</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>₺2.840.382</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.



- b. **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 los recursos de capital existentes serán capaces de atender los requerimientos de liquidez durante el año 2026.

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 de 2025					
	Valor en Libros	Flujos Contractuales	Menos de un Año	1-2 Años	2-5 Años	Más de 5 Años
Intereses por pagar	¢ 138.439.217	¢ (138.439.217)	¢(138.439.217)			
Impuesto sobre la renta por pagar	14.814.431	(14.814.431)	(14.814.431)			
Gastos acumulados	37.032.230	(37.032.230)	(37.032.230)			
Deuda a largo plazo	<u>7.600.000.00</u>	<u>(13.093.660.334)</u>	<u>(681.780.000)</u>	<u>¢(681.780.000)</u>	<u>¢(5.728.469.167)</u>	<u>¢(6.001.631.167)</u>
	<u>¢7.790.285.878</u>	<u>¢ 13.823.946.212</u>	<u>¢(872.065.878)</u>	<u>¢(681.780.000)</u>	<u>¢(5.728.469.167)</u>	<u>¢(6.001.631.167)</u>
	31 de Diciembre de 2024					
	Valor en Libros	Flujos Contractuales	Menos de un Año	1-2 Años	2-5 Años	Más de 5 Años
Intereses por pagar	¢ 138.439.217	¢ (138.439.217)	¢(138.439.217)			
Impuesto sobre la renta por pagar	34.362.002	(34.362.002)	(34.362.002)			
Gastos acumulados	36.845.997	(36.845.997)	(36.845.97)			
Deuda a largo plazo	<u>7.600.000.000</u>	<u>(13.775.440.334)</u>	<u>(681.780.000)</u>	<u>¢(681.780.000)</u>	<u>¢(6.083.219.167)</u>	<u>¢(6.328.661.167)</u>
	<u>¢7.809.647.216</u>	<u>¢(13.985.087.550)</u>	<u>¢(891.427.216)</u>	<u>¢(681.780.000)</u>	<u>¢(6.083.219.167)</u>	<u>¢(6.328.661.167)</u>



- c. **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 incurriría en el riesgo de tipo de cambio de mantener activos y pasivos monetarios denominados en otra moneda distinta a su moneda funcional. Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso no mantiene activos o pasivos denominados en moneda extranjera.

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.

Exposición de Riesgo de Tipo de Cambio - El Fideicomiso no cuenta con una exposición de riesgo de tipo de cambio debido a que la totalidad de sus activos y pasivos financieros se encuentran denominados en colones, moneda funcional del Fideicomiso, tal y como se detalla a continuación:

	2025	2024
Efectivo	₡ 396.546	₡ 174.077.990
Inversiones en activos financieros, neto	1.704.030.435	1.167.031.640
Intereses por cobrar sobre inversiones	25.710.655	19.566.961
Intereses por pagar	(138.439.217)	(138.439.217)
Impuesto sobre la renta por pagar	(14.814.431)	(34.362.002)
Gastos acumulados	(37.032.230)	(36.845.997)
Deuda a largo plazo	<u>(7.600.000.000)</u>	<u>(7.600.000.000)</u>
	<u>₡ 6.060.148.242</u>	<u>₡(6.448.970.625)</u>



Al 31 de diciembre de 2025 y del 2024, los tipos de cambio de venta del colón con respecto al US dólar se detallan como sigue:

	Promedio		Cierre	
	2025	2024	2025	2024
Colón costarricense	<u>¢497,76</u>	<u>¢509,14</u>	<u>¢501,42</u>	<u>¢512,73</u>

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 la deuda a largo plazo, sujetas 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 de 2025 y del 2024, el perfil de las tasas de interés de los instrumentos financieros corresponde a la deuda a largo plazo originada por la emisión de bonos oferta pública series A-22 y B-22, los cuales están con una tasa de interés fija (véase nota 10). 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.

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.



