



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2022
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 30 de septiembre de 2025
(En colones)

Detalle	Nota	ACUMULADO AL 30/9/2025	ACUMULADO AL 30/9/2024
ACTIVO			
ACTIVOS CORRIENTES			
FONDOS DISPONIBLES			
CAJA Y BANCO	2.1	3,178,642.60	9,324,305.17
TOTAL DE FONDOS DISPONIBLES		3,178,642.60	9,324,305.17
INVERSIONES Y VALORES A PLAZO			
INVERSIONES A CORTO PLAZO	2.2	272,000,000.00	737,000,000.00
PRIMAS SOBRE INVERSIONES	2.2	12,696,219.40	11,464,515.91
DESCUENTO SOBRE INVERSIONES	2.2	(14,415,253.76)	(17,403,234.57)
INTERESES POR COBRAR SOBRE INVERSIONES	2.3	5,216,889.22	16,833,560.65
ESTIMACION POR DETERIORO DE INVERSIONES	2.2	(4,522,509.47)	(2,539,898.62)
TOTAL DE INVERSIONES Y VALORES A PLAZO		270,975,345.39	745,354,943.37
CUENTAS POR COBRAR TRANSITORIA M.N.		243,510.30	
TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR		243,510.30	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		274,397,498.29	754,679,248.54
ACTIVOS NO CORRIENTES			
INVERSIONES Y VALORES A PLAZO			
INVERSIONES A LARGO PLAZO	2.2	1,366,000,000.00	519,000,000.00
INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO			
TERRENOS	3	2,824,220,225.83	2,824,220,225.83
REVALUACION DE TERRENOS	3	747,914,443.09	600,023,191.45
EDIFICIOS	3	6,823,144,853.48	6,823,144,853.48
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION	3	2,012,990,018.64	2,278,869,092.63
TOTAL DE INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO		12,408,269,541.04	12,526,257,363.39
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		13,774,269,541.04	13,045,257,363.39
OTROS ACTIVOS			
ADELANTO IMPUESTO SOBRE RENTA		55,415,706.84	46,597,679.94
IVA POR COMPRA DE BIENES Y SERVICIOS		705,460.10	595,468.85
TOTAL OTROS ACTIVOS		56,121,166.94	47,193,148.79
TOTAL ACTIVOS		14,104,788,206.27	13,847,129,760.72



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2022
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 30 de septiembre de 2025
(En colones)

Detalle	Nota	ACUMULADO AL 30/9/2025	ACUMULADO AL 30/9/2024
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES			
OBLIGACIONES CON EL PUBLICO A CORTO PLAZO	4	-	
CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES		138,439,216.66	138,439,216.66
RETENCION DEL IMPUESTO DE RENTA		24,430,450.70	24,430,450.70
IMPUESTO DE RENTA POR PAGAR	5.1	70,863,412.46	63,531,968.18
IVA POR PAGO DE BIENES Y SERVICIOS		12,601,778.87	12,415,545.68
TOTAL DE PASIVO CORRIENTE		246,334,858.69	238,817,181.22
PASIVO NO CORRIENTE			
OBLIGACIONES CON EL PUBLICO A LARGO PLAZO	4	7,600,000,000.00	7,600,000,000.00
IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO	5.2	771,495,986.00	803,106,769.00
TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE		8,371,495,986.00	8,403,106,769.00
TOTAL DE PASIVOS		8,617,830,844.69	8,641,923,950.22
PATRIMONIO			
APORTACIONES EN ESPECIE	6	2,429,676,605.99	2,429,676,605.99
RESULTADOS ACUMULADOS		2,794,993,303.61	2,513,307,514.94
RESULTADOS DEL PERIODO		262,287,451.98	262,221,689.57
TOTAL PATRIMONIO		5,486,957,361.58	5,205,205,810.50
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		14,104,788,206.27	13,847,129,760.72

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS 2022
ESTADO DE RESULTADOS
Del 1 de enero 2025 al 30 de septiembre 2025
(En colones)

Detalle	Nota	ACUM. MES ANTERIOR	MOV. DEL MES	ACUMULADO AL 30/09/2025	ACUMULADO AL 30/09/2024
INGRESOS FINANCIEROS					
POR FONDOS DISPONIBLES		877,230.31	133,376.73	1,010,607.04	1,076,791.76
POR INVERSION EN VALORES A PLAZO		59,159,480.40	8,410,774.93	67,570,255.33	58,911,016.86
POR DIFERENCIAL CAMBIARIO		-	-	-	2,540.15
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		60,036,710.71	8,544,151.66	68,580,862.37	59,990,348.77
GASTOS FINANCIEROS					
GASTOS POR INTERESES S/EMISION DE BONOS		454,520,000.00	56,815,000.00	511,335,000.00	511,334,999.98
CARGO POR SERVICIO BANCARIO		33,046.50	2,304.00	35,350.50	37,212.75
ESTIMACION POR DETERIORO DE INVERSIONES		1,230,996.94	451,130.66	1,682,127.60	700,683.52
GASTO POR DIFERENCIAL CAMBIARIO		-	-	-	2,540.15
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		455,784,043.44	57,268,434.66	513,052,478.10	512,075,436.40
RESULTADO FINANCIERO BRUTO		(395,747,332.73)	(48,724,283.00)	(444,471,615.73)	(452,085,087.63)
INGRESOS DE OPERACION					
INGRESO POR ALQUILERES		775,494,084.07	96,936,760.51	872,430,844.58	859,537,777.95
OTROS INGRESOS OPERATIVOS		2.81	-	2.81	728.08
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS		775,494,086.88	96,936,760.51	872,430,847.39	859,538,506.03
GASTOS DE OPERACION					
COMISIONES AL FIDUCIARIO	8	36,619,964.94	4,611,071.38	41,231,036.32	40,030,132.35
COMISION AL PUESTO DE BOLSA		351,191.29	55,074.80	406,266.09	244,024.57
GASTOS DIVERSOS		5,168,066.40	381,062.65	5,549,129.05	4,238,693.38
HONORARIOS PROFESIONALES		428,965.23	763,893.90	1,192,859.13	2,132,112.24
CUOTAS Y SUSCRIPCIONES		12,900.00	-	12,900.00	12,300.00
IMPUESTOS MUNICIPALES		15,477,683.57	7,045,977.84	22,523,661.41	22,956,680.63
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO		0.75	0.09	0.84	5.37
GASTOS POR VIATICOS		13,420.36	-	13,420.36	255,936.68
TOTAL GASTOS DE OPERACION		58,072,192.54	12,857,080.66	70,929,273.20	69,869,885.22
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		717,421,894.34	84,079,679.85	801,501,574.19	789,668,620.81
GASTOS ADMINISTRATIVOS					
POLIZA DE SEGUROS		7,868,854.52	-	7,868,854.52	7,583,411.60
HONORARIOS DE AUDITORIA		2,059,199.92	-	2,059,199.92	2,107,771.40
GASTOS DE MANTENIMIENTO		-	-	-	9,699,115.04
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION		9,928,054.44	-	9,928,054.44	19,390,298.04
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTO		311,746,507.17	35,355,396.85	347,101,904.02	318,193,235.14
GASTO IMPUESTO SOBRE LA RENTA CORRIENTE	9.1	41,606,289.38	7,093,458.67	48,699,748.05	61,696,115.64
INGRESO IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	9.2	-	-	-	70,762,109.00
GASTO IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	9.2	32,101,959.00	4,012,745.00	36,114,704.00	65,037,538.93
RESULTADOS DEL PERIODO		-	24,249,193.18	262,287,451.98	262,221,689.57



Fideicomiso para la Emision Bonos Santiagomillas 2022
Estado de cambios en la Posición Patrimonial
Por el periodo del 1 de enero 2025 al 30 de septiembre 2025
(En Colones)

DESCRIPCION	Aportes en Especies	Desembolso de Capital	Pérdida y/o Utilidad Acumulada	Utilidad / Pérdida del periodo	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 31/12/2024	2,429,676,605.99	-	2,794,993,303.61	-	5,224,669,909.60
Utilidad / Pérdida del periodo				262,287,451.98	262,287,451.98
Saldo al 30/09/2025	2,429,676,605.99	-	2,794,993,303.61	262,287,451.98	5,486,957,361.58

Jeancarlos Céspedes Gutiérrez
Oficial de Contabilidad Fideicomisos

Orlando Calvo Zúñiga
Gerente Contabilidad Fideicomisos

SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A.
FIDEICOMISO EMISION BONOS SANTIAGOMILLAS 2022
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 30 de septiembre de 2025
(En colones)

