

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Estados Financieros

30 de setiembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



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

Informe de los Auditores Independientes

A la Administración del Contrato de Fideicomiso para la Emisión de Bonos / Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica 2011

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Contrato de Fideicomiso para la Emisión de Bonos / Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica 2011 (el Fideicomiso) los cuales, comprenden el estado de situación financiera al 30 de setiembre del 2018, los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso al 30 de setiembre del 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la opinión

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

Asuntos clave de auditoría

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

<u>Asunto clave de auditoría</u>	<u>Como abordamos el asunto clave de auditoría</u>
1. Valor razonable de las propiedades de inversión:	En esta área nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

Esta área la hemos considerado como un área clave de auditoría, principalmente porque requiere un alto grado de experiencia, juicio y uso de estimados en la determinación de los supuestos de valoración y metodologías, utilizadas en la cuantificación del valor razonable de las propiedades de inversión y por el impacto que pudiese tener esa cuantificación en los estados financieros del Fideicomiso.

- Evaluar la competencia profesional, capacidad y objetividad del experto en valoración contratado por el Fideicomiso, mediante una entrevista con el mismo e inspección de cualificaciones técnicas y profesionales.
- Obtener un entendimiento de los supuestos de valoración, metodologías, datos e información utilizados por el experto, en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.
- Evaluar la razonabilidad de los supuestos de valoración, metodologías, datos e información utilizados por el experto, incluyendo el alcance del trabajo efectuado.
- Realizar pruebas de auditoría orientadas a establecer la integridad y exactitud de los datos internos y externos utilizados por el experto contratado por el Fideicomiso para la valoración de las propiedades de inversión.
- Evaluar el tratamiento contable aplicado a los resultados evidenciados en los informes de valoración del experto, y si los mismos están de conformidad con las políticas contables del Fideicomiso. Analizar lo apropiado de las revelaciones reflejadas en las notas a los estados financieros.

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

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

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

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

Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros

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

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

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

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

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

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

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



KPMG

21 de noviembre del 2018

San José, Costa Rica
Randall Mora Acuña
Miembro No. 2429
Póliza No. 0116-FIG-7
Vence el 30/09/2019



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

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS /
 INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011
 (San José, Costa Rica)

Estado de Situación Financiera

30 de setiembre del 2018
 (Con cifras correspondientes del 2017)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6 (b) US\$	216.179	199.892
Activos financieros disponibles para la venta	8	3.835.816	3.377.463
Intereses por cobrar sobre inversiones		61.074	51.590
Otras cuentas por cobrar		3.235	-
Gastos pagados por anticipado		2.750	2.750
Total activo corriente		<u>4.119.054</u>	<u>3.631.695</u>
Alquileres diferidos	9 y 13	895.282	860.312
Propiedades de inversión	10	16.486.358	16.423.715
	US\$	<u><u>21.500.694</u></u>	<u><u>20.915.722</u></u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>			
Pasivo corriente:			
Intereses por pagar	US\$	154.869	154.869
Impuesto sobre la renta por pagar		42.422	39.828
Gastos acumulados		13.467	13.467
Total pasivo corriente		<u>210.758</u>	<u>208.164</u>
Deuda a largo plazo	11	10.500.000	10.500.000
Impuesto sobre la renta diferido	15	835.480	995.125
Total pasivo		<u>11.546.238</u>	<u>11.703.289</u>
Patrimonio:			
Aportes del Fideicomitente	12	5.247.356	5.247.356
Reserva para la valuación de activos financieros disponibles para la venta	8	(197.271)	33.052
Utilidades no distribuidas		4.904.371	3.932.025
Patrimonio, neto		<u>9.954.456</u>	<u>9.212.433</u>
	US\$	<u><u>21.500.694</u></u>	<u><u>20.915.722</u></u>

Las notas en las páginas 1 a 34 son parte integral de los estados financieros.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS /
 INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011
 (San José, Costa Rica)

Estado de Resultados y Otro Resultado Integral

Año terminado el 30 de setiembre del 2018
 (Con cifras correspondientes del 2017)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por arrendamientos	13 y 18 US\$	1.622.062	1.622.062
Gastos generales y de operación	14	(182.267)	(171.892)
Otros ingresos (gastos) de operación, netos		2.472	(3.953)
Utilidad de operación		<u>1.442.267</u>	<u>1.446.217</u>
Aumento neto en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	62.643	126.503
Ingresos por intereses		166.516	129.113
Gastos por intereses		(712.950)	(712.950)
Otros gastos financieros		(1.225)	(740)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>957.251</u>	<u>988.143</u>
Impuesto sobre la renta	15	15.095	(499.580)
Utilidad neta del año		<u>972.346</u>	<u>488.563</u>
Otros resultados integrales - Valuación de activos financieros disponibles para la venta		(230.323)	(10.479)
Total resultado integral del año	US\$	<u>742.023</u>	<u>478.084</u>