31 de Diciembre de 2025					
Efectivo y Partidas por Cobrar	Valor en Libros			Valor Razonable	
	Instrumentos Financieros	Otros Pasivos Financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros:					
Efectivo	₡396.546		₡ 396.546		
Inversiones en activos financieros, neto	<u>₡1.704.030.435</u>	<u> </u>	<u>1.704.030.435</u>	<u> </u>	<u>₡1.725.078.241</u>
	<u>₡396.546</u>	<u>₡ </u>	<u>₡1.704.426.981</u>	<u>₡ </u>	<u>₡1.725.078.241</u>
Pasivos financieros:					
Deuda a largo plazo	<u>₡ </u>	<u>₡7.600.000.000</u>	<u>₡7.600.000.000</u>	<u>₡ </u>	<u>₡7.344.742.623</u>

31 de Diciembre de 2024					
Efectivo y Partidas por Cobrar	Valor en Libros			Valor Razonable	
	Instrumentos Financieros	Otros Pasivos Financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros:					
Efectivo	₡174.077.990		₡ 174.077.990		
Inversiones en activos financieros, neto	<u>₡1.167.031.640</u>	<u> </u>	<u>1.167.031.640</u>	<u> </u>	<u>₡1.191.654.330</u>
	<u>₡174.077.990</u>	<u>₡ </u>	<u>₡1.341.109.630</u>	<u>₡ </u>	<u>₡1.191.654.330</u>
Pasivos financieros:					
Deuda a largo plazo	<u>₡ </u>	<u>₡7.600.000.000</u>	<u>₡7.600.000.000</u>	<u>₡ </u>	<u>₡7.365.094.444</u>

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

- 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 8.25% y 9.91% en el 2025 (8.25% y 9.91% en el 2024).

17. ARRENDAMIENTOS

El Fideicomiso suscribió tres contratos de arrendamiento operativo como arrendadora de sus propiedades de inversión. Estos contratos de arrendamiento no cancelables se extienden hasta por 18 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 colones y con plazo de 18 años.
- Los contratos inicialmente establecían un precio mensual por arrendamiento de ₡29.488.521, ₡28.105.194 y ₡29.626.164, respectivamente, los cuales se ajustan anualmente de conformidad con el comportamiento de la inflación, con un mínimo del 1.5% anual pero sujeto a aprobación de ambas partes.



- 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 lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso.
- La arrendataria pagará el consumo de los servicios públicos y la cuota de mantenimiento del local arrendado.

Durante año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el ingreso por arrendamiento devengado de estos contratos, los cuales fueron suscritos con una parte relacionada (Nota 12) ascendió a la suma de ₡1.163.241.126 y ₡1.146.050.371, respectivamente.

El total estimado de cobros futuros mínimos por concepto de arrendamientos, derivados de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables suscritos, con base en las cuotas iniciales sin incluir incrementos anuales por inflación, se detalla a continuación:

	2025	2024
Dentro de un año	₡ 1.110.864.012	₡ 1.094.447.304
Después de un año y hasta cinco años	4.443.456.048	4.377.789.216
Después de cinco años	<u>10.368.064.112</u>	<u>11.309.288.808</u>
	<u>₡15.922.384.172</u>	<u>₡16.782.525.328</u>

18. OTROS ASUNTOS

El Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santiagomillas 2022 ha sido instruido el 12 de diciembre de 2025 por parte del Fideicomitente Inmobiliaria Santiagomillas S.A. para que se proceda con la sustitución del actual Fiduciario DAVIbank (Costa Rica) S.A. antes Scotiabank de Costa Rica S.A. por Banco Improsa S.A. A la fecha no se ha dado la sustitución.

* * * * *





Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, a su red de firmas miembro y sus entidades relacionadas, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte www.deloitte.com para obtener más información sobre nuestra red global de firmas miembro. Deloitte presta servicios profesionales de auditoría y assurance, consultoría, asesoría financiera, asesoría en riesgos, impuestos y servicios legales, relacionados con nuestros clientes públicos y privados de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios. Los más de 330,000 profesionales de Deloitte están comprometidos a lograr impactos significativos. Tal y como se usa en este documento, “Deloitte S-LATAM, S.C.” es la firma miembro de Deloitte y comprende tres Marketplaces: México-Centroamérica, Cono Sur y Región Andina. Involucra varias entidades relacionadas, las cuales tienen el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limitan sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría, consultoría fiscal, asesoría legal, en riesgos y financiera respectivamente, así como otros servicios profesionales bajo el nombre de “Deloitte”. Esta presentación contiene solamente información general y Deloitte no está, por medio de este documento, prestando asesoramiento o servicios contables, comerciales, financieros, de inversión, legales, fiscales u otros. Esta presentación no sustituye dichos consejos o servicios profesionales, ni debe usarse como base para cualquier decisión o acción que pueda afectar su negocio. Antes de tomar cualquier decisión o tomar cualquier medida que pueda afectar su negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. No se proporciona ninguna representación, garantía o promesa (ni explícita ni implícita) sobre la veracidad ni la integridad de la información en esta comunicación y Deloitte no será responsable de ninguna pérdida sufrida por cualquier persona que confíe en esta presentación.