	2025	2024
Flujo de efectivo de las actividades de operación		
Resultados del período	65,762.41	60,294,220.02
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		
Resultados acumulados	281,685,788.67	(696,507,792.46)
Variación neta en los activos (aumento), o disminución		
Intereses por cobrar	11,616,671.43	(7,900,293.22)
Cuentas por cobrar	(243,510.30)	-
Otros activos	(8,928,018.15)	(9,893,033.07)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)		
Cargos por pagar por obligaciones financieras	-	53,272.21
Retenciones e Impuestos por pagar	7,517,677.47	41,960,735.41
Impuesto de renta Diferido	(31,610,783.00)	(84,398,452.00)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>260,103,588.53</u>	<u>(696,391,343.11)</u>
Flujos netos de efectivo provistos (usados) en las actividades de inversión:		
Aumento en inversiones	(384,237,073.45)	(502,155,912.90)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	117,987,822.35	1,004,593,351.57
Flujos netos de efectivo (usado) provistos en las actividades de inversión	<u>(266,249,251.10)</u>	<u>502,437,438.67</u>
Flujos netos de efectivo (provisos) usados en las actividades de financiamiento:		
Flujos netos de efectivo (usado) provistos en las actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes	(6,145,662.57)	(193,953,904.44)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	9,324,305.17	203,278,209.61
Efectivo y equivalentes al final del periodo	<u>3,178,642.60</u>	<u>9,324,305.17</u>

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

NOTA 1-NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

NATURALEZA DEL NEGOCIO Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

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

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

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

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

Los recursos financieros que reciba producto de la emisión

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

Detalle de las Fincas Fideicomitidas:

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

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

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

El Fiduciario Scotiabank de Costa Rica, S.A. Dentro de las principales funciones del Fiduciario están llevar a cabo todos y cada uno de los actos necesarios para el funcionamiento efectivo del Fideicomiso, mantener la calidad de propietario fiduciario de los inmuebles y llevar de conformidad con Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) la contabilidad y los registros contables del Fideicomiso.

Las Partes que suscriben el Contrato de Fideicomiso son las siguientes: (a) Fideicomitente: Inmobiliaria Santiagomillas S.A., (b) Fiduciario: Scotiabank De Costa Rica, S.A., y (c) Fideicomisario: Inmobiliaria Santiagomillas S.A. y los inversionistas tenedores de los bonos que llegue a emitir el Fideicomiso, son acreedores de este y tendrán limitado dicho beneficio al valor nominal de cada título y sus respectivos intereses

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

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

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

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

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

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

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

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

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

Al 30 de septiembre 2025 y 2024, las tasas de cambio para la compra de dólares estadounidenses eran de **₡498.65** y **₡516.86** respectivamente por US\$1 y las tasas de cambio para la venta de dólares estadounidenses eran de **₡506.00** y **₡522.87** respectivamente por US\$1.

b. Juicios, Estimaciones y Supuestos Significativos de Contabilidad – La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

- **Juicios** – En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la Administración ha utilizado el siguiente juicio, aparte de aquellos que implican estimaciones, que tiene un efecto en los valores reconocidos en los estados financieros:
- **Arrendamientos Operativos** – El Fideicomiso incluye dentro de sus actividades comerciales el arrendamiento a terceros de sus propiedades de inversión. El Fideicomiso ha determinado, con base en la evaluación de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos, que retiene para sí todos los riesgos o derechos de las propiedades arrendadas y, por lo tanto, los contratos de arrendamiento los clasifica como arrendamientos operativos.
- **Estimaciones y Supuestos** – Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza tienen un alto riesgo de causar ajustes de importancia relativa a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros, se presenta a continuación:

- **Deterioro de Activos Financieros** – Una vez realizada la evaluación sobre la recuperabilidad de los activos financieros del Fideicomiso, conformados principalmente por el efectivo y

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

- equivalentes de efectivo, e inversiones, la Administración considera que tales activos no presentan indicios de deterioro a la fecha de los estados financieros.
- **Valoración de Propiedades de Inversión** – El Fideicomiso registra a su valor razonable sus propiedades de inversión, para ello contrata los servicios de peritos valuadores independientes para la determinación del valor razonable en el mes de septiembre de cada año antes del cierre fiscal.
 - **Deterioro de Activos no Financieros** – El Fideicomiso estima que no existen indicadores de deterioro para ninguno de sus activos no financieros, representados principalmente por propiedades de inversión a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, el Fideicomiso efectúa evaluaciones de deterioro.

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

d. Instrumentos Financieros

Evaluación del modelo de negocio

El Fideicomiso realizó una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el cual se mantienen los instrumentos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que se gestiona el negocio y en que se proporciona la información al Fideicomitente y Fideicomisarios.

Las políticas y los objetivos señalados fueron definidas en el contrato de Fideicomiso, específicamente en la cláusula 9.2 “De la Administración de Cuentas” en la cual establece la Política de Inversión, bajo los siguientes parámetros:

- Certificado de Depósito a Plazos en colones emitidos por los bancos del Sistema Bancario Nacional costarricense con calificación de riesgo de corto plazo SCR1 por parte de la Sociedad Calificadora de Riesgo de Centroamérica o calificación de riesgo de corto plazo F1 por parte de Fitch Ratings, o una calificación de riesgo homologa de cualquier otra calificador que en el futuro opere debidamente autorizada en el Mercado; pudiendo ser títulos emitidos por el propio Fiduciario.
-
- En valores de oferta pública de deuda en colones, emitidos por el Gobierno de Costa Rica a través del Ministerio de Hacienda y el Banco Central de Costa Rica.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

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

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

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

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

El Fiduciario en conjunto con el Puesto de Bolsa procurará maximizar la seguridad y liquidez de las inversiones, siendo la rentabilidad y crecimiento de la cartera de las Cuentas del Fideicomiso un objetivo secundario.

Las inversiones deberán realizarse bajo una programación de vencimientos para que estos calcen con los periodos de pago del principal de la deuda y de los intereses, y no se prevé la venta de los mismos. Eventualmente y ante una condición de mercado muy favorable se puede valorar la posibilidad de vender alguno de los títulos en caso que se pueda obtener un beneficio importante para el patrimonio Fideicometido sin que se exponga el mismo a riesgos no contemplados dentro del Contrato de Fideicomiso y el Prospecto de Emisión.

Una vez que el Fideicomiso lleva a cabo las inversiones de conformidad a la política mencionada anteriormente, proporciona la información a los Fideicomitentes y Fideicomisarios mencionados de seguido:

Se reporta al Fideicomitente y Fideicomisarios sobre el comportamiento de los distintos portafolios, a través de presentaciones de resultados trimestrales y con el envío mensual de los Estados Financieros a Inmobiliaria Santiagomillas como Fideicomitente y Fideicomisario secundario y a los inversionistas como Fideicomisarios principales través de la SUGEVAL con una periodicidad trimestral.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

Evaluación si los flujos de caja contractuales son solamente pagos de principal e intereses.

Para el propósito de esta evaluación, “principal” es definido como el valor razonable del activo financiero al momento de reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un periodo de tiempo particular.

Al evaluar si los flujos de caja contractuales son sólo pagos de principal e intereses, el Fideicomiso considera los términos bajo los cuales fue constituido. Esto incluye la evaluación para determinar si el activo financiero contiene un término contractual que pudiese cambiar el período o monto de los flujos de caja contractuales de tal modo que no cumpla con esta condición.

Al llevar a cabo esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- Que los flujos de efectivo del activo sujeto a valoración son utilizados para pagos de principal, intereses y gastos operativos propios del Fideicomiso.
- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al cobrar flujos de efectivo contractuales y al vender estos activos financieros ante una oportunidad de mercado.
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados sólo de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

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

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

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

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

Clasificación y reconocimiento

Los Fideicomisos pueden clasificar los activos financieros, en las siguientes categorías:

- Medidos al costo amortizado,
- Medidos al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI),
- Medidos al valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Un activo financiero es medido al costo amortizado y no a valor razonable con cambios en resultados si cumple con las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos al principal e intereses sobre el saldo vigente.

Un activo financiero es medido a VRCOUI solo si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRCR:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al cobrar flujos de efectivo contractuales y al vender estos activos financieros.
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados sólo de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Los activos financieros que no sean clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales, como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Medición posterior de activos financieros

Todos los activos financieros excepto por aquellos al valor razonable con cambios en resultados están sujetos a la evaluación de deterioro al menos en cada fecha de reporte para identificar si hay alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o Fideicomiso de activos financieros se deterioraron.

Diferentes criterios para determinar el deterioro se aplican para cada categoría de activos financieros, las cuales se describen más adelante.

Los ingresos y gastos relacionados con activos financieros que se consideran atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, se capitalizaron durante el periodo de tiempo que fue necesario para completar y preparar esos activos para su uso planificado.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

Partidas por cobrar

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros que o eran clasificados como mantenidos para negociar o que cumplen ciertas condiciones y son designados al valor razonable con cambios en resultados desde su reconocimiento inicial.