Las notas en las páginas 1 a 34 son parte integral de los estados financieros.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS /
 INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011
 (San José, Costa Rica)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año terminado el 30 de setiembre del 2018
 (Con cifras correspondientes del 2017)

	<u>Aportes del</u> <u>Fideicomitente</u>	<u>Reserva para la</u> <u>valuación de</u> <u>activos financieros</u> <u>disponibles para la</u> <u>venta</u>	<u>Utilidades no</u> <u>distribuidas</u>	<u>Patrimonio, neto</u>
Saldos al 30 de setiembre de 2016	US\$ 5.247.356	43.531	3.443.462	8.734.349
Total resultado integral del año:				
Utilidad neta del año	-	-	488.563	488.563
Otros resultados integrales - Valuación de activos financieros disponibles para la venta	-	(10.479)	-	(10.479)
Total resultado integral del año	-	(10.479)	488.563	478.084
Saldos al 30 de setiembre de 2017	<u>5.247.356</u>	<u>33.052</u>	<u>3.932.025</u>	<u>9.212.433</u>
Total resultado integral del año:				
Utilidad neta del año	-	-	972.346	972.346
Otros resultados integrales - Valuación de activos financieros disponibles para la venta	-	(230.323)	-	(230.323)
Total resultado integral del año	-	(230.323)	972.346	742.023
Saldos al 30 de setiembre de 2018	<u><u>5.247.356</u></u>	<u><u>(197.271)</u></u>	<u><u>4.904.371</u></u>	<u><u>9.954.456</u></u>

Las notas en las páginas 1 a 34 son parte integral de los estados financieros.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS /
 INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS - SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011
 (San José, Costa Rica)

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 30 de setiembre del 2018
 (Con cifras correspondientes del 2017)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo para las actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	972.346	488.563
Ajustes por:			
Ingresos financieros		(166.516)	(129.113)
Alquileres diferidos		(34.970)	(66.089)
Aumento neto en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	(62.643)	(126.503)
Gastos financieros		714.175	713.690
Gasto por impuesto sobre la renta corriente	15	144.550	138.239
Gasto (ingreso) por impuesto sobre la renta diferido	15	<u>(159.645)</u>	<u>361.341</u>
		1.407.297	1.380.128
Cambios en:			
Otras cuentas por cobrar		(3.235)	-
Gastos acumulados		-	79
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>1.404.062</u>	<u>1.380.207</u>
Intereses pagados		(714.175)	(713.769)
Impuesto sobre la renta pagado		(141.956)	(122.796)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>547.931</u>	<u>543.642</u>
Flujos de efectivos para actividades de inversión:			
Aumento en activos financieros disponibles para la venta		(688.676)	(703.956)
Intereses recibidos		157.032	113.943
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(531.644)</u>	<u>(590.013)</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		16.287	(46.371)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		199.892	246.263
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	US\$	<u><u>216.179</u></u>	<u><u>199.892</u></u>

Las notas en las páginas 1 a 34 son parte integral de los estados financieros.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)

(1) Entidad que reporta

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

Las partes involucradas en el Fideicomiso se detallan como sigue:

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

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

Con la constitución del Fideicomiso se realizaron dos emisiones de bonos, una por US\$5.500.000 y la otra por US\$5.000.000 (véase nota 11). Esas emisiones están garantizadas con las propiedades aportadas por el Fideicomitente y los flujos obtenidos del arrendamiento de esos bienes.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

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

(2) Bases de contabilización

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los estados financieros fueron aprobados por la Administración del Fideicomiso el 11 de octubre del 2018.

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 siguientes partidas, las cuales han sido medidas sobre una base alternativa a la fecha de los estados financieros:

- Activos financieros disponibles para la venta a su valor razonable; y
- Propiedades de inversión, a su valor razonable.

(4) Moneda funcional y de presentación

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

(5) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

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

(i) Juicios

Estos estados financieros no incluyen juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tengan un efecto importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

(ii) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

Estos estados financieros no incluyen montos que pudieran estar asociados a supuestos o incertidumbres de estimación que pudieran tener un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que termina el 30 de setiembre del 2019.

Medición de los valores razonables

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

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

Se revisa regularmente las variables no observables significativas 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 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).

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede 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.

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

Nota 10 – Propiedades de inversión
Nota 17 – Instrumentos financieros

(6) Políticas contables significativas

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

(a) Moneda extranjera

(i) Transacciones en moneda extranjera

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

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de balance son reconvertidos a la moneda funcional al tipo de cambio de esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios que son valorizados al valor razonable en una moneda extranjera, son reconvertidos a la moneda funcional al tipo de cambio vigente a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que son medidas al costo histórico en una moneda extranjera no se convierten.

