

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN  
DE BONOS / INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS –  
SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Estados Financieros

31 de diciembre del 2021  
*(Con cifras correspondientes del 2020)*

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG, S. A.  
Edificio KPMG  
San Rafael de Escazú  
Costa Rica  
+506 2201 4100

## Informe de los Auditores Independientes

A la Administración del Contrato de Fideicomiso para la Emisión de Bonos / Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica 2016

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Contrato de Fideicomiso para la Emisión de Bonos / Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica 2016 (el Fideicomiso) los cuales, comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021, los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Base para la opinión*

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con mayor detalle en la sección de nuestro informe *Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros*. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA) en conjunto con los requisitos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Costa Rica, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### *Asuntos clave de auditoría*

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron contemplados dentro del contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre esos estados financieros y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

<b><u>Asunto clave de auditoría</u></b>	<b><u>Como abordamos el asunto clave de auditoría</u></b>
<p>1. Valor razonable de las propiedades de inversión:</p> <p>Esta área la hemos considerado como un área clave de auditoría, principalmente porque requiere un alto grado de experiencia, juicio y uso de estimados en la valoración y metodologías, utilizadas en la cuantificación del valor razonable de las propiedades de inversión y por el impacto que pudiese tener esa cuantificación en los estados financieros del Fideicomiso.</p>	<p>En esta área nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Evaluar la competencia profesional, independencia y objetividad del experto en valoraciones contratado por el Fideicomiso, mediante una entrevista con el mismo e inspección de las calificaciones técnicas y profesionales.</li><li>• Obtener un entendimiento del alcance del trabajo, de la metodología de valoración e información utilizada por el experto en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión y evaluar su consistencia con las metodologías empleadas el año anterior.</li><li>• Efectuar una comparación de las propiedades de inversión sujetas a valoración por parte del experto y evaluar su consistencia con las incluidas en el avalúo del año previo</li><li>• Efectuar una comparación del valor razonable asignado por el experto a las propiedades de inversión en su informe de valoración, con respecto al valor razonable asignado en el avalúo del año previo, a efectos de identificar cambios significativos de valor que requirieran obtener alguna explicación por parte del experto.</li><li>• Evaluar si el tratamiento contable aplicado a los resultados evidenciados en los informes de valoración del experto está de conformidad con las políticas contables del Fideicomiso y las NIIF.</li></ul>

*Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros*

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, de revelar, cuando corresponda, asuntos relativos al negocio en marcha y de utilizar la base de contabilidad del negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no exista una alternativa realista de proceder de una de estas formas.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera del Fideicomiso.

*Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad; sin embargo, no es una garantía de que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error material cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si individualmente o en el agregado podrían llegar a influir en las decisiones económicas de los usuarios tomadas con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante la auditoría, y además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales de los estados financieros, debido ya sea a fraude o error; diseñamos y efectuamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte del fraude es mayor que uno que resulte del error, ya que el fraude puede implicar confabulación, falsificación, omisiones intencionales, representaciones erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la base de contabilidad del negocio en marcha por parte de la Administración y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que podrían originar una duda significativa sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras podrían causar que el Fideicomiso deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones subyacentes y los eventos en una forma que logre una presentación razonable.

Les informamos a los encargados del gobierno corporativo lo relativo, entre otros asuntos, al alcance y a la oportunidad planeados de la auditoría y a los hallazgos significativos de la auditoría, incluida cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

Asimismo, les suministramos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido con requisitos éticos relevantes de independencia y les informamos todas las relaciones y otros asuntos que podrían considerarse razonablemente que afecten nuestra independencia y, cuando corresponda, las salvaguardas relacionadas.

De los asuntos informados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos asuntos que tuvieron mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que la ley o las regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe porque se esperaría en forma razonable que las consecuencias adversas de hacerlo sopesarían los beneficios del interés público de dicha comunicación.

K P M G

San José, Costa Rica  
Miembro No. 2429  
Póliza No. 0116-FIG-7  
Vence el 30/09/2022

Timbre de ¢1.000 de Ley No. 6663  
adherido y cancelado en el original



CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS /  
 INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016  
 (San José, Costa Rica)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre del 2021

(Con cifras correspondientes del 31 de diciembre del 2020)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo	¢	71,281,267	56,631,787
Inversiones en instrumentos financieros, neto	8	475,998,750	325,276,358
Intereses por cobrar sobre inversiones		29,205,849	28,357,728
Gastos pagados por anticipado		10,424,247	662,264
Total activo corriente		586,910,113	410,928,137
Inversiones en instrumentos financieros, neto	8	882,274,078	725,362,117
Propiedades de inversión	9	10,614,449,014	9,622,504,409
	¢	12,083,633,205	10,758,794,663
<b><u>Pasivo y Patrimonio</u></b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Intereses por pagar	¢	72,399,167	72,399,167
Impuesto sobre la renta por pagar		50,266,436	21,594,474
Gastos acumulados		16,467,175	16,267,959
Total pasivo corriente		139,132,778	110,261,600
Deuda a largo plazo	10	6,150,000,000	6,150,000,000
Impuesto sobre la renta diferido	14	477,563,610	299,347,230
Total pasivo		6,766,696,388	6,559,608,830
<b>Patrimonio:</b>			
Aportes del fideicomitente	11	2,412,186,274	2,412,186,274
Utilidades no distribuidas		2,904,750,543	1,786,999,559
Patrimonio, neto		5,316,936,817	4,199,185,833
	¢	12,083,633,205	10,758,794,663

Las notas en las páginas 1 a 43 son parte integral de los estados financieros.