Los activos de esta categoría se miden al valor razonable reconociendo las ganancias o pérdidas en resultados. Los valores razonables de los activos financieros de esta categoría se determinan por referencia a transacciones en mercados activos o usando técnicas de valoración cuando no existen mercados activos.

Dar de baja

Los Fideicomisos dan de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionadas con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en cuentas que sea creada o retenida es reconocida como un activo o pasivo separado.

Los Fideicomisos dan de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagaderas o canceladas, o bien hayan expirado.

Medición del costo amortizado

El costo amortizado de los activos o pasivos financieros es el monto al que se mide el activo o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada mediante el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia que exista entre el monto inicial reconocido y el monto al vencimiento, menos cualquier reducción que surja por deterioro.

Medición del valor razonable

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

Los Fideicomisos miden el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base continua.

Los Fideicomisos establecen una jerarquía del valor razonable que clasifica en los niveles, que reflejan la importancia de los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que los Fideicomisos pueden acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa e indirectamente. Esta categoría incluye precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos y otras técnicas de valuación donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: esta categoría contempla todos los activos o pasivos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables, que tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, los Fideicomisos determinan el valor razonable utilizando otras técnicas de valoración. Estas incluyen el valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento. El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

Los Fideicomisos reconocen las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

Identificación y medición del deterioro

Al evaluar el deterioro colectivo, los Fideicomisos usan información histórica de probabilidades de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, ajustados por

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

los juicios de la administración relacionados con si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del instrumento financiero. Las pérdidas se reconocen en el resultado del año y se reflejan en una cuenta de estimación contra el activo financiero. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en los resultados del año.

e. **Propiedades de Inversión** – Inicialmente, las propiedades de inversión son medidas al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Estos costos incluyen el costo del reemplazo de componentes de una propiedad de inversión cuando ese costo es incurrido, si reúne las condiciones para su reconocimiento. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo, se reconocen como gastos en el año en que incurrn.

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

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

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

f. Pasivos Financieros –

- **Reconocimiento y Medición de los Pasivos Financieros** – El Fideicomiso reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de documentos y préstamos por pagar. Posteriormente estos pasivos son reconocidos a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

Los pasivos financieros del Fideicomiso incluyen documentos y préstamos por pagar y cuentas por pagar.

- **Baja de Pasivos Financieros** – Los pasivos financieros son dados de baja por el Fideicomiso cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, el Fideicomiso cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

g. **Reconocimiento de Ingresos** – El Fideicomiso mide sus ingresos provenientes de actividades ordinarias utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los ingresos.

- **Arrendamientos Operativos – Calidad de Arrendadora** – Arrendamientos en los cuales el Fideicomiso, en su calidad de arrendadora, retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

- **Ingresos por Rendimientos sobre Instrumentos Financieros** – Los ingresos por intereses y rendimientos sobre inversiones en valores se reconocen sobre los saldos promedios mensuales invertidos, tomando en cuenta el rendimiento efectivo del activo. El ingreso por intereses incluye la amortización de cualquier descuento o prima u otras diferencias entre el valor de costo inicial de un instrumento que devenga intereses y su madurez, calculado con base en el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses son incluidos como ingresos financieros en el estado de resultados.

Las ganancias o pérdidas sobre instrumentos medidos al valor razonable con cambios en resultados se reconocen en el estado del resultado integral del período en que se originan. Las ganancias o pérdidas que surjan del valor razonable de instrumentos al valor razonable con cambios en otro resultado integral se reconocen en otro resultado integral.

h. **Impuestos** –

- **Impuesto sobre la Renta Corriente** – El Fideicomiso calcula el impuesto a las utilidades aplicando a la utilidad antes del impuesto sobre la renta los ajustes de ciertas partidas afectas o no al impuesto, de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes. El impuesto corriente, correspondiente al período presente y a los anteriores, es reconocido por el Fideicomiso como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso es reconocido como un activo.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

- **Impuesto sobre la Renta Diferido** – El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos y pasivos y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha del estado de situación. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el año en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

NOTA 2- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

2.1 Caja y Bancos

El Fideicomiso mantiene una cuenta Corriente en colones y en dólares para el manejo de sus recursos. Al ser los colones la moneda funcional del Fideicomiso, la cuenta en dólares es únicamente utilizada como cuenta de soporte para llevar a cabo pagos en esa moneda transfiriendo los recursos desde la cuenta en colones. Dada esta particularidad, la cuenta en dólares no mantiene saldos.

CAJA Y BANCOS	2025	2024
Entidad:	Scotiabank de Costa Rica, S.A.	Scotiabank de Costa Rica, S.A.
Número de Cuenta:	13001543900	13001543900
Moneda	Colones	Colones
Saldo inicial	₡ 14,544,348.46	₡ 10,945,139.17
Intereses recibidos durante el mes	133,376.73	150,421.89
Aportes durante el mes	136,028,789.38	259,674,743.23
Desembolsos durante el mes	147,527,871.97	261,445,999.12
Saldo final al cierre de mes	₡ 3,178,642.60	₡ 9,324,305.17
Número de Cuenta:	13001543901	13001543901
Moneda	Dólares	Dólares
Saldo final al cierre de mes	\$ -	\$ -
Saldo final al cierre de mes colonizado	₡ -	₡ -

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

2.2 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones estarán constituidas con los fondos de las cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la Política de Inversión del Contrato de Fideicomiso y del respectivo Prospecto de la Emisión. La siguiente es la información de Inversiones en instrumentos financieros al cierre del 30 de septiembre del 2025.

30 de septiembre de 2025								
Emisor	Calificación de Riesgo**	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Prima	Descuento	Valor de mercado	Valoración al nivel 1	Moneda
GOBIERNO	BB-	150,000,000.00	619,791.55	-	(9,646,490.08)	147,693,370.50	7,339,860.58	CRC
GOBIERNO	BB-	51,000,000.00	427,720.00	1,296,228.11	-	54,802,784.91	2,506,556.80	CRC
GOBIERNO	BB-	60,000,000.00	127,500.00	1,344,485.67	-	63,257,391.00	1,912,905.33	CRC
GOBIERNO	BB-	100,000,000.00	212,500.00	2,203,509.39	-	105,428,985.00	3,225,475.61	CRC
GOBIERNO	BB-	70,000,000.00	289,236.15	-	(1,697,768.90)	68,923,572.90	621,341.80	CRC
GOBIERNO	BB-	88,000,000.00	607,749.87	1,574,413.57	-	89,606,548.24	32,134.67	CRC
GOBIERNO	BB-	115,000,000.00	80,372.24	1,336,367.11	-	116,150,000.00	(186,367.11)	CRC
GOBIERNO	BB-	75,000,000.00	739,500.12	4,941,215.55	-	79,984,021.50	42,805.95	CRC
GOBIERNO	BB-	74,000,000.00	83,866.64	-	(485,721.06)	73,527,993.22	13,714.28	CRC
GOBIERNO	BB-	320,000,000.00	362,666.64	-	(1,341,069.90)	317,958,889.60	(700,040.50)	CRC
GOBIERNO	BB-	148,000,000.00	167,733.36	-	(532,002.13)	147,055,986.44	(412,011.43)	CRC
GOBIERNO	BB-	115,000,000.00	130,333.36	-	(712,201.69)	114,266,475.95	(21,322.36)	CRC
Totales por moneda		1,366,000,000.00	3,848,969.93	12,696,219.40	(14,415,253.76)	1,492,784,107.66	14,375,053.62	

30 de septiembre de 2024								
Emisor	Calificación de Riesgo**	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Prima	Descuento	Valor de mercado	Valoración al nivel 1	Moneda
GOBIERNO	BB-	150,000,000.00	619,791.55	-	(14,716,182.88)	145,104,538.50	9,820,721.38	CRC
GOBIERNO	BB-	51,000,000.00	427,720.00	1,743,632.51	-	55,318,480.08	2,574,847.57	CRC
GOBIERNO	BB-	60,000,000.00	127,500.00	1,796,836.47	-	64,212,825.60	2,415,989.13	CRC
GOBIERNO	BB-	100,000,000.00	212,500.00	2,944,875.39	-	107,021,376.00	4,076,500.61	CRC
GOBIERNO	BB-	70,000,000.00	289,236.15	-	(2,590,025.30)	67,715,451.30	305,476.60	CRC
GOBIERNO	BB-	115,000,000.00	940,949.46	-	(97,026.39)	115,282,975.90	380,002.29	CRC
GOBIERNO	BB-	88,000,000.00	607,749.87	2,038,611.97	-	90,458,155.92	419,543.95	CRC
BCCR	BB-	102,000,000.00	4,185,683.86	2,940,559.57	-	104,868,578.64	(71,980.93)	CRC
Totales por moneda		736,000,000.00	7,411,130.89	11,464,515.91	(17,403,234.57)	749,982,381.94	19,921,100.60	