Las diferencias en moneda extranjera surgidas de la conversión se reconocen en resultados.

(b) Instrumentos financieros

El Fideicomiso clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de partidas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. Los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

(i) Activos financieros y pasivos financieros no derivados– reconocimiento y baja en cuentas

El Fideicomiso reconoce inicialmente las partidas por cobrar y los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente a la fecha de contratación.

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 substancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en cuentas que sea creada o retenida por el Fideicomiso es reconocida como un activo o pasivo separado.

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

Un activo y un pasivo financiero será objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y sólo cuando el Fideicomiso tenga 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.

(ii) Activos financieros no derivados - medición

Partidas por cobrar

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

Activos financieros disponibles para la venta

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta se valorizan a su valor razonable, y los cambios que se originen de esa valoración (distintos a pérdidas por deterioro y diferencias en moneda extranjera) se reconocen en otros resultados integrales, como parte de la reserva para valuación de activos financieros disponibles para la venta. Cuando estos activos se dan de baja, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio se reclasifica a resultados.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Fideicomiso considera como efectivo y equivalentes de efectivo, el efectivo en caja y bancos, y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Al 30 de setiembre del 2018, los equivalentes de efectivo ascienden a un monto de US\$215.246 (US\$179.939 en el 2017) y corresponden a inversiones en fondos de inversión a la vista, con un vencimiento promedio del 1,03% anual (1,54% anual en el 2017).

(iii) Pasivos financieros no derivados - medición

Los pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos son medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(iv) Instrumentos financieros derivados

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

(c) Propiedades de inversión

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

(d) Deterioro

(i) Activos financieros no derivados

Los activos financieros no clasificados al valor razonable con cambios en resultados son evaluados en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro del valor.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye:

- mora o incumplimiento por parte del deudor;
- reestructuración de un monto adeudado al Fideicomiso en términos que el Fideicomiso no consideraría en otras circunstancias;
- indicios de que un deudor o emisor se declarará en banca rota;
- cambios adversos en el estado de pago de prestatarios o emisores;
- desaparición de un mercado activo para un instrumento; y
- datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Activos financieros medidos al costo amortizado

El Fideicomiso considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos son evaluados individualmente por deterioro. Los que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificado aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Fideicomiso usa información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el importe de la pérdida incurrida, y hace un ajuste si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

Una pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación. Cuando el Fideicomiso considera que no existen posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados son castigados. Si posteriormente el importe de la pérdida por deterioro disminuye y el descenso puede ser relacionado objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa en resultados.

Activos financieros disponibles para la venta

Las pérdidas por deterioro de activos financieros disponibles para la venta, se reconocen reclasificando las pérdidas acumuladas en la reserva para valuación de activos financieros disponibles para la venta. El monto reclasificado corresponde a la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable actual, menos las pérdidas por deterioro previamente reconocidas en resultados. Si el valor razonable de un activo financiero disponible para la venta deteriorado se incrementa y el incremento puede ser asociado de forma objetiva a un evento ocurrido después de que las pérdidas por deterioro fueron reconocidas, estas son reversadas en resultados.

(e) Provisiones

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

(f) Ingresos por arrendamientos

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

(g) Reconocimiento de gastos

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

(h) Ingresos financieros y gastos financieros

Los ingresos financieros y gastos financieros incluyen lo siguiente:

- ingresos por intereses;
- gastos por intereses;
- comisiones bancarias;
- ganancias o pérdidas por diferencias de cambio derivadas de la conversión de activos financieros y pasivos financieros.

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

(i) Impuestos a las ganancias

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

(i) Impuesto corriente

El impuesto sobre la renta corriente incluye el impuesto esperado por pagar sobre el ingreso imponible 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 y que refleja la incertidumbre relacionada con el impuesto sobre la renta, si existe alguno. Se miden usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de balance.

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

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

(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 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.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de balance.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Fideicomiso espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

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

(j) Resultado operacional

El resultado operacional es el resultado generado por las actividades continuas principales que producen ingresos del Fideicomiso así como también por otros ingresos y gastos relacionados con las actividades operacionales.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

(k) Medición del valor razonable

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

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto para los activos y pasivos financieros como no financieros (véase nota 17).

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.

(7) Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2018 y su adopción anticipada es permitida. Sin embargo, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

(i) NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

La Norma NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo. Además, reemplaza el modelo de ‘pérdida incurrida’ de la Norma NIC 39 por un modelo de ‘pérdida crediticia esperada’ (PCE). Esto requerirá que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

La NIIF 9 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales que inician el 1 de enero del 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida. El Fideicomiso está evaluando el impacto potencial sobre sus estados financieros como resultado de estas modificaciones. Sin embargo, no espera ningún impacto significativo en sus estados financieros.

