



FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDÓS

Estados Financieros  
Con el Informe del Auditor Independiente

31 de diciembre de 2022

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDÓS

CONTENIDO  
31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Página(s)
Informe del Auditor Independiente .....	1-4
Estados financieros	
Estado de situación financiera .....	5
Estado del resultado integral.....	6
Estado de cambios en el patrimonio.....	7
Estado de flujos de efectivo .....	8
Notas a los estados financieros .....	9-43



## Informe del Auditor Independiente

A la Administración del Fideicomiso para la  
Emisión de Bonos Santigomillas Dos Mil Veintidós

### **Nuestra opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santigomillas Dos Mil Veintidós (el Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2022, así como 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).

### **Lo que hemos auditado**

Los estados financieros del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santigomillas Dos Mil Veintidós comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022.
- El estado del resultado integral por el año terminado en esa fecha.
- El estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha.
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.
- Las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Fundamento para la opinión**

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

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

### **Independencia**

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



**Asuntos claves de auditoría**

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

<b>Asuntos claves de auditoría</b>	<b>Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto</b>
<p><b>Valor razonable de las propiedades de inversión:</b></p> <p>La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un asunto clave de auditoría ya que requiere de la aplicación del juicio y el uso de supuestos por parte de la gerencia de la Compañía en un área relevante de los estados financieros.</p> <p>Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios que al 31 de diciembre de 2022 ascienden a ¢13,530,850,714 (véase la Nota 9 de los estados financieros) y representan el 95% del total de los activos. Estos activos se contabilizan al valor razonable, con base en avalúos realizados por peritos independientes y registrados ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA).</p> <p>Debido a que no se dispone de información de un mercado activo de precios para propiedades en Costa Rica para la determinación del valor razonable, el perito realiza una estimación de los valores de las propiedades de inversión, con basen los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado, o la técnica de costo de reposición para aquellos inmuebles sobre los cuales no existe un mercado activo.</p> <p>Véase la Nota 5 de los estados financieros que explica las estimaciones contables críticas y la Nota 9 de propiedades de inversión donde se divulga el enfoque aplicado por el Fideicomiso para la determinación del valor razonable.</p>	<p>Los procedimientos de auditoría ejecutados con relación al valor razonable de las propiedades de inversión incluyeron:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obtuvimos un entendimiento y evaluamos el proceso seguido por la Administración del Fideicomiso para el registro del valor razonable de las propiedades de inversión.</li> <li>- Obtuvimos los informes de valoración de los peritos respectivos para el Fideicomiso y revisamos las principales supuestos y variables utilizadas y que toda la evidencia y fuente de los mismos, se encontrara adjunta a los informes de los peritos.</li> <li>- Evaluamos la objetividad, independencia, competencia y capacidad de los peritos, así como el alcance del trabajo realizado. Además, validamos que todos los peritos se encuentren debidamente inscritos y activos en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica y que los informes de los peritos contaran con la firma de certificación digital respectiva.</li> <li>- Comparamos el detalle de las propiedades de inversión entregado a los peritos por parte de la Administración con los registros contables para asegurarnos de la totalidad y exactitud de las propiedades de inversión sujetas a valuación.</li> <li>- Cotejamos en el Registro Nacional de Costa Rica que todas las propiedades de inversión estuvieran estuviesen inscritas a nombre del Fideicomitente, así como las cláusulas contractuales de los contratos de los Fideicomisos que lo regulan.</li> <li>- Evaluamos las revelaciones del Fideicomiso a de los datos cuantitativos y consideraciones cualitativas en relación con la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.</li> </ul>



A la Administración del Fideicomiso para la  
Emisión de Bonos Santiagomillas Dos Mil Veintidós  
Página 3

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.



A la Administración del Fideicomiso para la  
Emisión de Bonos Santigomillas Dos Mil Veintidós  
Página 4

- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.