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

30 de septiembre de 2025				
Instrumento	Emisor	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Moneda
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	170,000,000.00	1,358,138.34	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	102,000,000.00	9,780.95	CRC
		272,000,000.00	1,367,919.29	

30 de septiembre de 2024				
Instrumento	Emisor	Valor Nominal	Intereses por cobrar	Moneda
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	180,000,000.00	7,581,882.50	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	70,000,000.00	791,698.56	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	30,000,000.00	570,547.60	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	60,000,000.00	131,510.40	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	70,000,000.00	282,749.60	CRC
CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO	SCOTI	110,000,000.00	64,041.10	CRC
		520,000,000.00	9,422,429.76	

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

De acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, “NIIF 9 Instrumentos Financieros”, al inicio de la aplicación de la norma, se utilizó un modelo de deterioro basado en la pérdida esperada, el cálculo fue realizado con el modelo de la empresa Quantos Soluciones, a partir del mes de diciembre, 2021, este modelo se sustituye por el modelo elaborado por el área de Riesgos de Scotiabank, para lo cual el cálculo el deterioro de las inversiones al cierre del segundo trimestre 2025 presenta el siguiente resultado:

Moneda	Facial	Pérdida esperada II Q 2025	% Pérdida
CRC	1,638,000,000.00	4,522,509.47	0.28%

2.3 Intereses por cobrar sobre inversiones

El monto de los intereses por cobrar sobre Inversiones en instrumentos financieros al cierre del 30 de septiembre 2025 es por:

	2025	2024
Titulos de deuda	3,848,969.93	7,411,130.89
Certificados de inversión	1,367,919.29	9,422,429.76
	<u>₡ 5,216,889.22</u>	<u>₡ 16,833,560.65</u>

NOTA 3- PROPIEDADES DE INVERSION

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

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO	Costo	Saldo Balance al 31/08/2025	Avalúo (+ -)	Mejoras (+)	Retiros (-)	Saldo Balance al 30/09/2025
TERRENOS						
AUTOMERCADO EL COCO	592,556,975.77	592,556,975.77				592,556,975.77
AUTOMERCADO GUAYABOS	1,921,715,215.96	1,921,715,215.96				1,921,715,215.96
EDIFICIO VICTORIA ANEXO	309,948,034.10	309,948,034.10				309,948,034.10
REVALUACION DE TERRENOS		747,914,443.09	747,914,443.09			747,914,443.09
	€2,824,220,225.83	€3,572,134,668.92	€747,914,443.09	€0.00	€0.00	€3,572,134,668.92
EDIFICIOS						
AUTOMERCADO EL COCO	1,605,806,939.60	1,605,806,939.60				1,605,806,939.60
AUTOMERCADO GUAYABOS	3,190,435,753.33	3,190,435,753.33				3,190,435,753.33
EDIFICIO VICTORIA ANEXO	2,026,902,160.55	2,026,902,160.55				2,026,902,160.55
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION		2,012,990,018.64	2,012,990,018.64			2,012,990,018.64
	€6,823,144,853.48	€8,836,134,872.12	€2,012,990,018.64	€0.00	€0.00	€8,836,134,872.12
Total equipo y mobiliario	€9,647,365,079.31	€12,408,269,541.04	€2,760,904,461.73	€0.00	€0.00	€12,408,269,541.04
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO	Costo	Saldo Balance al 31/08/2024	Avalúo (+ -)	Mejoras (+)	Retiros (-)	Saldo Balance al 30/09/2024
TERRENOS						
AUTOMERCADO EL COCO	592,801,119.47	592,556,975.77				592,556,975.77
AUTOMERCADO GUAYABOS	1,885,471,178.28	1,921,715,215.96				1,921,715,215.96
EDIFICIO VICTORIA ANEXO	347,111,061.75	309,948,034.10				309,948,034.10
REVALUACION DE TERRENOS		600,023,191.45	600,023,191.45			600,023,191.45
	€2,825,383,359.50	€3,424,243,417.28	€1,365,860,264.49	€0.00	€0.00	€3,424,243,417.28
EDIFICIOS						
AUTOMERCADO EL COCO	1,606,468,559.74	1,605,806,939.60				1,605,806,939.60
AUTOMERCADO GUAYABOS	3,165,036,466.31	3,190,435,753.33				3,190,435,753.33
EDIFICIO VICTORIA ANEXO	2,054,450,221.25	2,026,902,160.55				2,026,902,160.55
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION		2,278,869,092.63	2,278,869,092.63			2,278,869,092.63
	€6,825,955,247.30	€9,102,013,946.11	€2,278,869,092.63	€0.00	€0.00	€9,102,013,946.11
Total equipo y mobiliario	€9,651,338,606.80	€12,526,257,363.39	€3,644,729,357.12	€0.00	€0.00	€12,526,257,363.39

Las propiedades de inversión consisten en locales comerciales ubicados en el Gran Área Metropolitana y en la zona de Guanacaste. Al 30 de septiembre 2025, los tres locales comerciales se encuentran arrendados.

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

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

Los Bienes Fideicometidos se encuentran debidamente asegurados con las políticas dispuestas en el Contrato de Fideicomiso y el Prospecto. Los montos actuales de estas pólizas son por la suma de \$5,898,389.93 para el inmueble de Edificio Victoria, \$4,121,973.46 para el inmueble de El Coco y \$6,666,154.55 para el inmueble de Guayabos de Curridabat.

La Póliza se encuentra suscrita Auto Mercado, S.A., la vigencia de la póliza es desde el 31 de diciembre del 2024 hasta el 30 de diciembre del 2025 y cuenta, además, con una acreencia en primer grado para Fideicomiso Para La Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas 2022 por el 100% de los montos asegurados.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

NOTA 4- DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de septiembre 2025, las obligaciones con terceros por la emisión de bonos ascienden a ₡7.600.000.000,00 (siete mil seiscientos millones de colones costarricenses). La deuda se encuentra garantizada con el patrimonio Fideicometido, el cual está integrado por los inmuebles, los montos que el Fideicomiso mantenga en las cuentas del Fideicomiso provenientes de: los alquileres de los inmuebles, las rentas de la inversión de las cuentas del Fideicomiso y cualquier otro recurso que perciba el Fiduciario. El Fideicomiso realizó la emisión de dos ofertas públicas una por ₡4.300.000.000,00 (cuatro mil trescientos millones de colones costarricenses) que vence el 4 de abril de 2029 (plazo 7 años) y la otra oferta por ₡3.300.000.000,00 (tres mil trescientos millones de colones costarricenses) que vence 4 de abril de 2039 (plazo 17 años), se detallan en el cuadro adjunto de seguido:

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

NOTA 5- CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

5.1 Impuesto de renta por pagar

Según la Ley de Impuesto sobre la Renta la tasa imponible para el cálculo de la renta es del 30 % sobre la utilidad antes de Impuesto, considerando solo lo que corresponde a renta corriente.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

Base de Cálculo ISR por Pagar	2025	2024
Total impuesto de renta por pagar mes agosto	¢ 63,769,953.79	¢ 57,294,013.54
Provisión del mes	¢ 7,093,458.67	¢ 6,237,954.64
Adelanto de impuesto de renta	¢ (55,415,706.84)	¢ (46,597,679.94)
Pago de impuesto sobre la renta periodo anterior	¢ -	¢ -
Total impuesto de renta por pagar mes septiembre	<u>¢ 15,447,705.62</u>	<u>¢ 16,934,288.24</u>

5.2 Impuesto sobre la Renta Diferido

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

	Saldo al 30-09-2025	Saldo al 30-09-2024
Efecto en propiedades de inversión	¢771,495,986.00	¢803,106,769.00
Total de ISR diferido	¢771,495,986.00	¢803,106,769.00

NOTA 6-PATRIMONIO

Aportaciones de los Fideicomitentes – Al 30 de septiembre del 2025, los aportes del Fideicomiso procedentes de los Terrenos y Edificios, y ascienden a ¢2,429,576,605.99 correspondientes al 25.77% del valor de las propiedades, y un aporte inicial en efectivo de ¢100,000.00. El Fideicomiso realizó la compra del 74.23% restante del valor de las propiedades por un monto de ¢7,000,000,000.00.

NOTA 7-COMISIONES AL FIDUCIARIO

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

Detalle de Gasto de Comisiones	
Comision Enero 2025	4,476,768.33
Comision Febrero 2025	4,476,768.33
Comision Marzo 2025	4,611,071.38
Comision Abril 2025	4,611,071.38
Comision Mayo 2025	4,611,071.38
Comision Junio 2025	4,611,071.38
Comision Julio 2025	4,611,071.38
Comision Agosto 2025	4,611,071.38
Comision Septiembre 2025	4,611,071.38
Total	¢ 41,231,036.32

NOTA 9-IMPUESTO SOBRE LA RENTA

9.1 Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el período, utilizando las tasas vigentes a la fecha del balance y cualquier otro ajuste sobre el impuesto por pagar con respecto a años anteriores.