---

Jhonnathan Fonseca Wille  
Representante Legal

---

Orlando Calvo Zufiiga  
Gerente Contabilidad

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS /  
 INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016  
 (San José, Costa Rica)

Estado de Resultados y Otro Resultado Integral

Año terminado el 31 de diciembre del 2021

*(Con cifras correspondientes del periodo de quince meses terminado el 31 de diciembre del 2020)*

	<u>Nota</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre del 2021</u>	<u>Periodo de quince meses terminado el 31 de diciembre del 2020</u>
Ingresos por arrendamientos	12 y 17	¢ 936,314,465	1,143,312,647
Gastos generales y de operación	13	(91,369,988)	(117,210,299)
Utilidad de operación		<u>844,944,477</u>	<u>1,026,102,348</u>
Aumento en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	991,944,605	340,378,047
Ingresos por intereses		98,551,838	93,374,925
Gastos por intereses	10	(544,890,000)	(681,112,499)
Deterioro de instrumentos financieros	16	(2,280,243)	(9,194,279)
Otros gastos financieros		<u>(70,565)</u>	<u>(100,578)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		1,388,200,112	769,447,964
Impuesto sobre la renta	14	<u>(270,449,128)</u>	<u>(136,266,398)</u>
Utilidad neta del periodo	¢	<u><u>1,117,750,984</u></u>	<u><u>633,181,566</u></u>

Las notas en las páginas 1 a 43 son parte integral de los estados financieros.

---

Jhonnathan Fonseca Wille  
Representante Legal

---

Orlando Calvo Zuñiga  
Gerente Contabilidad



CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS /  
 INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016  
 (San José, Costa Rica)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre del 2021

*(Con cifras correspondientes del periodo de quince meses terminado el 31 de diciembre del 2020)*

	<u>Aportes del</u> <u>fideicomitente</u>	<u>Utilidades no</u> <u>distribuidas</u>	<u>Patrimonio, neto</u>
Saldos al 30 de setiembre del 2019	¢ 2,412,186,274	1,153,817,993	3,566,004,267
Resultado integral del año:			
Utilidad neta del periodo	-	633,181,566	633,181,566
Total resultado integral del año	-	633,181,566	633,181,566
Saldos al 31 de diciembre del 2020	<u>2,412,186,274</u>	<u>1,786,999,559</u>	<u>4,199,185,833</u>
Resultado integral del año:			
Utilidad neta del periodo	-	1,117,750,984	1,117,750,984
Total resultado integral del año	-	1,117,750,984	1,117,750,984
Saldos al 31 de diciembre del 2021	<u>¢ 2,412,186,274</u>	<u>2,904,750,543</u>	<u>5,316,936,817</u>

Las notas en las páginas 1 a 43 son parte integral de los estados financieros.

---

Jhonnathan Fonseca Wille  
 Representante Legal

---

Orlando Calvo Zuñiga  
 Gerente Contabilidad

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS /  
 INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016  
 (San José, Costa Rica)

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre del 2021

(Con cifras correspondientes del periodo de quince meses terminado el 31 de diciembre del 2020)

	<u>Nota</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre del 2021</u>	<u>Periodo de quince meses terminado el 31 de diciembre del 2020</u>
Flujos de efectivo para las actividades de operación:			
Utilidad neta del periodo	¢	1,117,750,984	633,181,566
Ajustes por:			
Ingresos por intereses		(98,551,838)	(93,374,925)
Aumento en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	(991,944,605)	(340,378,047)
Gastos por intereses	10	544,890,000	681,112,499
Deterioro de instrumentos financieros	16	2,280,243	9,194,279
Gasto por impuesto sobre la renta corriente	14	92,232,748	69,943,848
Gasto por impuesto sobre la renta diferido	14	178,216,380	66,322,550
		<u>844,873,912</u>	<u>1,026,001,770</u>
Cambios en:			
Gastos pagados por anticipado		(9,761,983)	2,427,412
Gastos acumulados		199,216	195,310
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>835,311,145</u>	<u>1,028,624,492</u>
Intereses pagados	10	(544,890,000)	(681,112,499)
Impuesto sobre la renta pagado		(63,560,786)	(126,569,798)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>226,860,359</u>	<u>220,942,195</u>
Flujos de efectivo para las actividades de inversión:			
Aumento en: Inversiones en instrumentos financieros		(309,914,596)	(340,253,607)
Intereses recibidos		97,703,717	76,562,838
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(212,210,879)</u>	<u>(263,690,769)</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo		14,649,480	(42,748,574)
Efectivo al inicio del periodo		56,631,787	99,380,361
Efectivo al final del periodo	¢	<u>71,281,267</u>	<u>56,631,787</u>

Las notas en las páginas 1 a 43 son parte integral de los estados financieros.