(ii) NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*, NIC 11 *Contratos de Construcción* y CINIIF 13 *Programas de Fidelización de Clientes*.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales que inician el 1 de enero del 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida. El Fideicomiso está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros.

(iii) NIIF 16 Arrendamientos

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 *Arrendamientos*, la CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento*, la SIC-15 *Arrendamientos Operativos – Incentivos* y la SIC 27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

La Norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La nueva norma es obligatoria para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero del 2019, y su adopción anticipada es permitida para las entidades que adopten NIIF 15 en o antes de la fecha de adopción de la NIIF 16. El Fideicomiso está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 16 sobre sus estados financieros.

(iv) Otras normas

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

- *Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2014–2016* (Modificaciones a la NIIF 1 y NIC 28).
- *Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones* (Modificaciones a la NIIF 2).
- *Transferencias de Propiedades de Inversión* (Modificaciones a la NIC 40).
- *Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto* (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28).
- *CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas*.
- *CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias*.

(8) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta están constituidas con los fondos de las cuentas del Fideicomiso, de conformidad con lo dispuesto en la Política de Inversión del Contrato de Fideicomiso y del respectivo Prospecto de la Emisión. Estos recursos se van acumulando en inversiones para el pago del principal e intereses de los bonos en circulación a su vencimiento.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre del 2018, los activos financieros disponibles para la venta se detallan como sigue:

<u>Emisor</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Calificación de riesgo</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Prima o (descuento)</u>	<u>Valor Mercado</u>	<u>Ganancia (pérdida) por valuación de mercado</u>
Abbvie Inc.	2,90%	A-	US\$ 200.000	676	194.380	(6.296)
Anheuser Busch Inbev Wor	2,63%	A-	150.000	(214)	144.254	(5.532)
Apple Computer Inc.	2,70%	AA+	120.000	(548)	118.064	(1.388)
Apple Computer Inc.	2,70%	AA+	100.000	66	98.387	(1.679)
BNP Paribas	3,25%	A+	150.000	2.491	147.321	(5.170)
Banco del Estado Chile	3,88%	A	200.000	2.459	200.328	(2.131)
Qualcomm Inc.	2,25%	A-	100.000	(238)	98.792	(970)
TD	2,50%	AA	100.000	(864)	98.519	(617)
Gobierno Central	5,20%	BB-	140.000	(11.016)	128.407	(577)
Gobierno Central	5,20%	BB-	20.000	(1.574)	18.344	(82)
Gobierno Central	5,52%	BB-	650.000	1.890	620.100	(31.790)
Gobierno Central	5,52%	BB-	150.000	(1.695)	143.100	(5.205)
Gobierno Central	5,52%	BB-	100.000	(63)	95.400	(4.537)
Gobierno Central	5,52%	BB-	100.000	364	95.400	(4.964)
Gobierno Central	5,52%	BB-	100.000	767	95.400	(5.367)
Gobierno Central	4,37%	BB-	200.000	356	200.235	(121)
Gobierno Central	5,06%	BB-	245.000	2.801	232.973	(14.828)
Gobierno Central	5,52%	BB-	100.000	1.398	92.201	(9.197)
Gobierno Central	5,52%	BB-	500.000	2.703	461.005	(41.698)
Gobierno Central	5,52%	BB-	100.000	1.641	92.201	(9.440)
		Pasan:	US\$ 3.525.000	1.400	3.374.811	(151.589)

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

<u>Emisor</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Calificación de riesgo</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Prima o (descuento)</u>	<u>Valor Mercado</u>	<u>Ganancia (pérdida) por valuación de mercado</u>
		Vienen:	US\$ 3.525.000	1.400	3.374.811	(151.589)
Gobierno Central	5,52%	BB-	65.000	243	59.932	(5.311)
Gobierno Central	5,52%	BB-	35.000	131	32.270	(2.861)
Gobierno Central	5,52%	BB-	250.000	4.969	230.502	(24.467)
Gobierno Central	5,52%	BB-	150.000	1.344	138.301	(13.043)
		Total	US\$ 4.025.000	8.087	3.835.816	(197.271)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre del 2017, las inversiones disponibles para la venta se detallan como sigue:

<u>Emisor</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Calificación de riesgo</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Prima o (descuento)</u>	<u>Valor Mercado</u>	<u>Ganancia (pérdida) por valuación de mercado</u>
Apple Computer Inc.	2,70%	AA+	120.000	82	122.449	2.367
Anheuser Busch Inbev Wor	2,63%	A-	150.000	(261)	150.859	1.120
Banco del Estado Chile	3,88%	A+	200.000	3.193	212.480	9.287
BNP PARIBAS	3,25%	A	150.000	3.057	154.683	1.626
Abbvie Inc.	2,90%	A-	200.000	841	202.739	1.898
Qualcomm Inc.	2,25%	A	100.000	(378)	100.921	1.299
Gobierno Central	5,52%	BB-	650.000	2.603	661.592	8.989
Gobierno Central	4,37%	BB-	200.000	907	201.061	154
Gobierno Central	5,52%	BB-	100.000	976	101.730	754
Gobierno Central	5,52%	BB-	500.000	3.444	508.650	5.206
Gobierno Central	5,52%	BB-	100.000	(81)	101.730	1.811
Gobierno Central	5,52%	BB-	35.000	167	35.606	439
Gobierno Central	5,52%	BB-	65.000	306	66.125	819
Gobierno Central	5,52%	BB-	150.000	1.852	152.675	823
Gobierno Central	5,52%	BB-	250.000	6.331	254.325	(2.006)
Gobierno Central	5,52%	BB-	100.000	2.260	101.783	(477)
Gobierno Central	5,06%	BB-	245.000	4.112	248.055	(1.057)
Total	US\$		3.315.000	29.411	3.377.463	33.052

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

(9) Alquileres diferidos

Al 30 de setiembre del 2018, los alquileres diferidos por un monto de US\$895.282 (US\$860.312 en el 2017), corresponden al reconocimiento del ingreso por alquiler de las propiedades de inversión por el método de línea recta.

(10) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

		Costo		Valuación posterior		Total
		Terrenos	Edificios	Terrenos	Edificios	
Saldo al 30 de setiembre del 2016	US\$	5.645.675	10.075.697	1.087.745	(511.905)	16.297.212
Cambios en el valor razonable		-	-	188.348	(61.845)	126.503
Saldo al 30 de setiembre del 2017		5.645.675	10.075.697	1.276.093	(573.750)	16.423.715
Cambios en el valor razonable		-	-	222.970	(160.327)	62.643
Saldo al 30 de setiembre del 2018	US\$	<u>5.645.675</u>	<u>10.075.697</u>	<u>1.499.063</u>	<u>(734.077)</u>	<u>16.486.358</u>

Las propiedades de inversión consisten en dos locales comerciales ubicados en el Área Metropolitana. Al 30 de setiembre del 2018 y del 2017, ambos locales se encuentran arrendados. Tales propiedades de inversión forman parte del patrimonio fideicometido que garantiza la deuda a largo plazo originada por la emisión de bonos de oferta pública series A y B (véase nota 11).

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.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

Los activos fideicometidos se encuentran debidamente asegurados de conformidad con las políticas establecidas en el Contrato de Fideicomiso y el Prospecto. El monto actual de esta póliza es por la suma total de US\$9.501.950 (US\$9.623.387 en el 2017). La póliza se encuentra suscrita a nombre de la compañía relacionada Auto Mercado, S.A., siendo Scotiabank de Costa Rica, S.A. acreedor en primer grado en su condición de Fiduciario del Fideicomiso por el 100% de los montos asegurados. La vigencia de la póliza es por un año con vencimiento al 30 de setiembre del 2019.

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	El valor del terreno se determina por medio de comparación directa con terrenos de características similares.
	Los valores comparables de terreno se ajustan por factores de corrección tales como área, frente, forma, topografía, ubicación y posición entre otros.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

Técnicas de Valuación

Indicadores no observables Significativos

Edificios:

Enfoque de costo de reposición

El valor de las edificaciones parte de determinar cuál sería el costo actual de reconstruir el bien inmueble, denominado Costo de Reposición Nuevo (VRN).

Para determinar los valores unitarios de construcción, se utiliza la base de datos del departamento de presupuestos del perito evaluador y los índices de la Cámara de Construcción y del Instituto Nacional de Estadísticas y Censo.

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.

(11) Deuda a largo plazo

La deuda a largo plazo se detalla como sigue:

	<u>Moneda</u>	<u>Tasa interés nominal</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Garantía</u>	<u>30 de setiembre del</u>	
					<u>2018</u>	<u>2017</u>
Emisión de bonos oferta pública – Serie A	US\$	6,79%	2023	Fideicomiso de deuda	US\$ 5.500.000	5.500.000
Emisión de bonos oferta pública – Serie B	US\$	6,79%	2026	Fideicomiso de deuda	5.000.000	5.000.000
					US\$ <u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>

Las emisiones anteriores se encuentran garantizadas con el patrimonio Fideicometido, el cual está compuesto por los inmuebles en propiedades de inversión (véase nota 10) y los montos que el Fideicomiso mantenga en las cuentas del Fideicomiso provenientes de los alquileres de los inmuebles, las rentas de la inversión de las cuentas del Fideicomiso y cualquier otro recurso que perciba el Fiduciario.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

(14) Gastos generales y de operación

Los gastos generales y de operación se detallan como sigue:

		<u>Año terminado el</u> <u>30 de setiembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comisiones de administración	US\$	90.000	90.000
Impuestos municipales		35.931	36.237
Pólizas de seguros		12.767	16.312
Mantenimiento		21.527	12.412
Honorarios profesionales		6.840	2.320
Otros		15.202	14.611
	US\$	<u>182.267</u>	<u>171.892</u>

(15) Impuesto sobre la renta

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

		<u>Año terminado el</u> <u>30 de setiembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Corriente	US\$	144.550	138.239
Diferido		(159.645)	361.341
	US\$	<u>(15.095)</u>	<u>499.580</u>

(a) Impuesto sobre la renta corriente

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

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

		<u>Año terminado el</u> <u>30 de setiembre del</u>			
		<u>2018</u>		<u>2017</u>	
Utilidad neta del año	US\$	972.346		488.563	
Impuesto sobre la renta (incluye impuesto sobre la renta diferido)		<u>(15.095)</u>		<u>499.580</u>	
Utilidad excluyendo el impuesto sobre la renta	US\$	<u>957.251</u>		<u>988.143</u>	
Gasto del impuesto "esperado" sobre la utilidad neta antes de impuestos (30%)	US\$	287.175	30%	296.443	30%
<i>Efecto impositivo de partidas no deducibles (no gravables):</i>					
Valor razonable de las propiedades de inversión		(18.793)	-2%	(37.951)	-4%
Alquileres registrados por el método de línea recta		(10.491)	-1%	(19.827)	-2%
Depreciación		(67.693)	-7%	(67.693)	-7%
Intereses sobre inversiones		(49.955)	-5%	(38.734)	-4%
Otras partidas no deducibles (no gravables), neto		<u>4.307</u>	<u>0%</u>	<u>6.001</u>	<u>1%</u>
Gasto de impuesto sobre la renta corriente	US\$	<u>144.550</u>	<u>15%</u>	<u>138.239</u>	<u>14%</u>

Las Autoridades Fiscales pueden revisar las declaraciones de impuesto sobre la renta presentadas por el Fideicomiso por los años terminados al 30 de setiembre del 2018, 2017, 2016 y 2015. 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 para el período terminado el 30 de setiembre del 2018, 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.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

(b) Impuesto sobre la renta diferido

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

	<u>2018</u>	<u>30 de setiembre del Reconocido en los resultados del año</u>	<u>2017</u>
<u>Pasivo por impuesto sobre renta diferido:</u>			
Alquileres registrados al método de línea recta	US\$ 268.585	10.491	258.094
Diferencia en el tratamiento de la valorización de las propiedades de inversión y efecto por diferencial cambiario de los activos no monetarios	566.895	(170.136)	737.031
	<u>US\$ 835.480</u>	<u>(159.645)</u>	<u>995.125</u>
	<u>2017</u>	<u>30 de setiembre del Reconocido en los resultados del año</u>	<u>2016</u>
<u>Pasivo por impuesto sobre renta diferido:</u>			
Alquileres registrados al método de línea recta	US\$ 258.094	19.827	238.267
Diferencia en el tratamiento de la valorización de las propiedades de inversión y efecto por diferencial cambiario de los activos no monetarios	737.031	341.514	395.517
	<u>US\$ 995.125</u>	<u>361.341</u>	<u>633.784</u>

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

(16) Contrato de Fideicomiso

Con fecha 12 de agosto del 2011, se suscribió el Contrato de Fideicomiso para la Emisión de Bonos / Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank de Costa Rica 2011. Dentro de 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 Publica de Valores cotizadas en el mercado bursátil por la suma total de US\$10.500.000 (véase nota 11).
- 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 18), 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 proceda con la devolución del patrimonio Fideicometido al Fideicomitente
- A solicitud de Inmobiliaria Santiagomillas, S.A., el Fiduciario proceda con la cancelación de las cédulas hipotecarias aportadas al patrimonio Fideicometido, en cualquier momento durante el plazo del Fideicomiso, en el tanto estas no se encuentren prescritas.
- Previo a su cancelación, el Fiduciario custodiará las cédulas hipotecarias y las mantendrá en propiedad fiduciaria.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

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

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.

Esta nota presenta la información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos del Fideicomiso para medir y administrar el riesgo y la administración del capital por parte del Fideicomiso. Revelaciones cuantitativas adicionales se incluyen lo largo de estos estados financieros.

Marco de gestión del riesgo

La Administración tiene la responsabilidad de establecer y supervisar la estructura de gestión 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. Las políticas y los sistemas de administración de riesgo son revisados regularmente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades del Fideicomiso.