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

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

Póliza de fidelidad 0116 FIG 7  
Vence el 30 de setiembre de 2023

Timbre de ¢1,000 de Ley N°6663  
adherido y cancelado en el original

23 de febrero de 2023

Price waterhouse Coopers

Nombre del CPA: JOSE FCO.  
NARANJO ARIAS  
Carné: 2532  
Cédula: 10824-0172  
Nombre del Cliente:  
Fideicomiso para la Emisión de  
Bonos Santigomillas Dos Mil  
Veintidós  
Identificación del Cliente:  
0111 - 8210  
Dirigido a:  
Administración del Fideicomiso  
Fecha:  
22-02-2023 11:25 AM  
Tipo de trabajo:  
Informe de Auditoría  
Timbre de ¢1,000 de la Ley  
6673 adherido y cancelado en  
el original



Código de Timbre: CPA-1000-3173

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE

	Nota	2022
<u>Activo</u>		
Activo corriente:		
Efectivo	¢	169,182,374
Inversiones en instrumentos financieros, neto	8	232,790,626
Intereses por cobrar sobre inversiones		7,201,757
Gastos pagados por anticipado		31,898,700
Total activo corriente		441,073,457
Activo no corriente:		
Inversiones en instrumentos financieros, neto	8	262,304,189
Propiedades de inversión	9	13,530,850,714
Total activo no corriente		13,793,154,903
		¢ 14,234,228,360
<u>Pasivo y Patrimonio</u>		
Pasivo corriente:		
Intereses por pagar	¢	138,385,944
Gastos acumulados		35,822,307
Total pasivo corriente		174,208,251
Pasivo no corriente:		
Deuda a largo plazo	10	7,600,000,000
Impuesto sobre la renta diferido	14	820,528,196
Total pasivo no corriente		8,420,528,196
Total pasivo		8,594,736,447
Patrimonio:		
Aportes del fideicomitente	11	2,429,676,606
Utilidades no distribuidas		3,209,815,307
Total Patrimonio		5,639,491,913
		¢ 14,234,228,360

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL  
AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE

	Nota	2022
Ingresos por arrendamientos	12 y 17	¢ 784,978,911
Gastos generales y de operación	13	<u>(180,153,696)</u>
Utilidad de operación		604,825,215
Aumento en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	3,883,485,635
Ingresos por intereses		17,244,806
Otros ingresos operativos		3,218,282
Gastos por intereses	10	(503,759,667)
Deterioro de instrumentos financieros	16	(4,011,238)
Otros gastos financieros		<u>(32,204)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		4,000,970,829
Impuesto sobre la renta	14	<u>(791,155,522)</u>
Utilidad neta del periodo y resultado integral	¢	<u>3,209,815,307</u>

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

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

	Aportes del fideicomitente	Utilidades no distribuidas	Total patrimonio
Saldos al 11 de marzo del 2022	¢ -	¢ -	-
Resultado integral del año			
Utilidad neta del período	-	3,209,815,307	3,209,815,307
Transacciones con el fideicomitente			
Aporte de capital	<u>2,429,676,606</u>	-	<u>2,429,676,606</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2022	¢ <u>2,429,676,606</u> ¢	¢ <u>3,209,815,307</u> ¢	<u>5,639,491,913</u>

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

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS**

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

	<b>Nota</b>	<b>2022</b>
Flujos de efectivo para las actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo		¢ 3,209,815,307
Ajustes por:		
Ingresos por intereses		(17,244,806)
Aumento en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	(13,530,850,714)
Gastos por intereses	10	503,759,667
Deterioro de instrumentos financieros	16	4,011,238
Gasto por impuesto sobre la renta diferido	14	<u>820,528,196</u>
		(9,009,981,112)
Cambios en:		
Gastos pagados por anticipado		(31,898,700)
Gastos acumulados		<u>35,822,307</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>(9,006,057,505)</u>
Intereses pagados	10	<u>(365,373,723)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación		<u>(9,371,431,228)</u>
Flujos de efectivo para las actividades de inversión:		
Inversiones en instrumentos financieros		(499,106,053)
Intereses recibidos		10,043,049
Adiciones a las propiedades de inversión		<u>2,429,676,606</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>1,940,613,602</u>
Flujos de efectivo para las actividades de financiamiento:		
Emisión de bonos de deuda	11	<u>7,600,000,000</u>
Flujo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>7,600,000,000</u>
Aumento neto en el efectivo		<u>169,182,374</u>
Efectivo al final del periodo		¢ <u>169,182,374</u>
Partidas que no requirieron flujo de efectivo:		
Aportes del Fideicomite - Propiedades de inversión	12 (a) ¢	<u>2,429,676,606</u>

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

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(1) Entidad que reporta

El Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santiagomillas Dos Mil Veintidós, fue suscrito el 11 de marzo de 2022 obteniendo la respectiva autorización de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) para realizar oferta pública y la inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, mediante la resolución SGV-R.3726 del 2 de marzo de 2022.