\_\_\_\_\_  
 Jhonnathan Fonseca Wille  
 Representante Legal

\_\_\_\_\_  
 Orlando Calvo Zufiga  
 Gerente Contabilidad

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2021  
(Con cifras correspondientes del 2020)

(1) Entidad que reporta

El Contrato de Fideicomiso para la Emisión Bonos / Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank de Costa Rica 2016 (el Fideicomiso), fue suscrito el 21 de noviembre del 2016 obteniendo la respectiva autorización de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) para realizar oferta pública y la inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, mediante la resolución SGV-R.2891 del 18 de noviembre del 2016.

Las partes involucradas en el Fideicomiso se detallan como sigue:

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

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

Con la constitución del Fideicomiso se realizaron dos emisiones de bonos, una por ¢3.150.000.000 y la otra por ¢3.000.000.000 (véase nota 10). Esas emisiones están garantizadas con las propiedades aportadas por el Fideicomitente y los flujos obtenidos del arrendamiento de esos bienes.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

El plazo del contrato del Fideicomiso es de 20 años y se puede prorrogar si al vencimiento del término referido subsisten bonos sin pagar, en cuyo caso el Fideicomiso seguirá vigente hasta que se hayan pagados todos los bonos (principal e intereses).

Durante el período 2020, el Fideicomiso modificó su cierre contable y período fiscal pasando del 30 de setiembre al 31 de diciembre de cada año. Consecuentemente, la información financiera que se presenta relativa al período actual corresponde a los estados financieros al 31 de diciembre del 2021 y por el año terminado en esa fecha en comparación con las cifras correspondientes las cuales se presentan al 31 de diciembre del 2020 y por el periodo de quince meses terminado en esa fecha.

(2) Bases de contabilización

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los estados financieros fueron aprobados por la Administración del Fideicomiso el 24 de febrero del 2022.

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

(3) Bases de medición

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

(4) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros y sus notas se presentan en colones costarricenses (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica y la moneda funcional del Fideicomiso.

(5) Uso de juicios y estimaciones

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

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

(a) Juicios

Estos estados financieros no incluyen montos que pudieran estar asociados a juicios realizados en la aplicación de políticas contables que pudieran tener un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que termina el 31 de diciembre del 2021.

(b) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres en la estimación al 31 de diciembre del 2021 que tiene un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de los activos y pasivos en el próximo año financiero se incluye en la nota 9 – Propiedades de inversión.

(i) Medición de los valores razonables

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

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

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

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

Nota 9 – Propiedades de inversión

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

(6) Políticas contables significativas

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

(a) Moneda extranjera

(i) Transacciones en moneda extranjera

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

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

(b) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

(ii) Clasificación y medición posterior

*Activos financieros*

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

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

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

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

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

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

(Continúa)



CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

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

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

*Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio*

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

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa a la gerencia del Fideicomiso;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

- cómo se retribuye a los gestores del negocio - por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos; y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

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

*Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:*

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

*Pasivos financieros*

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

(iii) Baja en cuentas

*Activos financieros*

El Fideicomiso da de baja en cuentas un activo financiero cuando:

- expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que:
  - se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o
  - no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

*Pasivos financieros*

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

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

(iv) Compensación

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

(v) Instrumentos financieros derivados

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

(c) Propiedades de inversión

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

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

(d) Deterioro de activos

(i) Instrumentos financieros y activos contractuales

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

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

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

(ii) Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

- dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fideicomiso en términos que este no consideraría de otra manera;

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

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

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

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

(v) Baja en cuentas

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

(vi) Activos no financieros

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

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

(Continúa)



CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

(e) Provisiones

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

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

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

(g) Reconocimiento de gastos

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

(h) Ingresos financieros y gastos financieros

Los ingresos financieros y gastos financieros incluyen lo siguiente:

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

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

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

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

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

(i) Impuestos a las ganancias

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

(i) Impuesto corriente

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

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

(ii) Impuesto diferido

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

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

(j) Resultado operacional

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

(k) Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición en el mercado principal o, en su ausencia, un mercado más ventajoso al que el Fideicomiso tiene acceso a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de incumplimiento.

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto para los activos y pasivos financieros como no financieros (véase nota 16).

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

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

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

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

(1) Activos y pasivos contractuales

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

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

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

(7) Normas emitidas, pero aún no efectivas

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2021 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros.