El Fideicomiso se encuentra en cumplimiento de toda la normativa vigente en lo relativo a los Tributos que le corresponde pagar como producto de su actividad.

Revisión por autoridades fiscales – De conformidad con la legislación fiscal vigente, las declaraciones del impuesto sobre la renta, para los últimos periodos fiscales, están abiertas para la revisión de las autoridades fiscales. En consecuencia, podría existir una obligación eventual por la aplicación de criterios de parte de las autoridades fiscales, distintas de los que ha utilizado el Fideicomiso al liquidar sus impuestos. Consecuentemente, puede existir una contingencia por cualquier impuesto adicional resultante de deducciones no aceptadas para fines fiscales.

	2025	2024
Gasto de Impuesto de renta acum mes agosto	¢ 41,606,289.38	¢ 55,458,161.00
Gasto de impuesto de renta del mes	¢ 7,093,458.67	¢ 6,237,954.64
Gasto de Impuesto de renta acum mes septiembre	¢ 48,699,748.05	¢ 61,696,115.64

9.2 Diferido

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

NOTA 10-ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - EL FIDEICOMISO COMO ARRENDADORA

El Fideicomiso ha suscrito varios contratos de arrendamiento operativo como arrendadora de sus propiedades de inversión. Estos contratos de arrendamiento no cancelables se extienden hasta por dieciocho años con renovación al vencimiento, previo acuerdo entre las partes interesadas e incluyen cláusulas que permiten al Fideicomiso revisar los precios de arrendamiento pactados anualmente.

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

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

NOTA 11- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

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

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

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

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

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

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

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

Al 29 de febrero de 2024 las propiedades de inversión están valuadas al valor razonable la cual se refleja en el Nivel 3.

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

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

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

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

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

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

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

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

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

NOTA 12- CONTRATO

Entre las principales cláusulas y condiciones del contrato del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santiagomillas dos mil veintidós se establecen las siguientes:

- a. El Fiduciario utilice los flujos que provienen de los contratos maestros de arrendamiento, para constituir y abastecer las cuentas del Fideicomiso. y con lo cual se atenderán la totalidad de obligaciones del Fideicomiso.
- b. El Fiduciario proceda a realizar nuevas emisiones para cubrir fondos que el Fideicomiso pudiese necesitar para cancelar la totalidad del principal de los bonos.
- c. Que, al haberse cancelado la totalidad de los intereses y amortizaciones correspondientes, así como cualquier gasto originado en virtud de las emisiones de los bonos, el Fiduciario proceda con la devolución del patrimonio Fideicometido al Fideicomitente, Inmobiliaria Santiagomillas, S.A.
- c. Calificaciones De Riesgo

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

Las calificaciones de riesgo otorgadas a las emisiones del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santiagomillas dos mil veintidós por el del Consejo de Calificación de la empresa Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A que se encuentran publicadas en la página de la SUGEVAL.

NOTA 13- CONDICIONES ASOCIADAS CON PANDEMIA COVID-19

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

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



FIDEICOMISO EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS 2022

Auxiliares contables al cierre del mes de septiembre 2025

(Anexo al Estado Financiero)

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



Detalle de Inversiones a la Vista

Al 30/09/2025

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

Usuario: s2257428

Scotiabank de Costa Rica, S.A. - Fideicomisos

Fecha: 03/10/2025

Fecha Mov.	Vencto	Movimientos		Rendimiento Estimado	Tasa Estimada	Saldo Actual
		Débitos	Créditos			
Fideicomiso	447	FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS				
Moneda	Colones					
Fondo	1	FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS				
Instrumento	CU	CUENTA UNIVERSAL			Saldo anterior	14,544,348.46
Emisor	SCOTI	SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A.				
2025-09-04	A la vista	109,538,539.38	169,071.25	0.00	0.00	123,913,816.59
2025-09-11	A la vista	0.00	11,786,570.00	0.00	0.00	112,127,246.59
2025-09-18	A la vista	0.00	20,796,083.75	0.00	0.00	91,331,162.84
2025-09-22	A la vista	22,873,500.00	0.00	0.00	0.00	114,204,662.84
2025-09-25	A la vista	0.00	7,184,573.66	0.00	0.00	107,020,089.18
2025-09-26	A la vista	3,616,750.00	5,210,510.66	0.00	0.00	105,426,328.52
2025-09-29	A la vista	0.00	102,000,000.00	0.00	0.00	3,426,328.52
2025-09-30	A la vista	0.00	381,062.65	133,376.73	0.00	3,178,642.60
Totales por instrumentos:		136,028,789.38	147,527,871.97	133,376.73	Saldo Final:	3,178,642.60
Totales por Fondo:		136,028,789.38	147,527,871.97	133,376.73	Saldo Final:	3,178,642.60
Totales por Moneda:		136,028,789.38	147,527,871.97	133,376.73	Saldo Final:	3,178,642.60

Moneda	Dólares					
Fondo 1	FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS					
Instrumento	CU	CUENTA UNIVERSAL			Saldo anterior	0.00
Emisor	SCOTI	SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A.				
2025-09-18	A la vista	1,695.75	1,695.75	0.00	0.00	0.00
Totales por instrumentos:		1,695.75	1,695.75	0.00	Saldo Final:	0.00
Totales por Fondo:		1,695.75	1,695.75	0.00	Saldo Final:	0.00
Totales por Moneda:		1,695.75	1,695.75	0.00	Saldo Final:	0.00

Cuentas Corrientes

Tipo Instrumento	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Rendimiento	Saldo Final
Cuentas Corrientes Colones	14,544,348.46	136,028,789.38	147,527,871.97	133,376.73	3,178,642.60
Cuentas Corrientes Dólares	0.00	1,695.75	1,695.75	0.00	0.00



SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A., 3-101-046536

ESTADO DE CUENTA UNIVERSAL

Fecha : 02-10-2025

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SAN

SABANA N, AVE DE LAS AMERICAS, FNT AL COST N DEL ESTAD NAC, EDIF
SCOTIA SAN JOSE CENTRAL SAN JOSE MATA REDONDA

Fecha desde: 01/09/2025

Fecha hasta: 30/09/2025

Tarjeta Principal: No Posee

Cuenta IBAN CRC: CR56 0123 0013 0015 4390 00

Cuenta IBAN USD: CR82 0123 0013 0015 4390 17

Información Importante

Estimado Cliente: Las tasas de intereses en algunas cuentas corrientes y de ahorro han sido actualizadas. Para más información lo invitamos a revisar su estado de cuenta, consultar con su ejecutivo de relación o visitar la sucursal de su preferencia. En caso de robo o pérdida de su tarjeta de débito llamar al 8001-Scotia (726842) en Costa Rica. Asistencia Visa Internacional: Desde USA y Canadá 1-800-3969665. Por cobrar: (303)967- 1098. Para más información visite nuestras sucursales o llamemos al 8001- SCOTIA (726842)

Otra Información

CUADRO RESUMEN

	CRC	USD
Saldo Inicial	14,544,348.46	0.00
Créditos	136,162,166.11	1,695.75
Débitos	147,527,871.97	1,695.75
Saldo Total	3,178,642.60	0.00

IBAN: CR56 0123 0013 0015 4390 00

Nombre Cartera:

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SAN

Fecha Desde: 01/09/2025

Fecha Hasta:

30/09/2025

Tipo Consulta: Movimientos Mensuales

Saldo Anterior:

14,544,348.46

Fecha	Ag.Mov	Doc/Ref	Concepto	Débitos	Créditos	Saldo
04/09/2025	296	197130560	IST PAGO FIDEICOMISOS SET		109,538,539.38	124,082,887.84
04/09/2025	807	18255802	PATENTE 3-111-848210 SANTIAGOMILLAS 2022- IMP. MUN	168,685.00		123,914,202.84
04/09/2025	807	18255802	COMISION SINPE - CRD	386.25		123,913,816.59
11/09/2025	806	1000000000	BSCF-50 - I.V.A.- FID. ISM 202	11,786,570.00		112,127,246.59
18/09/2025	806	1000000000	BSCF-69 BSC 2417	863,136.75		111,264,109.84
18/09/2025	806	1000000000	BSCF-72 BSC 2427-2429 II PAGO	19,932,947.00		91,331,162.84
22/09/2025	296	6698	BN VALORES VENC. LOCAL		22,873,500.00	114,204,662.84
25/09/2025	807	18256232	SCOTIABANK FINCA 46845 - TRIBUTOS MUNICIPALES	1,924,849.51		112,279,813.33
25/09/2025	807	18256232	COMISION SINPE - CRD	384.00		112,279,429.33



SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A., 3-101-046536

ESTADO DE CUENTA UNIVERSAL

Fecha : 02-10-2025

25/09/2025	807	18256242	670320-000 SCOTIABANK IMP. MUNIC. CURRIDABAT	3,852,340.00		108,427,089.33
25/09/2025	807	18256242	COMISION SINPE - CRD	384.00		108,426,705.33
25/09/2025	807	18256262	BN VALORES COM. MENSUAL - FID. ISM 22	62,234.52		108,364,470.81
25/09/2025	807	18256262	COMISION SINPE - CRD	384.00		108,364,086.81
25/09/2025	807	18256302	58131-000 SCOTIABANK IMP. MUNIC. CARRILLO	1,100,103.33		107,263,983.48
25/09/2025	807	18256302	COMISION SINPE - CRD	384.00		107,263,599.48
25/09/2025	806	1000000000	BSCF-94 - DEVOLUCIÓN FONDOS PO	243,510.30		107,020,089.18
26/09/2025	806	1000000000	BSCF-102 - HONORARIOS SETIEMBR	5,210,510.66		101,809,578.52
26/09/2025	296	9139	BN VALORES VENC. LOCAL		3,616,750.00	105,426,328.52
29/09/2025	806	1000000000	APERTURA CONTRATO 110000841108	102,000,000.00		3,426,328.52
30/09/2025	807	6268721	CUOTA PAGO PARCIAL 2025/SEPTIEMBRE	381,062.65		3,045,265.87
30/09/2025	807	1000000000	Intereses generados en su cuenta		133,376.73	3,178,642.60
Saldo Inicial				(17) Débitos	(4) Créditos	Saldo Actual
14,544,348.46				147,527,871.97	136,162,166.11	3,178,642.60

IBAN:		CR82 0123 0013 0015 4390 17		Nombre Cartera:		PRINCIPAL DOLARES	
Fecha Desde:		01/09/2025		Fecha Hasta:		30/09/2025	
Tipo Consulta:		Movimientos Mensuales		Saldo Anterior:		0.00	
Fecha	Ag.Mov	Doc/Ref	Concepto	Débitos	Créditos	Saldo	
18/09/2025	806	1000000000	BSCF-69 BSC 2417		1,695.75	1,695.75	
18/09/2025	807	18256082	AGUILAR CASTILLO FACT 2493	1,695.00		0.75	
18/09/2025	807	18256082	COMISION SINPE - CRD	0.75		0.00	
Saldo Inicial				(2) Débitos	(1) Créditos	Saldo Actual	
0.00				1,695.75	1,695.75	0.00	

TASA DE INTERÉS ANUAL CRC		
DESDE	HASTA	PORCENTAJE
1.00	2,499,999.00	0.00%
2,500,000.00	49,999,999.00	1.40%
50,000,000.00	99,999,999.00	1.55%
100,000,000.00	599,999,999.00	1.75%
600,000,000.00	999,999,998.00	1.85%
999,999,999.00	0.00	1.90%

TASA DE INTERÉS ANUAL USD		
DESDE	HASTA	PORCENTAJE
1.00	2,499.00	0.00%
2,500.00	9,999.00	0.15%
10,000.00	99,999.00	0.20%
100,000.00	999,999.00	0.25%
1,000,000.00	999,999,998.00	0.30%
999,999,999.00	0.00	0.30%



SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A., 3-101-046536

ESTADO DE CUENTA UNIVERSAL

Fecha : 02-10-2025

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



Detalle de Inversiones a Plazo

Al 30/09/2025

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

Usuario: s2257428

Scotiabank de Costa Rica, S.A. - Fideicomisos

Fecha: 03/10/2025

# Operac.	Fecha compra	Vencim.	Premio	Tasa Interés Neta	Periodo	Valor nominal	Saldo Prima/Descuento	Valor mercado	Días Acum.	Interés al 31/08/2025	Interés devengado	Interés cobrado	Interés al 30/09/2025
Fideicomiso	447	FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS											
Fondo	1	FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS											
Moneda	CRC	Colones											
Instrumento Emisor	CDPSF SCOTI	CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO SCOTIABANK DE COSTA RICA- S.A.											
8229221	11/07/2025	01/10/2025	0.00	3.60	0	170,000,000.00	0.00	170,000,000.00	81	855,124.14	503,014.20	0.00	1,358,138.34
841108	29/09/2025	02/01/2026	0.00	3.50	0	102,000,000.00	0.00	102,000,000.00	1	9,780.95	9,780.95	0.00	9,780.95
Totales por emisor						272,000,000.00	0.00	272,000,000.00		855,124.14	512,795.15	0.00	1,367,919.29
Totales por instrumento						272,000,000.00	0.00	272,000,000.00		855,124.14	512,795.15	0.00	1,367,919.29
Instrumento Emisor	TP G	G.tp.CRG260331 GOBIERNO CENTRAL											
4112024005	06/11/2024	26/03/2031	0.00	6.29	2	115,000,000.00	1,336,367.11 P	116,150,000.00	6	3,094,331.24	602,791.80	3,616,750.80	80,372.24
Totales por emisor						115,000,000.00	1,336,367.11	116,150,000.00		3,094,331.24	602,791.80	3,616,750.80	80,372.24
Totales por instrumento						115,000,000.00	1,336,367.11	116,150,000.00		3,094,331.24	602,791.80	3,616,750.80	80,372.24
Instrumento Emisor	bem BCCR	BCCR.bem.CRBCCR0B5301 BANCO CENTRAL DE COSTA RICA											
3102023005	25/10/2023	20/09/2028	0.00	7.65	2	60,000,000.00	1,344,485.67 P	63,257,391.00	12	2,040,000.00	382,500.00	2,295,000.00	127,500.00
3121309360	14/12/2023	20/09/2028	0.00	7.65	2	100,000,000.00	2,203,509.39 P	105,428,985.00	12	3,400,000.00	637,500.00	3,825,000.00	212,500.00
2005202400	22/05/2024	21/02/2029	0.00	6.38	2	88,000,000.00	1,574,413.57 P	89,606,548.24	40	140,249.97	467,499.90	0.00	607,749.87
Totales por emisor						248,000,000.00	5,122,408.63	258,292,924.24		5,580,249.97	1,487,499.90	6,120,000.00	947,749.87
Totales por instrumento						248,000,000.00	5,122,408.63	258,292,924.24		5,580,249.97	1,487,499.90	6,120,000.00	947,749.87
Instrumento Emisor	tp G	G.CRG250827.CRG0000B05J0 GOBIERNO CENTRAL											
2082225874	24/08/2022	25/08/2027	0.00	4.25	2	150,000,000.00	9,646,490.08 D	147,693,370.50	36	88,541.65	531,249.90	0.00	619,791.55
3062077493	21/06/2023	23/08/2028	0.00	8.16	2	51,000,000.00	1,296,228.11 P	54,802,784.91	38	80,920.00	346,800.00	0.00	427,720.00
2403132251	14/03/2024	25/08/2027	0.00	4.25	2	70,000,000.00	1,697,768.90 D	68,923,572.90	36	41,319.45	247,916.70	0.00	289,236.15
2411255870	26/11/2024	24/02/2027	0.00	9.86	2	75,000,000.00	4,941,215.55 P	79,984,021.50	37	123,250.02	616,250.10	0.00	739,500.12
25032773521	28/03/2025	22/03/2028	0.00	5.10	2	74,000,000.00	485,721.06 D	73,527,993.22	9	1,666,849.47	314,499.90	1,897,482.73	83,866.64
25042477066	25/04/2025	22/03/2028	0.00	5.10	2	320,000,000.00	1,341,069.90 D	317,958,889.60	9	7,207,999.47	1,359,999.90	8,205,332.73	362,666.64
25061683826	17/06/2025	22/03/2028	0.00	5.10	2	148,000,000.00	532,002.13 D	147,055,986.44	9	3,333,700.53	629,000.10	3,794,967.27	167,733.36
25081891515	19/08/2025	22/03/2028	0.00	5.10	2	115,000,000.00	712,201.69 D	114,266,475.95	9	2,590,375.53	488,750.10	2,948,792.27	130,333.36
Totales por emisor						1,003,000,000.00	20,652,697.42	1,004,213,095.02		15,132,956.12	4,534,466.70	16,846,575.00	2,820,847.82
Totales por instrumento						1,003,000,000.00	20,652,697.42	1,004,213,095.02		15,132,956.12	4,534,466.70	16,846,575.00	2,820,847.82
Totales por moneda y fondo						1,638,000,000.00	27,111,473.16	1,650,656,019.26		24,662,661.47	7,137,553.55	26,583,325.80	5,216,889.22
Total general Colones						1,638,000,000.00	27,111,473.16	1,650,656,019.26		24,662,661.47	7,137,553.55	26,583,325.80	5,216,889.22
Total general Dólares						0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00