Las partes involucradas en el Fideicomiso se detallan como sigue:

- Fideicomitente: Inmobiliaria Santiagomillas, S.A., entidad constituida de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica el 28 de noviembre del 2005. La actividad principal de esta entidad es la construcción y alquiler de locales comerciales. La entidad es subsidiaria de Inmobiliaria Santiagomillas, S.A. quien es a su vez propiedad total de la entidad AM Real Estate Holding, Inc., empresa domiciliada en la República de Panamá. Su aporte inicial fueron 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 ₡4,300,000,000 y la otra por ₡3,300,000,000 (véase nota 10). Esas emisiones están garantizadas con las propiedades aportadas por el Fideicomitente y los flujos obtenidos del arrendamiento de esos bienes.

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

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(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 23 de febrero de 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.

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 de 2022.

(b) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

(Continúa)

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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.

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

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

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

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

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

Nota 9 – Propiedades de inversión

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

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(6) Políticas contables significativas

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

(a) Moneda extranjera

(i) Transacciones en moneda extranjera

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

Los activos y pasivos monetarios denominados en 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.

(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.

(Continúa)

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

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

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

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

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

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

#### *Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio*

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

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están

(Continúa)

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa a la gerencia del Fideicomiso;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio - por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos; y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

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

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
--	--

Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
---	--

Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
-------------------------------	---

Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y no se reclasifican en resultados.
------------------------------------	--

#### *Pasivos financieros*

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

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(iii) Baja en cuentas

*Activos financieros*

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

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

*Pasivos financieros*

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

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

(iv) Compensación

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

(v) Instrumentos financieros derivados

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

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(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 período. La ganancia o pérdida derivada de la disposición de las propiedades de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta procedente de la disposición y el importe en libros del elemento) se reconoce en resultados.

(d) Deterioro de activos

(i) Instrumentos financieros y activos contractuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

(ii) Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(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).

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

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

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

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.

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

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

(g) Reconocimiento de gastos

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

(h) Ingresos financieros y gastos financieros

Los ingresos financieros y gastos financieros incluyen lo siguiente:

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

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

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

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

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

(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.

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(i) Impuesto corriente

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

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

(ii) Impuesto diferido

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

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

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

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

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.

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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.

(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.

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.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(I) Activos y pasivos contractuales

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

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

(7) Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

El Fideicomiso ha aplicado las siguientes modificaciones por primera vez para su año de reporte anual que comienza el 1 de enero de 2022:

- Propiedad, planta y equipo: cobro antes del uso previsto – Modificación a NIIF 16.
- Contratos onerosos – costos de cumplimiento de un contrato – Modificaciones a la NIC 37.
- Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020.
- Referencia al marco conceptual – Modificaciones a NIIF 3.

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

En la Nota 18 se describen, las nuevas normas contables e interpretaciones que entraron a vigencia a partir del 1 de enero de 2022; normas e interpretaciones que ya fueron publicados y serán aplicadas en años futuros sobre los cuales la Administración del Fideicomiso se encuentra en proceso de evaluar su impacto.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(8) Inversiones en activos financieros, neto

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

Emisor	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Valor nominal	Prima o (descuento)	Valor en libros
<u>Inversiones a corto plazo:</u>					
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	7.10%	28/03/2023	¢ 75,000,000	-	¢ 75,000,000
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	7.00%	28/03/2023	80,000,000	-	80,000,000
Scotiabank de Costa Rica, S.A.	7.70%	28/06/2023	80,000,000	-	80,000,000
			¢ <u>235,000,000</u>	-	235,000,000
Menos deterioro financiero					<u>(2,209,374)</u>
					¢ <u>232,790,626</u>
<u>Inversiones a largo plazo:</u>					
Gobierno Central	4.25%	25/08/2027	150,000,000	(23,558,145)	¢ 126,411,855
Gobierno Central	8.05%	18/09/2024	140,000,000	(2,305,802)	137,694,198
			¢ <u>290,000,000</u>	¢ <u>(25,893,947)</u>	264,106,053
Menos deterioro financiero					<u>(1,801,864)</u>
					¢ <u>262,304,189</u>