- A. *Contratos onerosos: costo de cumplimiento de un contrato (Enmiendas a la NIC 37).*
- B. *Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (modificaciones a la NIC 12).*
- C. *Otras normas*

No se espera que las siguientes normas nuevas y modificadas tengan un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

- Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16).
- Mejoras anuales a las NIIF (2018-2020)
- Propiedad, planta y equipo: Producto antes del uso previsto (Enmiendas a la NIC 16).
- Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3).
- Clasificación de pasivos en corrientes o no corrientes (Modificaciones a la NIC 1).
- NIIF 17 Contratos de seguro y modificaciones a la NIIF 17 Contratos de seguro.
- Revelaciones de políticas contables (modificaciones a la NIC 1)
- Definición de estimado contable (modificaciones a la NIC 8)

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

(8) Inversiones en activos financieros, neto

Al 31 de diciembre del 2021, las inversiones en activos financieros medidas al costo amortizado se detallan como sigue:

<u>Emisor</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>		<u>Valor nominal</u>	<u>Prima o (descuento)</u>	<u>Valor en libros</u>
<u>Inversiones a corto plazo:</u>						
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	4,94%	05/08/2022	¢	180.000.000	-	180.000.000
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	2,94%	03/05/2022		70.000.000	-	70.000.000
Banco de Costa Rica	2,50%	03/05/2022		100.000.000	-	100.000.000
Banco Nacional de Costa Rica	4,05%	04/02/2022		130.000.000	-	130.000.000
			¢	<u>480.000.000</u>	<u>-</u>	<u>480.000.000</u>
Menos deterioro financiero						<u>(4.001.250)</u>
						<u>475.998.750</u>
<u>Inversiones a largo plazo:</u>						
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	5,00%	15/01/2024	¢	76.000.000	-	76.000.000
Gobierno Central	9,20%	25/06/2025		50.000.000	(828.638)	49.171.362
Gobierno Central	9,20%	19/07/2023		112.000.000	(1.899.579)	110.100.421
Gobierno Central	9,66%	30/09/2026		66.000.000	(4.265.906)	61.734.094
Gobierno Central	10,58%	26/09/2029		80.000.000	(830.824)	79.169.176
Gobierno Central	10,45%	24/01/2029		140.000.000	117.338	140.117.338
Gobierno Central	8,05%	18/09/2024		155.000.000	121.353	155.121.353
Gobierno Central	7,99%	26/01/2028		76.750.000	(3.012.228)	73.737.772
Gobierno Central	9,52%	26/02/2025		64.000.000	2.717.844	66.717.844
Gobierno Central	7,82%	28/01/2026		73.000.000	4.877.990	77.877.990
			¢	<u>892.750.000</u>	<u>(3.002.650)</u>	<u>889.747.350</u>
Menos deterioro financiero						<u>(7.473.272)</u>
						<u>882.274.078</u>

(Continúa)



CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2020, las inversiones en activos financieros medidas al costo amortizado se detallan como sigue:

<u>Emisor</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Prima o (descuento)</u>	<u>Valor en libros</u>
<u>Inversiones a corto plazo:</u>					
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	4,12%	05/02/2021	¢ 126.000.000	-	¢ 126.000.000
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	5,24%	05/05/2021	79.000.000	-	79.000.000
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	4,71%	05/05/2021	20.000.000	-	20.000.000
Banco de Costa Rica	3,55%	05/05/2021	36.000.000	-	36.000.000
Gobierno Central	8,74%	05/05/2021	65.000.000	3.372	65.003.372
			¢ <u>326.000.000</u>	<u>3.372</u>	<u>326.003.372</u>
Menos deterioro financiero					(727.014)
					¢ <u>325.276.358</u>
<u>Inversiones a largo plazo:</u>					
Gobierno Central	9,20%	19/07/2023	¢ 112.000.000	(3.122.924)	¢ 108.877.077
Gobierno Central	8,05%	18/09/2024	155.000.000	166.022	155.166.022
Gobierno Central	9,52%	26/02/2025	64.000.000	3.579.133	67.579.133
Gobierno Central	9,20%	25/06/2025	50.000.000	(1.066.332)	48.933.668
Gobierno Central	9,66%	30/09/2026	66.000.000	(5.163.990)	60.836.010
Gobierno Central	7,99%	26/01/2028	76.750.000	(3.508.293)	73.241.707
Gobierno Central	10,58%	26/09/2029	80.000.000	(938.180)	79.061.820
Gobierno Central	8,85%	24/01/2029	140.000.000	133.945	140.133.945
			¢ <u>743.750.000</u>	<u>(9.920.619)</u>	<u>733.829.382</u>
Menos deterioro financiero					(8.467.265)
					¢ <u>725.362.117</u>

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

(9) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

	<u>Costo</u>		<u>Valuación posterior</u>		<u>Total</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	
Saldo al 30 de setiembre del 2019	¢ 3.731.516.665	4.554.662.811	477.801.586	518.145.300	9.282.126.362
Cambios en el valor razonable	-	-	233.169.449	107.208.598	340.378.047
Saldo al 31 de diciembre del 2020	3.731.516.665	4.554.662.811	710.971.035	625.353.898	9.622.504.409
Cambios en el valor razonable	-	-	488.983.258	502.961.347	991.944.605
Saldo al 31 de diciembre del 2021	¢ <u>3.731.516.665</u>	<u>4.554.662.811</u>	<u>1.199.954.293</u>	<u>1.128.315.245</u>	<u>10.614.449.014</u>

Las propiedades de inversión consisten en tres locales comerciales ubicados en el Área Metropolitana, específicamente en San José Centro, Pavas, y San Francisco de Heredia. Al 31 de diciembre del 2021 y del 2020, los tres locales se encuentran arrendados. Tales propiedades de inversión forman parte del patrimonio fideicometido que garantiza la deuda a largo plazo originada por la emisión de bonos de oferta pública series A-16 y B-16 (véase nota 10).