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 cuentas por cobrar por intereses y los activos financieros disponibles para la venta.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

Exposición al riesgo de crédito

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

	Nota	30 de setiembre	
		2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	216.179	199.892
Activos financieros disponibles para la venta	8	3.835.816	3.377.463
Intereses por cobrar sobre inversiones		61.074	51.590
	US\$	<u>4.113.069</u>	<u>3.628.945</u>

Partidas por cobrar

Al 30 de setiembre del 2018 y del 2017, por las características del contrato de Fideicomiso no existe un riesgo de crédito significativo. Por esta razón, no se ha considerado necesario crear una estimación para cuentas de dudosa recuperación.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones financieras asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. 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 administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas de efectivo adecuadas. Se efectúa un seguimiento constante del flujo de caja y un análisis de vencimientos, lo cual le permite atender oportunamente las obligaciones a corto y mediano plazo.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

Exposición de riesgo de liquidez:

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

	Valor en libros	Flujos contractuales	30 de setiembre del 2018			Más de 5 años
			Menos de un año	1-2 años	2-5 años	
Intereses por pagar	US\$ 154.869	(154.869)	(154.869)	-	-	-
Impuesto sobre la renta por pagar	42.422	(42.422)	(42.422)	-	-	-
Gastos acumulados	13.467	(13.467)	(13.467)	-	-	-
Deuda a largo plazo	10.500.000	(15.142.663)	(712.950)	(712.950)	(2.138.850)	(11.578.013)
	US\$ 10.710.758	(15.353.421)	(923.708)	(712.950)	(2.138.850)	(11.578.013)
	Valor en libros	Flujos contractuales	30 de setiembre del 2017			Más de 5 años
			Menos de un año	1-2 años	2-5 años	
Intereses por pagar	US\$ 154.869	(154.869)	(154.869)	-	-	-
Impuesto sobre la renta por pagar	39.828	(39.828)	(39.828)	-	-	-
Gastos acumulados	13.467	(13.467)	(13.467)	-	-	-
Deuda a largo plazo	10.500.000	(15.855.613)	(712.950)	(712.950)	(2.138.850)	(12.290.863)
	US\$ 10.708.164	(16.063.777)	(921.114)	(712.950)	(2.138.850)	(12.290.863)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de mercado

El riesgo del mercado es el riesgo de que los cambios en los precios del mercado tales como tipos de cambio en moneda extranjera y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la gestión de riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones de riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

Exposición de riesgo de tipo de cambio

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

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

		<u>30 de setiembre del 2018</u>		
		<u>Colones</u>	<u>US dólar</u>	<u>Total</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	-	216.179	216.179
Activos financieros disponibles para la venta		-	3.835.816	3.835.816
Intereses por cobrar sobre inversiones		-	61.074	61.074
Intereses por pagar		-	(154.869)	(154.869)
Impuestos sobre la renta por pagar		(42.422)	-	(42.422)
Gastos acumulados		(13.467)	-	(13.467)
Deuda a largo plazo		-	(10.500.000)	(10.500.000)
Exposición neta	US\$	<u>(55.889)</u>	<u>(6.541.800)</u>	<u>(6.597.689)</u>
		<u>30 de setiembre del 2017</u>		
		<u>Colones</u>	<u>US dólar</u>	<u>Total</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	-	199.892	199.892
Activos financieros disponibles para la venta		-	3.377.463	3.377.463
Intereses por cobrar sobre inversiones		-	51.590	51.590
Intereses por pagar		-	(154.869)	(154.869)
Impuestos sobre la renta por pagar		(39.828)	-	(39.828)
Gastos acumulados		(13.467)	-	(13.467)
Deuda a largo plazo		-	(10.500.000)	(10.500.000)
Exposición neta	US\$	<u>(53.295)</u>	<u>(7.025.924)</u>	<u>(7.079.219)</u>

Análisis de sensibilidad

Un 10 por ciento de fortalecimiento del US dólar con respecto al colón costarricense al 30 de setiembre del 2018, habría aumentado los resultados del período por un monto de US\$559 (US\$533 en el 2017). Este análisis asume que el resto de las variables, en particular las tasas de interés, permanecen constantes. El análisis se ha realizado con los mismos criterios en el periodo 2017.

Los siguientes tipos de cambio significativos fueron aplicados durante el año (respecto a US\$1,00):

		<u>Promedio</u>		<u>Cierre</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Colón costarricense	¢	575,87	558,23	571,12	568,33

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de tasa de interés

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

Al 30 de setiembre del 2018 y 2017, el perfil de las tasas de interés de los instrumentos financieros corresponde a una deuda a largo plazo originado por la emisión de bonos oferta pública series A y B con tasas de interés variables, sin embargo se mantienen en la tasa piso establecido en el contrato de deuda. Por lo anterior, el Fideicomiso no se encuentra significativamente expuesto a variaciones en las tasas de interés.