(Continúa)

**CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS – SCOTIABANK DE COSTA RICA**

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

(9) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

	Costo		Valuación posterior		Total
	Terrenos	Edificios	Terrenos	Edificios	
Saldo al 11 de marzo de 2022	¢ 2,824,220,226	¢ 6,823,144,853	¢ -	¢ -	¢ 9,647,365,079
Cambios en el valor razonable	-	-	1,365,860,264	2,517,625,371	3,883,485,635
Saldo al 31 de diciembre de 2022	¢ <u>2,824,220,226</u>	¢ <u>6,823,144,853</u>	¢ <u>1,365,860,264</u>	¢ <u>2,517,625,371</u>	¢ <u>13,530,850,714</u>

Las propiedades de inversión consisten en tres locales comerciales ubicados en el Área Metropolitana y en la zona de Guanacaste, específicamente en San José Centro, Guayabos Curridabat, y El Coco. Al 31 de diciembre de 2022, los tres locales se encuentran arrendados. Tales propiedades de inversión forman parte del patrimonio fideicometido que garantiza la deuda a largo plazo originada por la emisión de bonos de oferta pública series A-22 y B-22 (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 ¢8,334,519,645 equivalente a US\$13,844,947. 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. 2022 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 2023.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 valoración.

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	<p>El valor del terreno se determina por medio de comparación directa con terrenos de características similares.</p> <p>Los valores comparables de terreno se ajustan por factores de corrección tales como área, frente, forma, topografía, ubicación y posición entre otros.</p>
	<u>Edificios:</u>
Enfoque de costo de reposición	<p>El valor de las edificaciones parte de determinar cuál sería el costo actual de reconstruir el bien inmueble, denominado Costo de Reposición Nuevo (VRN).</p> <p>Para determinar los valores unitarios de construcción, se utiliza la base de datos del departamento de presupuestos del perito evaluador, los índices de la Cámara de Construcción, y/o la información del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA).</p> <p>El valor final indicado para las construcciones corresponde al valor neto de reposición (VNR), el cual se calcula tomando el VRN y aplicando la depreciación con base en el criterio internacional de Ross - Heidecke.</p>

(Continúa)

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS**

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

(10) Deuda a largo plazo

La deuda a largo plazo se detalla como sigue:

	<b>Moneda</b>	<b>Tasa de interés nominal</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Garantía</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Emisión de bonos oferta pública – Serie A-22	Colón	8.25%	2029	Fideicomiso de deuda	¢ 4,300,000,000
Emisión de bonos oferta pública – Serie B-22	Colón	9.91%	2039	Fideicomiso de deuda	3,300,000,000
					¢ <u>7,600,000,000</u>

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

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

Saldo al 11 de marzo de 2022	¢	-
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento:		7,600,000,000
Nuevas obligaciones con entidades financieras		-
Pago de obligaciones con entidades financieras		-
Total cambios por flujos de efectivo de financiamiento		<u>7,600,000,000</u>
Relacionados con pasivos:		
Gasto por intereses		503,759,667
Intereses pagados		<u>(365,373,723)</u>
Interés por pagar	¢	<u>138,385,944</u>

(Continúa)

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS**

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

(11) Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022, los aportes al Fideicomiso por un monto de ¢2,429,576,606 corresponden al costo histórico inicial de los bienes inmuebles (terrenos y edificios) registrados como propiedades de inversión 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.