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

Los activos fideicometidos se encuentran debidamente asegurados de conformidad con las políticas establecidas en el Contrato de Fideicomiso y el Prospecto. El monto actual de esta póliza es por la suma total de ¢5.831.150.705 equivalente a US\$9.037.041 (¢5.523.254.403 equivalente a US\$8.947.440 en el 2020). Las pólizas se encuentran suscritas a nombre de la compañía relacionada Auto Mercado, S.A., siendo el Fideicomiso para la emisión de bonos / Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank de Costa Rica, S.A. 2016 acreedor en primer grado en su condición de Fiduciario del Fideicomiso por el 100% de los montos asegurados. La vigencia de la póliza es por un año con vencimiento al 30 de diciembre del 2022.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

Valores razonables

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado mediante valorizaciones efectuadas por peritos independientes a la fecha de los estados financieros, con capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades objeto de valoración.

El valor razonable de todas las propiedades de inversión se ha categorizado como Nivel 3, considerando la información y técnicas de valorización.

La siguiente tabla muestra las técnicas de valuación utilizadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión:

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

(10) Deuda a largo plazo

La deuda a largo plazo se detalla como sigue:

	<u>Moneda</u>	<u>Tasa de interés nominal</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Garantía</u>	<u>31 de diciembre del</u>	
					<u>2021</u>	<u>2020</u>
Emisión de bonos oferta pública – Serie A-16	Colón	8,86%	2029	Fideicomiso de deuda	¢ 3.150.000.000	3.150.000.000
Emisión de bonos oferta pública – Serie B-16	Colón	8,86%	2031	Fideicomiso de deuda	<u>3.000.000.000</u>	<u>3.000.000.000</u>
					¢ <u>6.150.000.000</u>	<u>6.150.000.000</u>

Las emisiones anteriores se encuentran garantizadas con el patrimonio Fideicometido, el cual está compuesto por los inmuebles en propiedades de inversión (véase nota 9), los montos que el Fideicomiso mantenga en las cuentas del Fideicomiso provenientes de: los alquileres de los inmuebles, las rentas de la inversión de las cuentas del Fideicomiso y cualquier otro recurso que perciba el Fiduciario.

Posterior al sexto año (a partir de noviembre del 2022), la tasa pasará a ser variable (TBP+ 5,375% para la Serie A-16 y TBP+ 5,625% para la Serie B-16). Además, contará con una tasa piso y una tasa techo, la cual está definida de acuerdo a la emisión de la siguiente forma:

<u>Emisión</u>	<u>Monto</u>	<u>Tasa Piso Bruta</u>	<u>Tasa Techo Bruta</u>
Serie A-16	¢3.150.000.000	8,20%	13,00%
Serie B-16	¢3.000.000.000	8,50%	13,50%

Al 31 de diciembre del 2021 y del 2020, la conciliación de la deuda a largo plazo, con los flujos de efectivo surgidos de las actividades de financiamiento, se detallan a continuación:

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

Saldo al 31 de diciembre del 2020	¢ 6.150.000.000
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento:	
Nuevas obligaciones con entidades financieras	-
Pago de obligaciones con entidades financieras	-
Total cambios por flujos de efectivo de financiamiento	6.150.000.000
Relacionados con pasivos:	
Gasto por intereses	544.890.000
Intereses pagados	(544.890.000)
Relacionados con pasivos	-
Saldo al 31 de diciembre del 2021	¢ 6.150.000.000
Saldo al 30 de setiembre del 2019	¢ 6.150.000.000
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento:	
Nuevas obligaciones con entidades financieras	-
Pago de obligaciones con entidades financieras	-
Total cambios por flujos de efectivo de financiamiento	6.150.000.000
Relacionados con pasivos:	
Gasto por intereses	681.112.499
Intereses pagados	(681.112.499)
Relacionados con pasivos	-
Saldo al 31 de diciembre del 2020	¢ 6.150.000.000

(11) Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2021 y del 2020, los aportes al Fideicomiso por un monto de ¢2.412.186.274, corresponden al costo histórico inicial de los bienes inmuebles (terrenos y edificios) registrados como propiedades de inversión neto de la devolución de aportes en efectivo para la cancelación de pasivos a largo plazo del fideicomitente, tal y como lo establece el contrato de constitución del fideicomiso.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

(12) Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas se detallan como sigue:

	<u>Año terminado</u> <u>el 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2021</u>	<u>Periodo de</u> <u>quince meses</u> <u>terminado el 31</u> <u>de diciembre del</u> <u>2020</u>
Transacciones – Ingreso por alquiler Inmobiliaria Santiagomillas, S.A. (véase nota 17)	¢ <u>936.314.465</u>	<u>1.143.312.647</u>

(13) Gastos generales y de operación

Los gastos generales y de operación se detallan como sigue:

	<u>Año terminado</u> <u>el 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2021</u>	<u>Periodo de</u> <u>quince meses</u> <u>terminado el 31</u> <u>de diciembre del</u> <u>2020</u>
Comisiones de administración	¢ 43.286.327	56.095.852
Impuestos municipales	28.468.016	32.467.253
Mantenimiento y reparación de edificio	-	3.636.880
Pólizas de seguros	5.830.283	6.697.663
Honorarios profesionales	9.155.788	12.028.197
Otros	4.629.574	6.284.454
	¢ <u><u>91.369.988</u></u>	<u><u>117.210.299</u></u>

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

(14) Impuesto sobre la renta

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

	<u>Año terminado el 31 de diciembre del 2021</u>	<u>Periodo de quince meses terminado el 31 de diciembre del 2020</u>
Corriente	¢ 92.232.748	69.943.848
Diferido	178.216.380	66.322.550
	¢ <u>270.449.128</u>	<u>136.266.398</u>

(a) Impuesto sobre la renta corriente

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

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

	<u>Año terminado el 31 de diciembre del 2021</u>		<u>Periodo de quince meses terminado el 31 de diciembre del 2020</u>	
Utilidad neta del periodo	¢ 1.117.750.984		633.181.566	
Impuesto sobre la renta (incluye impuesto sobre la renta diferido)	<u>270.449.128</u>		<u>136.266.398</u>	
Utilidad excluyendo el impuesto sobre la renta	¢ <u>1.388.200.112</u>		<u>769.447.964</u>	
Gasto del impuesto "esperado" sobre la utilidad neta antes de impuestos (30%)	¢ 416.460.034	30%	230.834.389	30%
<i>Efecto impositivo de partidas no deducibles (no gravables):</i>				
Valor razonable de las propiedades de inversión	(297.583.382)	-21%	(102.113.414)	-13%
Estimación por deterioro	684.073	0,05%	2.758.284	0,4%
Depreciación	(27.327.977)	-2%	(34.159.971)	-4%
Intereses sobre inversiones	-	-	(27.375.440)	-4%
Gasto de impuesto sobre la renta corriente	¢ <u>92.232.748</u>	<u>7%</u>	<u>69.943.848</u>	<u>9%</u>

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

Las Autoridades Fiscales pueden revisar la declaración de impuesto sobre la renta que presentará por el Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, y las declaraciones presentadas por el período de quince meses terminado el 31 de diciembre del 2020 y por los años terminados el 30 de setiembre del 2019 y del 2018. Sin embargo, la administración considera que las declaraciones, tal y como han sido presentadas, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de una eventual revisión.

A la fecha de este informe, el Fideicomiso no ha presentado la declaración jurada del impuesto sobre la renta por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, por lo que el gasto por impuesto sobre la renta incurrido en el presente período está sujeto a aceptación por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto sobre la renta diferido

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

	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2021</u>	<u>Reconocido en los resultados del periodo</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2020</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido - Diferencia en el tratamiento de la valorización de las propiedades de inversión	¢ <u>477.563.610</u>	<u>178.216.380</u>	<u>299.347.230</u>
	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2020</u>	<u>Reconocido en los resultados del periodo</u>	<u>Saldo al 30 de setiembre del 2019</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido - Diferencia en el tratamiento de la valorización de las propiedades de inversión	¢ <u>299.347.230</u>	<u>66.322.550</u>	<u>233.024.680</u>

(Continúa)



CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

(15) Contrato de Fideicomiso

Con fecha 21 de noviembre del 2016, se suscribió el Contrato de Fideicomiso para la Emisión de Bonos / Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank de Costa Rica 2016. Las principales cláusulas y condiciones de ese contrato se resumen a continuación:

- Se establecen las siguientes como las partes involucradas:
  - ✓ Fideicomitente: Inmobiliaria Santiagomillas, S.A.
  - ✓ Fiduciario: Scotiabank de Costa Rica, S.A.
  - ✓ Fideicomisario: Inmobiliaria Santiagomillas, S.A.
- El contrato establece un plazo de 20 años.
- El Fideicomiso realizará la Emisión de Bonos objeto de Oferta Pública de Valores cotizadas en el mercado bursátil por la suma total de ¢6.150.000.000 (véase nota 10).
- El contrato establece un honorario mensual al Fiduciario por el cumplimiento y ejercicio de sus funciones.
- El Fiduciario deberá utilizar los flujos que provienen de los contratos maestros de arrendamiento (véase nota 17), para constituir y abastecer las cuentas del Fideicomiso. y con lo cual se atenderán la totalidad de obligaciones del Fideicomiso.
- El Fiduciario podría realizar nuevas emisiones para cubrir fondos que el Fideicomiso pudiese necesitar para cancelar la totalidad del principal de los bonos.
- En el momento en que la totalidad de los intereses y amortizaciones correspondientes, se hayan cancelado así como cualquier gasto originado en virtud de las emisiones de los bonos, el Fiduciario procederá con la devolución del patrimonio Fideicometido al Fideicomitente.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