Análisis de sensibilidad para tasa variable

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

Valor razonable de los instrumentos financieros

A continuación se presenta el valor en libros y el valor razonable de los activos financieros y los pasivos financieros, incluyendo su nivel en la jerarquía del valor razonable. No se incluye la información de los activos financieros y los pasivos financieros no medidos al valor razonable cuando su valor en libros corresponde a una aproximación fiable del valor razonable.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS -- SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

		<u>30 de setiembre del 2018</u>				<u>Valor razonable</u>	
		<u>Valor en libros</u>		<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	
<u>Partidas por cobrar</u>	<u>Disponibles para la venta</u>	<u>Disponibles para la venta</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>				
<u>Activos financieros medidos al valor razonable:</u>							
<u>Activos financieros disponibles para la venta</u>							
US\$	-	3.835.816	-	3.835.816	3.835.816	-	
<u>Activos financieros no medidos al valor razonable:</u>							
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>							
	216.179	-	-	216.179	-	-	
	61.074	-	-	61.074	-	-	
US\$	<u>277.253</u>	<u>3.835.816</u>	<u>-</u>	<u>4.113.069</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>Pasivos financieros:</u>							
<u>Intereses por pagar</u>							
US\$	-	-	154.869	154.869	-	-	
<u>Deuda a largo plazo</u>							
US\$	-	-	10.500.000	10.500.000	-	10.946.583	
US\$	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.654.869</u>	<u>10.654.869</u>	<u>-</u>	<u>10.946.583</u>	

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS -- SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

		<u>30 de setiembre del 2017</u>			
		<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable Nivel 1</u>	<u>Valor razonable Nivel 2</u>
<u>Partidas por cobrar</u>	<u>Disponibles para la venta</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Total</u>		
<u>Activos financieros medidos al valor razonable:</u>					
Activos financieros disponibles para la venta	US\$ -	3.377.463	-	3.377.463	-
<u>Activos financieros no medidos al valor razonable:</u>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	199.892	-	-	199.892	-
Intereses por cobrar	51.590	-	-	51.590	-
	<u>251.482</u>	<u>3.377.463</u>	<u>-</u>	<u>3.628.945</u>	<u>-</u>
	US\$				
<u>Pasivos financieros:</u>					
Intereses por pagar	-	-	154.869	154.869	-
Deuda a largo plazo	-	-	10.500.000	10.500.000	11.737.572
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.654.869</u>	<u>10.654.869</u>	<u>-</u>
	US\$				

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

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

- Efectivo y equivalentes de efectivo, intereses por cobrar sobre inversiones, intereses por pagar, impuestos por pagar y gastos acumulados: los valores registrados se aproximan a su valor razonable por ser instrumentos financieros con vencimiento en el corto plazo.
- Deuda a largo plazo: el método de valuación considera el valor presente de los pagos esperados, descontados por medio de la tasa de mercado para el tipo de instrumento. Para este cálculo se utilizó la referencia de mercado establecida en el Prospecto de Inversión, la cual corresponde a la tasa LIBOR a 6 meses + 3,25% y 3,50% equivalente a 5,85% y 6,10% en el 2018 (4,76% y 5,01%, respectivamente en el 2017).

(18) Arrendamientos

El Fideicomiso suscribió dos contratos de arrendamiento operativo como arrendadora de sus propiedades de inversión. Estos contratos de arrendamiento no cancelables se extienden hasta por 15 años con renovación al vencimiento, previo acuerdo entre las partes interesadas e incluyen cláusulas que permiten al Fideicomiso revisar los precios de arrendamiento pactados anualmente.

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

- Estos contratos están denominados en dólares y con un plazo de 15 años. Los incrementos anuales son de un 2% y otras condiciones son objeto de negociación en forma anual.
- Los contratos inicialmente establecían un precio mensual por arrendamiento de US\$61.786 y US\$58.460, los cuales se ajustan anualmente.
- Está permitido el subarriendo, parcial o total, por parte de la arrendataria. Los acuerdos suscritos en los contratos de subarriendo serán exclusivos entre esas partes, y no involucran de ninguna forma al Fideicomiso.
- La arrendataria renuncia a todo derecho de indemnización sobre las mejoras o reparaciones que se introduzcan en el inmueble.
- Cualquier remodelación, reparación o mejora correrán por cuenta del arrendatario y deberán ser autorizadas por escrito por el arrendador.

(Continúa)

CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS / INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA 2011

Notas a los Estados Financieros

- La arrendataria pagará el consumo de los servicios públicos y la cuota de mantenimiento del local arrendado.

Durante los años terminados el 30 de setiembre del 2018 y del 2017, el ingreso por arrendamiento devengado de estos dos contratos, los cuales fueron suscritos con una parte relacionada (véase nota 13) ascendió a la suma de US\$1.622.062.

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

	<u>Al 30 de setiembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dentro de un año	US\$ 1.618.834	1.587.092
Después de un año y hasta cinco años	6.805.645	8.424.479
Después de cinco años	5.312.129	5.312.129
	US\$ <u>13.736.608</u>	<u>15.323.700</u>