Detalle de Primas y Descuentos

Al 30/09/2025

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

Usuario: s2257428

Fecha: 03/10/2025

Scotiabank de Costa Rica, S.A. - Fideicomisos

Descuentos sobre Inversiones

# Operac.	Compra	Vencimiento	% Compra	Días al vencto	Días acum.	Monto	Amortización al 31/08/2025	Amortización mensual	Amortización al 30/09/2025	Saldo actual
Fideicomiso	447	FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS								
Moneda	CRC	Colones								
Fondo	1	FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS								
2082225874	24/08/2022	25/08/2027	83.09	1.801	1.116	25,362,537.76	15,293,573.28	422,474.40	15,716,047.68	9,646,490.08
2403132251	14/03/2024	25/08/2027	95.61	1.241	556	3,075,809.34	1,303,685.74	74,354.70	1,378,040.44	1,697,768.90
25032773521	28/03/2025	22/03/2028	99.21	1.074	182	584,825.52	82,768.56	16,335.90	99,104.46	485,721.06
25042477066	25/04/2025	22/03/2028	99.51	1.047	155	1,574,103.10	187,930.00	45,103.20	233,033.20	1,341,069.90
25061683826	17/06/2025	22/03/2028	99.60	995	103	593,432.36	43,537.93	17,892.30	61,430.23	532,002.13
25081891515	19/08/2025	22/03/2028	99.35	933	41	744,937.32	8,782.73	23,952.90	32,735.63	712,201.69
Total por fondo						31,935,645.40	16,920,278.24	600,113.40	17,520,391.64	14,415,253.76
Total por moneda						31,935,645.40	16,920,278.24	600,113.40	17,520,391.64	14,415,253.76

Primas sobre Inversiones

# Operac.	Compra	Vencimiento	% Compra	Días al vencto	Días acum.	Monto	Amortización al 31/08/2025	Amortización mensual	Amortización al 30/09/2025	Saldo actual
Fideicomiso	447	FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS								
Moneda	CRC	Colones								
Fondo	1	FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS								
2005202400	22/05/2024	21/02/2029	102.50	1.709	488	2,203,660.29	590,563.52	38,683.20	629,246.72	1,574,413.57
2411255870	26/11/2024	24/02/2027	110.56	808	304	7,921,631.55	2,686,296.00	294,120.00	2,980,416.00	4,941,215.55
3062077493	21/06/2023	23/08/2028	104.54	1.862	819	2,314,073.12	980,561.31	37,283.70	1,017,845.01	1,296,228.11
3102023005	25/10/2023	20/09/2028	103.70	1.765	695	2,217,774.02	835,592.45	37,695.90	873,288.35	1,344,485.67
3121309360	14/12/2023	20/09/2028	103.53	1.716	646	3,533,849.49	1,268,559.60	61,780.50	1,330,340.10	2,203,509.39
4112024005	06/11/2024	26/03/2031	101.35	2.300	324	1,555,488.31	198,832.20	20,289.00	219,121.20	1,336,367.11
Total por fondo						19,746,476.78	6,560,405.08	489,852.30	7,050,257.38	12,696,219.40
Total por moneda						19,746,476.78	6,560,405.08	489,852.30	7,050,257.38	12,696,219.40



Valoración a Precios de Mercado - Inversiones a Plazo

Al 30/09/2025

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

Usuario: s2257428

Scotiabank de Costa Rica, S.A. - Fideicomisos

Fecha: 03/10/2025

Compra	Vencim.	Operación	Emisor	Instrumento	Facial	Saldo Prim/Desc	Valor en libros	Vector anterior	Vector actual	Valor Mercado Actual	Ajuste mensual	Efecto de valoración
Fideicomiso	447	FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS										
Clasificación	DIS	Disp. Para Venta										
Fondo	1	FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS										
Moneda	CRC	Colones										
06/11/2024	26/03/2031	4112024005	G	TP	115,000,000.00	1,336,367.11	116,336,367.11	101.25	101.00	116,150,000.00	-265,620.55	-186,367.11
25/10/2023	20/09/2028	3102023005	BCCR	bem	60,000,000.00	1,344,485.67	61,344,485.67	105.46	105.43	63,257,391.00	18,281.70	1,912,905.33
14/12/2023	20/09/2028	3121309360	BCCR	bem	100,000,000.00	2,203,509.39	102,203,509.39	105.46	105.43	105,428,985.00	29,423.50	3,225,475.61
22/05/2024	21/02/2029	2005202400	BCCR	bem	88,000,000.00	1,574,413.57	89,574,413.57	101.89	101.83	89,606,548.24	-15,166.64	32,134.67
24/08/2022	25/08/2027	2082225874	G	tp	150,000,000.00	9,646,490.08	140,353,509.92	98.23	98.46	147,693,370.50	-67,797.90	7,339,860.58
21/06/2023	23/08/2028	3062077493	G	tp	51,000,000.00	1,296,228.11	52,296,228.11	107.47	107.46	54,802,784.91	30,772.02	2,506,556.80
14/03/2024	25/08/2027	2403132251	G	tp	70,000,000.00	1,697,768.90	68,302,231.10	98.23	98.46	68,923,572.90	91,161.00	621,341.80
26/11/2024	24/02/2027	2411255870	G	tp	75,000,000.00	4,941,215.55	79,941,215.55	107.07	106.65	79,984,021.50	-22,545.75	42,805.95
28/03/2025	22/03/2028	25032773521	G	tp	74,000,000.00	485,721.06	73,514,278.94	99.24	99.36	73,527,993.22	72,713.48	13,714.28
25/04/2025	22/03/2028	25042477066	G	tp	320,000,000.00	1,341,069.90	318,658,930.10	99.24	99.36	317,958,889.60	339,975.20	-700,040.50
17/06/2025	22/03/2028	25061683826	G	tp	148,000,000.00	532,002.13	147,467,997.87	99.24	99.36	147,055,986.44	160,206.46	-412,011.43
19/08/2025	22/03/2028	25081891515	G	tp	115,000,000.00	712,201.69	114,287,798.31	99.24	99.36	114,266,475.95	114,434.65	-21,322.36
Totales por moneda					1,366,000,000.00	27,111,473.16	1,364,280,965.64			1,378,656,019.26	485,837.17	14,375,053.62
Clasificación	VTO	Al vencimiento										
Moneda	CRC	Colones										
11/07/2025	01/10/2025	8229221	SCOTI	CDPSF	170,000,000.00	0.00	170,000,000.00	100.00	100.00	170,000,000.00	0.00	0.00
29/09/2025	02/01/2026	841108	SCOTI	CDPSF	102,000,000.00	0.00	102,000,000.00	100.00	100.00	102,000,000.00	0.00	0.00
Totales por moneda					272,000,000.00	0.00	272,000,000.00			272,000,000.00	0.00	0.00
Total general colones					1,638,000,000.00	27,111,473.16	1,636,280,965.64			1,650,656,019.26	485,837.17	14,375,053.62
Total general dólares					0.00	0.00	0.00			0.00	0.00	0.00



Complejo Corporativo El Tobogán, Guadalupe, San José, Costa Rica
Apartado: 5339 - 1000
Teléfono: (506) 2212 - 4500

Estado de cuenta
Del 01 al 30 de setiembre, 2025

Información de su asesor de inversión

Su Asesor de Inversión y Asistente Bursátil

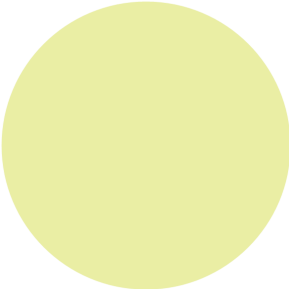
Fernando Chavarría	fchavarría@bncr.fi.cr	(506) 2212-4523
Mario Ortega Ochoa	maortega@bncr.fi.cr	(506) 2212-4557

Información de su cuenta

Cliente:	14734 Fideicomiso Para La Emision De Bonos Santiagomillas Dos Mil Veintidos
Cuenta:	1 Fideicomiso Para La Emision De Bonos Satiagomillas Dos Mil Veintidos
Cliente-subcuenta (BN Fondos)	0-0
Tipo de contrato:	Contrato de Asesoría de Inversión (Activo)
Perfil de riesgo:	Conservador
Objetivo y Horizonte de inversión:	Renta/Crecimiento - Largo Plazo

Resumen de activos y pasivos al 30 de setiembre 2025

Porcentaje	Activos	Por moneda		Total	
		Colones	Dólares	Colonizado	Dolarizado
	Clase de Activo				
100.00%	Instrumentos de deuda	₡1,382,504,989.26	\$0.00	₡1,382,504,989.26	\$2,732,223.30
100.00%	Total de activos	₡1,382,504,989.26	\$0.00	₡1,382,504,989.26	\$2,732,223.30
	Valor final de la cartera	₡1,382,504,989.26	\$0.00	₡1,382,504,989.26	\$2,732,223.30