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

Gestión de riesgos financieros

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

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

Marco de gestión del riesgo

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

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

Riesgo de crédito

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

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

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

Exposición al riesgo de crédito

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

		<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo	¢	71.281.267	56.631.787
Inversiones en activos financieros, neto	8	1.358.272.828	1.050.638.475
Intereses por cobrar sobre inversiones		<u>29.205.849</u>	<u>28.357.728</u>
	¢	<u>1.458.759.944</u>	<u>1.135.627.990</u>

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

Las pérdidas por deterioro del valor en activos financieros reconocidas en resultados fueron como sigue:

		<u>Año terminado el 31 de diciembre del 2021</u>	<u>Periodo de quince meses terminado el 31 de diciembre del 2020</u>
Pérdida por deterioro en activos financieros al costo amortizado	¢	<u>2.280.243</u>	<u>9.194.279</u>

*Instrumentos de deuda:*

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

<u>Calificación crediticia</u>	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Entre B- y B+	PCE de 12 meses ¢ 1.369.747.350	PCE de 12 meses 1.059.832.754
Corrección de valor	<u>(11.474.522)</u>	<u>(9.194.279)</u>
Costo amortizado	<u>1.358.272.828</u>	<u>1.050.638.475</u>
Valor en libros, neto	¢ <u><u>1.358.272.828</u></u>	<u><u>1.050.638.475</u></u>

Se ha reconocido una pérdida por deterioro acumulada de ¢11.474.522 con respecto a instrumentos de deuda al costo amortizado. El Fideicomiso no tiene garantías con respecto a estas inversiones.

El movimiento en la provisión para deterioro del valor de instrumentos de deuda corporativos al costo amortizado durante el año terminado el 31 de diciembre del 2021 y durante el periodo de quince meses terminado el 31 de diciembre del 2020 fue como sigue:

	<u>PCE de 12</u>
	<u>meses</u>
Saldos al 1 de enero del 2021	¢ 9.194.279
Nueva medición neta de la corrección de valor por pérdidas	<u>2.280.243</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2021	¢ <u><u>11.474.522</u></u>
	<u>PCE de 12</u>
	<u>meses</u>
Saldos al 1 de octubre del 2019	¢ -
Nueva medición neta de la corrección de valor por pérdidas	<u>9.194.279</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2020	¢ <u><u>9.194.279</u></u>

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de liquidez

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

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

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

El Fideicomiso considera que los recursos de capital existentes serán capaces de atender los requerimientos de liquidez durante el año 2022.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

*Exposición de riesgo de liquidez:*

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

		<u>31 de diciembre del 2021</u>				
	<u>Valor en</u>	<u>Flujos</u>	<u>Menos de un</u>	<u>1-2 años</u>	<u>2-5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
	<u>libros</u>	<u>contractuales</u>	<u>año</u>			
Intereses por pagar	¢ 72.399.167	(72.399.167)	(72.399.167)	-	-	-
Impuesto sobre la renta por pagar	50.266.436	(50.266.436)	(50.266.436)	-	-	-
Gastos acumulados	16.467.175	(16.467.175)	(16.467.175)	-	-	-
Deuda a largo plazo	6.150.000.000	(10.541.237.500)	(544.890.000)	(544.890.000)	(1.634.670.000)	(7.816.787.500)
	¢ <u>6.289.132.778</u>	<u>(10.680.370.278)</u>	<u>(684.022.778)</u>	<u>(544.890.000)</u>	<u>(1.634.670.000)</u>	<u>(7.816.787.500)</u>
		<u>31 de diciembre del 2020</u>				
	<u>Valor en</u>	<u>Flujos</u>	<u>Menos de un</u>	<u>1-2 años</u>	<u>2-5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
	<u>libros</u>	<u>contractuales</u>	<u>año</u>			
Intereses por pagar	¢ 72.399.167	(72.399.167)	(72.399.167)	-	-	-
Impuesto sobre la renta por pagar	21.594.474	(21.594.474)	(21.594.474)	-	-	-
Gastos acumulados	16.267.959	(16.267.959)	(16.267.959)	-	-	-
Deuda a largo plazo	6.150.000.000	(11.351.927.500)	(544.890.000)	(810.690.000)	(1.634.670.000)	(8.361.677.500)
	¢ <u>6.260.261.600</u>	<u>(11.462.189.100)</u>	<u>(655.151.600)</u>	<u>(810.690.000)</u>	<u>(1.634.670.000)</u>	<u>(8.361.677.500)</u>

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

El Fideicomiso incurriría en el riesgo de tipo de cambio de mantener activos y pasivos monetarios denominados en otra moneda distinta a su moneda funcional. Al 31 de diciembre del 2021 y del 2020, el Fideicomiso no mantiene activos o pasivos denominados en moneda extranjera.