(12) Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas se detallan como sigue:

	<b>2022</b>
Transacciones – Ingreso por alquiler Inmobiliaria Santiagomillas, S.A. (véase nota 17)	¢ <u>784,978,911</u>

(13) Gastos generales y de operación

Los gastos generales y de operación se detallan como sigue:

	<b>2022</b>
Comisiones de administración	¢ 43,676,103
Impuestos municipales	3,733,060
Pólizas de seguros	5,421,588
Honorarios profesionales	55,495,584
Comisión bursátil	66,120,000
Otros	5,707,361
	<u>¢ 180,153,696</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(14) Impuesto sobre la renta corriente

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

		<b>2022</b>
Corriente	¢	-
Diferido		791,155,522
	¢	<u>791,155,522</u>

Para el periodo fiscal terminado al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso tuvo pérdida fiscal, por lo que no hay gasto por impuesto de renta corriente.

(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:

			<b>2022</b>
Utilidad neta del período	¢		3,209,815,307
Impuesto sobre la renta (incluye impuesto sobre la renta diferido)			<u>791,155,522</u>
Utilidad excluyendo el impuesto sobre la renta	¢		<u>4,000,970,829</u>
Gasto del impuesto "esperado" sobre la utilidad neta antes de impuestos (30%)	¢	1,200,291,249	30%
<i>Efecto impositivo de partidas no deducibles (no gravables):</i>			
Valor razonable de las propiedades de inversión		(1,165,045,692)	
Estimación por deterioro		1,203,371	
Depreciación de propiedades de inversión para efectos fiscales		(65,240,585)	
Intereses sobre inversiones		<u>(581,017)</u>	
Gasto de impuesto sobre la renta corriente	¢	<u>-</u>	<u>-%</u>

(Continúa)

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS**

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

Las Autoridades Fiscales pueden revisar la declaración de impuesto sobre la renta que presentará por el Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Sin embargo, la administración considera que las declaraciones, tal y como han sido presentadas, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de una eventual revisión.

A la fecha de este informe, el Fideicomiso no ha presentado la declaración jurada del impuesto sobre la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, 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:

	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>Reconocido en los resultados del período</b>	<b>Saldo al 11 de marzo de 2022</b>
Activo por impuesto sobre la renta diferido – Perdida de periodos anteriores	¢ <u>29,372,674</u>	¢ <u>29,372,674</u>	¢ <u>-</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido - Diferencia en el tratamiento de la valorización de las propiedades de inversión	¢ <u>820,528,196</u>	¢ <u>820,528,196</u>	¢ <u>-</u>

(15) Contrato de Fideicomiso

Con fecha 11 de marzo de 2022, se suscribió el Contrato de Fideicomiso para la Emisión de Bonos Santiagomillas Dos Mil Veintidós. Las principales cláusulas y condiciones de ese contrato se resumen a continuación:

- Se establecen las siguientes como las partes involucradas:
  - ✓ Fideicomitente: Inmobiliaria Santiagomillas, S.A.
  - ✓ Fiduciario: Scotiabank de Costa Rica, S.A.
  - ✓ Fideicomisario: Inmobiliaria Santiagomillas, S.A.
- El contrato establece un plazo de 30 años.
- El Fideicomiso realizará la Emisión de Bonos objeto de Oferta Pública de Valores cotizadas en el mercado bursátil por la suma total de ¢7,600,000,000 (véase nota 10).

(Continúa)

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

- El contrato establece un honorario mensual al Fiduciario por el cumplimiento y ejercicio de sus funciones.
- El Fiduciario deberá utilizar los flujos que provienen de los contratos maestros de arrendamiento (véase nota 17), para constituir y abastecer las cuentas del Fideicomiso. y con lo cual se atenderán la totalidad de obligaciones del Fideicomiso.
- El Fiduciario podría realizar nuevas emisiones para cubrir fondos que el Fideicomiso pudiese necesitar para cancelar la totalidad del principal de los bonos.
- En el momento en que la totalidad de los intereses y amortizaciones correspondientes, se hayan cancelado, así como cualquier gasto originado en virtud de las emisiones de los bonos, el Fiduciario procederá con la devolución del patrimonio Fideicometido al Fideicomitente.

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

Gestión de riesgos financieros

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

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

Marco de gestión del riesgo

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

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

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.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Exposición al riesgo de crédito

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

	Nota	2022
Efectivo		¢ 169,182,374
Inversiones en activos financieros, neto	8	495,094,815
Intereses por cobrar sobre inversiones		<u>7,201,757</u>
		<u>¢ 671,478,946</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:

	2022
Pérdida por deterioro en activos financieros al costo amortizado	¢ <u>4,011,238</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.