Tipo de cambio referencia del BCCR

	Ago-2025	Set-2025
Dólares (C/\$) ¹	509.25	506.00
Euro (C/€)	594.24	593.59
UDES (C/UDES)	1009.00	1005.88

Resumen de cartera de inversión

	Por moneda		Total	
	Colones	Dólares	Colonizado	Dolarizado
Valor inicial de cartera	₡1,401,774,382.66	\$0.00	₡1,401,774,382.66	\$2,752,625.20
Cambio neto en cartera ²	-₡19,269,393.40	\$0.00	-₡19,269,393.40	-\$20,401.90
Valor final de cartera ³	₡1,382,504,989.26	\$0.00	₡1,382,504,989.26	\$2,732,223.30

Detalle de cartera de inversión (por
clase de activos)¹

Efectivo y fondos de inversión abiertos

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

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

Total efectivo y fondos de inversión abiertos	Colones	₡0.00
	Dólares	\$0.00

Renta fija³

Bonos Colones

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, CRG240227, CRG0000B60I7 - Vencimiento 24/02/2027 - Cupón (9.86%) - Periodicidad 2 - R.Vector 4.875 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
24112558707	25/11/2024	110.578	106.645	75,000,000.00	79,984,021.50	739,500.00	-2,949,478.50	Disponible	Disponible para la venta	Sac
Subtotal				75,000,000.00	79,984,021.50	739,500.00	-2,949,478.50			

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, CRG250827, CRG0000B05J0 - Vencimiento 25/08/2027 - Cupón (4.25%) - Periodicidad 2 - R.Vector 5.107 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
22082225874	22/08/2022	83.104	98.462	150,000,000.00	147,693,370.50	619,791.67	23,037,370.50	Disponible	Disponible para la venta	Sac
24031322510	13/03/2024	95.620	98.462	70,000,000.00	68,923,572.90	289,236.11	1,989,572.90	Disponible	Disponible para la venta	Sac
Subtotal				220,000,000.00	216,616,943.40	909,027.78	25,026,943.40			

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, CRMG220328, CRG0000B51J4 - Vencimiento 22/03/2028 - Cupón (5.1%) - Periodicidad 2 - R.Vector 5.378 - Moneda liquidación Colones

N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
25032773521	27/03/2025	99.224	99.362	74,000,000.00	73,527,993.22	83,866.67	102,233.22	Disponible	Disponible para la venta	Sac
25042477066	24/04/2025	99.522	99.362	320,000,000.00	317,958,889.60	362,666.67	-511,510.40	Disponible	Disponible para la venta	Sac
25061683826	16/06/2025	99.613	99.362	148,000,000.00	147,055,986.44	167,733.33	-371,253.56	Disponible	Disponible para la venta	Sac

Estado de cuenta
Del 01 al 30 de setiembre, 2025

25081891515	18/08/2025	99.367	99.362	115,000,000.00	114,266,475.95	130,333.33	-5,574.05	Disponible	Disponible para la venta	Sac
		Subtotal		657,000,000.00	652,809,345.21	744,600.00	-786,104.79			
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, CRG230828, CRG0000B9611 - Vencimiento 23/08/2028 - Cupón (8.16%) - Periodicidad 2 - R.Vector 5.342 - Moneda liquidación Colones										
N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
23062077493	20/06/2023	104.553	107.456	51,000,000.00	54,802,784.91	427,720.00	1,480,754.91	Disponible	Disponible para la venta	Sac
		Subtotal		51,000,000.00	54,802,784.91	427,720.00	1,480,754.91			
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA, BCCR, bem, BCFIJA200928, CRBCCR085301 - Vencimiento 20/09/2028 - Cupón (7.65%) - Periodicidad 2 - R.Vector 5.638 - Moneda liquidación Colones										
N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
23102023005	23/10/2023	103.710	105.429	60,000,000.00	63,257,391.00	127,500.00	1,031,391.00	Disponible	Disponible para la venta	Sac
23121309360	13/12/2023	103.549	105.429	100,000,000.00	105,428,985.00	212,500.00	1,879,985.00	Disponible	Disponible para la venta	Sac
		Subtotal		160,000,000.00	168,686,376.00	340,000.00	2,911,376.00			
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA, BCCR, bem, BCFIJA210229, CRBCCR085905 - Vencimiento 21/02/2029 - Cupón (6.375%) - Periodicidad 2 - R.Vector 5.772 - Moneda liquidación Colones										
N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
20052024004	20/05/2024	102.518	101.826	88,000,000.00	89,606,548.24	607,750.00	-609,291.76	Disponible	Disponible para la venta	Sac
		Subtotal		88,000,000.00	89,606,548.24	607,750.00	-609,291.76			
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, G, tp, CRG260331, CRG0000B47J2 - Vencimiento 26/03/2031 - Cupón (6.29%) - Periodicidad 2 - R.Vector 6.073 - Moneda liquidación Colones										
N° Operación	Fecha de compra	Precio de compra	Precio de mercado	Cantidad	Valor de mercado	Intereses Acumulados	Ganancias/Pérdidas no realizadas	Estado	Concepto	Anotador
4112024005	04/11/2024	101.366	101.000	115,000,000.00	116,150,000.00	80,372.22	-420,900.00	Disponible	Disponible para la venta	Sac
		Subtotal		115,000,000.00	116,150,000.00	80,372.22	-420,900.00			
	Total renta fija	Colones	€1,366,000,000.00	€1,378,656,019.26	€3,848,970.00	€24,653,299.26				
		Dólares	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00				

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

Total activos

Colones	₡1,382,504,989.26
Dólares	\$0.00

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

Movimientos CMD (efectivo)

Colones

Fecha	Tipo de registro	Descripción de movimiento	Nº Registro	Ingresos	Salidas	Saldo
22/09/2025		Saldo inicio del mes				0.00
22/09/2025	Vencimiento	Venc/Operación: 23102023005, Cupón 4, BCFIJA200928, CRBCCR0B5301	188687	2,295,000.00	0.00	2,295,000.00
22/09/2025	Vencimiento	Venc/Operación: 23121309360, Cupón 4, BCFIJA200928, CRBCCR0B5301	188688	3,825,000.00	0.00	6,120,000.00
22/09/2025	Vencimiento	Venc/Operación: 25032773521, Cupón 2, CRMG220328, CRG0000B51J4	188689	1,887,000.00	0.00	8,007,000.00
22/09/2025	Vencimiento	Venc/Operación: 25042477066, Cupón 2, CRMG220328, CRG0000B51J4	188690	8,160,000.00	0.00	16,167,000.00
22/09/2025	Vencimiento	Venc/Operación: 25061683826, Cupón 2, CRMG220328, CRG0000B51J4	188691	3,774,000.00	0.00	19,941,000.00
22/09/2025	Vencimiento	Venc/Operación: 25081891515, Cupón 2, CRMG220328, CRG0000B51J4	188692	2,932,500.00	0.00	22,873,500.00
22/09/2025	Pago por TFT SINPE	BN Valores Venc. Local	202509225862201000 0006698	0.00	22,873,500.00	0.00
26/09/2025	Vencimiento	Venc/Operación: 4112024005, Cupón 3, CRG260331, CRG0000B47J2	188888	3,616,750.00	0.00	3,616,750.00
26/09/2025	Pago por TFT SINPE	BN Valores Venc. Local	202509265862201000 0009139	0.00	3,616,750.00	0.00
26/09/2025	Comprobante Ingreso	Pago de comisión mensual	311195	62,234.52	0.00	62,234.52
30/09/2025	Ajustes CMD	Ajuste Débito al Disp.por Paga Comisión por Administración de CAI	21833	0.00	62,234.52	0.00

Total Efectivo

	Saldo disponible	Saldo Bloqueado	Saldo Final
Colones	₡0.00	₡0.00	₡0.00
Dólares	\$0.00	\$0.00	\$0.00

Información relevante

Estimado cliente,

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

Valoración de títulos

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

Tasa de interés

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

Seguridad informática

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

Información del cliente

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

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

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

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

P.= Periodicidad del instrumento financiero

CONCILIACION FIDEICOMISO EMISION DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VENTIDOS SCOTIABANK DE COSTA RICA 30/9/2025	
MONEDA	DOLARES
FACIAL	1,638,000,000.00
PRIMAS	12,696,219.40
DESCUENTOS	(14,415,253.76)
TOTAL INVERSIONES A COSTO	1,636,280,965.64
AMORTIZADO	
VALORACION	14,375,053.62
TOTAL	1,650,656,019.26
INVERSIONES SCOTIABANK	272,000,000.00
INVERSIONES BCR	-
INVERSIONES BNCR	-
INVERSIONES BN VALORES	1,378,656,019.26
TOTAL	1,650,656,019.26
DIFERENCIA	-