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

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

Exposición de riesgo de tipo de cambio

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

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo	¢	71.281.267	56.631.787
Inversiones en activos financieros, neto		1.358.272.828	1.050.638.475
Intereses por cobrar sobre inversiones		29.205.849	28.357.728
Intereses por pagar		(72.399.167)	(72.399.167)
Impuesto sobre la renta por pagar		(50.266.436)	(21.594.474)
Gastos acumulados		(16.467.175)	(16.267.959)
Deuda a largo plazo		<u>(6.150.000.000)</u>	<u>(6.150.000.000)</u>
	¢	<u>(4.830.372.834)</u>	<u>(5.124.633.610)</u>

Al 31 de diciembre del 2021 y del 2020, los tipos del colón con respecto al US dólar se detallan como sigue:

		<u>Promedio</u>		<u>Cierre</u>	
		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Colón costarricense	¢	624,15	586,39	645,25	617,30

Riesgo de tasa de interés

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

Al 31 de diciembre del 2021 y del 2020, el perfil de las tasas de interés de los instrumentos financieros corresponde a la deuda a largo plazo originada por la emisión de bonos oferta pública series A-16 y B-16, los cuales están con una tasa de interés fija y se mantendrá así hasta el sexto año (a partir de noviembre del 2022) donde la tasa pasará a ser variable (véase nota 10). Por lo anterior, el Fideicomiso no se encuentra significativamente expuesto a variaciones en las tasas de interés.

(Continúa)



CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

Análisis de sensibilidad para tasa variable

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

Administración del capital

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

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

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

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

(Continúa)



CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

	<u>31 de diciembre del 2020</u>				<u>Valor razonable</u>	
	<u>Efectivo y partidas por cobrar</u>	<u>Valor en libros</u>		<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
		<u>Instrumentos financieros</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>			
<u>Activos financieros:</u>						
Efectivo	¢ 56.631.787	-	-	56.631.787	-	-
Inversiones en activos financieros, neto	-	1.050.638.475	-	1.050.638.475	-	1.093.172.949
	¢ <u>56.631.787</u>	<u>1.050.638.475</u>	<u>-</u>	<u>1.107.270.262</u>		
<u>Pasivos financieros:</u>						
Deuda a largo plazo	¢ -	-	6.150.000.000	6.150.000.000	-	6.094.713.518

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

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

- Inversiones en instrumentos financieros: el valor razonable fue determinado mediante cotización del valor de mercado a la fecha de reporte.
- Deuda a largo plazo: el método de valuación considera el valor presente de los pagos esperados, descontados por medio de la tasa de mercado para el tipo de instrumento. Para este cálculo se utilizó la referencia de mercado establecida en el Prospecto de Inversión, la cual corresponde a la tasa básica pasiva + 5,375% y 5,625% equivalente a 8,28% y 8,53% en el 2021 (8,88% y 9,13%, respectivamente en el 2020).

(17) Arrendamientos

El Fideicomiso suscribió tres contratos de arrendamiento operativo como arrendadora de sus propiedades de inversión. Estos contratos de arrendamiento no cancelables se extienden hasta por 14 años con renovación al vencimiento, previo acuerdo entre las partes interesadas e incluyen cláusulas que permiten al Fideicomiso revisar los precios de arrendamiento pactados anualmente.

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

- Estos contratos están denominados en colones y con plazo de 14 años. Los incrementos anuales son objeto de negociación en forma anual.
- Los contratos inicialmente establecían un precio mensual por arrendamiento de ₡29.482.553, ₡34.154.663 y ₡8.276.352, respectivamente, los cuales se ajustan anualmente de conformidad con el comportamiento de la inflación, con un mínimo del 2% anual pero sujeto a aprobación de ambas partes.
- Está permitido el subarriendo, parcial o total, por parte de la arrendataria. Los acuerdos suscritos en los contratos de subarriendo serán exclusivos entre esas partes, y no involucran de ninguna forma al Fideicomiso.
- La arrendataria renuncia a todo derecho de indemnización sobre las mejoras o reparaciones que se introduzcan en el inmueble.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2016

Notas a los Estados Financieros

- Remodelaciones, reparaciones o mejoras correrán por cuenta del arrendatario de conformidad con lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso.
- La arrendataria pagará el consumo de los servicios públicos y la cuota de mantenimiento del local arrendado.

Durante año terminado el 31 de diciembre del 2021 y el periodo de quince meses terminado el 31 de diciembre 2020, el ingreso por arrendamiento devengado de estos contratos, los cuales fueron suscritos con una parte relacionada (véase nota 12) ascendió a la suma de ¢936.314.465 y ¢1.143.312.647, respectivamente.

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

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Dentro de un año	¢ 937.853.415	919.464.133
Después de un año y hasta cinco años	3.751.413.662	3.677.856.531
Después de cinco años	2.969.869.149	4.597.320.664
	<u>¢ 7.659.136.226</u>	<u>9.194.641.328</u>