	2022
<u>Calificación crediticia</u>	<u>PCE de 12 meses</u>
Entre B- y B+	¢ 499,106,053
Corrección de valor	<u>(4,011,328)</u>
Costo amortizado	<u>495,094,815</u>
Valor en libros, neto	<u>¢ 495,094,815</u>

Se ha reconocido una pérdida por deterioro acumulada de ¢4,011,238 con respecto a instrumentos de deuda al costo amortizado. El Fideicomiso no tiene garantías con respecto a estas inversiones.

(Continúa)

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS**

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

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

		<b>PCE de 12 meses</b>
Saldos al 11 de marzo de 2022	¢	-
Nueva medición neta de la corrección de valor por pérdidas		4,011,238
Saldos al 31 de diciembre de 2022	¢	4,011,328

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

El Fideicomiso considera que los recursos de capital existentes serán capaces de atender los requerimientos de liquidez durante el año 2023.

(Continúa)

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Exposición de riesgo de liquidez:

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

	31 de diciembre de 2022					
	Valor en libros	Flujos contractuales	Menos de un año	1-2 años	2-5 años	Más de 5 años
Intereses por pagar	¢ 138,385,944	¢ (138,385,944)	¢ (138,385,944)	¢ -	¢ -	¢ -
Gastos acumulados	35,822,307	(35,822,307)	(35,822,307)	-	-	-
Deuda a largo plazo	<u>7,600,000,000</u>	<u>(15,275,262,834)</u>	<u>(681,780,000)</u>	<u>(681,780,000)</u>	<u>(2,045,340,000)</u>	<u>(11,730,100,334)</u>
	<u>¢ 7,774,208,251</u>	<u>¢ (15,449,471,085)</u>	<u>¢ (855,988,251)</u>	<u>¢ (681,780,000)</u>	<u>¢ (2,045,340,000)</u>	<u>¢ (11,730,100,334)</u>

(Continúa)

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### Riesgo de mercado

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

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

#### Riesgo de tipo de cambio

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

El Fideicomiso incurriría en el riesgo de tipo de cambio de mantener activos y pasivos monetarios denominados en otra moneda distinta a su moneda funcional. Al 31 de diciembre de 2022, 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.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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:

		<b>31 de diciembre de 2022</b>
Efectivo	¢	169,182,374
Inversiones en activos financieros, neto		495,094,815
Intereses por cobrar sobre inversiones		7,201,757
Intereses por pagar		(138,385,944)
Gastos acumulados		(35,822,307)
Deuda a largo plazo		(7,600,000,000)
	¢	<u>(7,102,729,305)</u>

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

		<b>Promedio 2022</b>	<b>Cierre 2022</b>
Colón costarricense	¢	652.11	601.99

Riesgo de tasa de interés

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

Al 31 de diciembre de 2022, el perfil de las tasas de interés de los instrumentos financieros corresponde a la deuda a largo plazo originada por la emisión de bonos oferta pública series A-22 y B-22, los cuales están con una tasa de interés fija (véase nota 10). Por lo anterior, el Fideicomiso no se encuentra significativamente expuesto a variaciones en las tasas de interés.

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### 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.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	31 de diciembre de 2022				Valor razonable	
	Efectivo y partidas por cobrar	Instrumentos financieros	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2
<u>Activos financieros:</u>						
Efectivo	¢ 169,182,374	¢ -	¢ -	¢ 169,182,374	-	-
Inversiones en activos financieros, neto	-	495,094,815	-	495,094,815	-	490,446,058
	<u>¢ 169,182,374</u>	<u>¢ 495,094,815</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 664,277,189</u>		
<u>Pasivos financieros:</u>						
Deuda a largo plazo	¢	¢	¢ 7,600,000,000	¢ 7,600,000,000	-	6,157,226,505

(Continúa)

## FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS DOS MIL VEINTIDOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

- Inversiones en instrumentos financieros: el valor razonable fue determinado mediante cotización del valor de mercado a la fecha de reporte.
- Deuda a largo plazo: el método de valuación considera el valor presente de los pagos esperados, descontados por medio de la tasa de mercado para el tipo de instrumento. Para este cálculo se utilizó la referencia de mercado establecida en el Prospecto de Inversión, la cual corresponde a 8.25% y 9.91% en el 2022.

#### (17) Arrendamientos

El Fideicomiso suscribió tres contratos de arrendamiento operativo como arrendadora de sus propiedades de inversión. Estos contratos de arrendamiento no cancelables se extienden hasta por 18 años con renovación al vencimiento, previo acuerdo entre las partes interesadas e incluyen cláusulas que permiten al Fideicomiso revisar los precios de arrendamiento pactados anualmente.

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

- Estos contratos están denominados en colones y con plazo de 18 años. Los incrementos anuales son objeto de negociación en forma anual.
- Los contratos inicialmente establecían un precio mensual por arrendamiento de ¢29,488,521, ¢28,105,194 y ¢29,626,164, respectivamente, los cuales se ajustan anualmente de conformidad con el comportamiento de la inflación, con un mínimo del 1.5% anual pero sujeto a aprobación de ambas partes.
- Está permitido el subarriendo, parcial o total, por parte de la arrendataria. Los acuerdos suscritos en los contratos de subarriendo serán exclusivos entre esas partes, y no involucran de ninguna forma al Fideicomiso.
- La arrendataria renuncia a todo derecho de indemnización sobre las mejoras o reparaciones que se introduzcan en el inmueble.

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

Durante año terminado el 31 de diciembre de 2022, el ingreso por arrendamiento devengado de estos contratos, los cuales fueron suscritos con una parte relacionada (véase nota 12) ascendió a la suma de ¢784,978,911.

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:

	<b>2022</b>
Dentro de un año	¢ 1,062,338,124
Después de un año y hasta cinco años	4,249,352,496
Después de cinco años	13,102,170,196
	<u>¢ 18,413,860,816</u>

FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(1) Nuevas normas y modificaciones

Norma e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIIF 17 Contratos de seguros</p> <p>La NIIF 17 fue emitida en mayo de 2017 como reemplazo de la NIIF 4 Contratos de seguros. Esta requiere un modelo de medición actual donde las estimaciones se vuelven a medir en cada año de reporte. Los contratos se miden utilizando los componentes de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flujos de efectivo ponderados de probabilidad descontados</li> <li>• Un ajuste explícito de riesgo, y</li> <li>• Un margen de servicio contractual (CSM por sus siglas en inglés) que representa la utilidad no ganada del contrato la cual se reconoce como ingreso durante el año de cobertura,</li> </ul> <p>La norma permite elegir entre reconocer los cambios en las tasas de descuento en el estado de resultados o directamente en otros resultados integrales. Es probable que la elección refleje cómo las aseguradoras registran sus activos financieros según la NIIF. Se permite un enfoque opcional de asignación de primas simplificado para el pasivo de la cobertura restante para contratos de corta duración, que frecuentemente son ofrecidos por aseguradoras que no otorgan seguros de vida. Existe una modificación al modelo general de medición denominado "método de comisiones variables" para ciertos contratos de aseguradoras con seguros de vida en los que los asegurados comparten los rendimientos de los elementos subyacentes. Al aplicar el método de comisiones variables, la participación de la entidad en las variaciones del valor razonable de las partidas subyacentes se incluye en el margen de servicio contractual. Por lo tanto, es probable que los resultados de las aseguradoras que utilizan este modelo sean menos volátiles que en el modelo general,</p> <p>Las nuevas normas afectarán los estados financieros y los indicadores clave de rendimiento de todas las entidades que emiten contratos de seguros o contratos de inversiones con características de participación discrecional. Las modificaciones específicas realizadas en julio de 2020 tenían como objetivo facilitar la implementación de la norma al reducir los costos de implementación y facilitar a las entidades la explicación de los resultados de la aplicación de la NIIF 17 a los inversionistas y otros. Las modificaciones también aplazaron la fecha de aplicación de la NIIF 17 hasta el 1 de enero de 2023. Otras modificaciones realizadas en diciembre de 2021 agregaron una opción de transición que permite a una entidad aplicar una variable de clasificación opcional en los años comparativos presentados en la aplicación inicial de la NIIF 17. La variable de clasificación se aplica a todos los activos financieros, incluidos los mantenidos con respecto a actividades no conectadas a contratos dentro del alcance de la NIIF 17. Permite que esos activos se clasifiquen en el(los) año(s) comparativo(s) de una manera que se alinee con la forma en que la entidad espera que se clasifiquen esos activos en la aplicación inicial de la NIIF 9. La clasificación se puede aplicar instrumento por instrumento.</p>	<p>1 de enero de 2023 (diferido del 1 de enero de 2022)</p>

(Continúa)

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS**

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

<b>Norma e interpretaciones</b>	<b>Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</b>
<p>Clasificación de pasivos como circulantes o no circulantes Modificaciones a la NIC 1. Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 Presentación de estados financieros aclaran que los pasivos se clasifican como circulantes o no circulantes dependiendo de los derechos que existan al final del año de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del reporte (por ejemplo, la recepción de una exención o incumplimiento de algún "covenant"). Las modificaciones también aclaran a lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.</p> <p>Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, particularmente para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la administración para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en capital.</p> <p>Deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. ** Desde la aprobación de estas modificaciones, el IASB ha emitido un borrador de proyecto contable (ED) que propone cambios adicionales y el aplazamiento de las modificaciones hasta al menos el 1 de enero de 2024.</p>	1 de enero de 2023 (diferido del 1 de enero de 2022)**
<p>Información a revelar sobre políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y al Declaración de Práctica No.2 de la NIIF.</p> <p>El IASB modificó la NIC 1 para requerir que las entidades revelen sus políticas contables materiales en lugar de las significativas. Las modificaciones definen qué es "información material sobre políticas contables" y explican cómo identificar cuándo la información sobre políticas contables es material. Además, aclaran que no es necesario revelar información inmaterial sobre políticas contables. Si se revela, no debe ocultar información contable importante.</p> <p>Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de Práctica No.2 de las NIIF Juicios de materialidad para proporcionar guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de política contable.</p>	1 de enero de 2023
<p>Definición de estimaciones contables – Modificaciones a la NIC 8.</p> <p>La modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las compañías deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al año actual.</p>	1 de enero de 2023

(Continúa)

**FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS  
DOS MIL VEINTIDOS**

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

<b>Norma e interpretaciones</b>	<b>Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</b>
<p>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12</p> <p>Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a la utilidad requieren que las compañías reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles. Normalmente se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos por parte de los arrendatarios, y en obligaciones de desmantelamiento; por lo tanto, requerirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos adicionales. La modificación debe aplicarse a transacciones que ocurran en o después del comienzo del primer año comparativo presentado. Además, las entidades deben reconocer activos por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que puedan ser utilizados) y pasivos por impuestos diferidos al comienzo del primer año comparativo para todas las diferencias temporales deducibles y gravables asociadas con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y</li> <li>• pasivos por desmantelamiento, restauración y similares, y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados,</li> </ul> <p>El efecto acumulado de reconocer estos ajustes se reconoce en utilidades retenidas u otro componente de capital, según corresponda.</p> <p>La NIC 12 no abordó cómo contabilizar los efectos fiscales de los arrendamientos en el estado de situación financiera y transacciones similares y se consideraron aceptables varios enfoques. Es posible que algunas entidades ya hayan contabilizado tales transacciones de acuerdo con los nuevos requisitos. Estas entidades no se verán afectadas por las modificaciones.</p>	1 de enero de 2023
<p>Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto—Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28. El IASB hizo modificaciones limitadas de alcance a la NIIF 10 Estados financieros consolidados y NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos,</p> <p>Las modificaciones aclaran el tratamiento contable para la venta o contribución de activos entre el inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos. Confirman que el tratamiento contable depende si activos no monetarios son vendidos o contribuidos a la asociada o negocio conjunto constituyen un “Negocio” (como se define en la NIIF 3 Combinación de negocios). Donde los activos no monetarios constituyen un negocio, el inversionista reconocerá en su totalidad la ganancia o pérdida obtenida en la venta o contribución del activo. Si el activo no cumple con la definición de un negocio, la ganancia o pérdida se reconoce por el inversionista solo por el porcentaje de participación de los otros inversionistas en la asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican prospectivamente,</p>	n/a**

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