

**FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS  
BALANCE GENERAL-DOLARIZADO  
Al 30 de Setiembre del 2015**

**Scotiabank de Costa Rica**  
Sabana Norte  
Apdo. Postal 5395-1000  
San José, Costa Rica

T: (506) 2210-4000  
F: (506) 2210-4525



ACUMULADO ACTUAL

Detalle

**ACTIVO**

**ACTIVOS CORRIENTES**

**FONDOS DISPONIBLES**

CAJA Y BANCO

4 2,720.36

**Total de Fondos Disponibles**

**2,720.36**

**INVERSIONES Y VALORES A PLAZO**

INVERSIONES EN SOCIEDAD FONDOS DE INVERSION

283,116.98

INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA M.E.

2,035,000.00

GANA (PERD) NO REALIZ. POR VALUAC. INVERSIONES  
DISPONIBLES P/ LA VENTA M.E.

-49,686.17

PRIMAS SOBRE INVERSIONES

19,425.93

DESCUENTO SOBRE INVERSIONES

-52,109.76

INTERESES POR COBRAR SOBRE INVERSIONES

14,911.89

**CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR**

CUENTAS POR COBRAR M.E

2,750.00

**INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO**

**Total de inversiones y valores a plazo**

**2,253,408.87**

**TOTAL ACTIVO CORRIENTE**

**2,256,129.23**

**ACTIVOS NO CORRIENTES**

**INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO**

TERRENOS

6 5,645,675.08

REVALUACION DE TERRENOS

6 818,608.71

EDIFICIOS

6 10,034,080.59

REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION

6 -438,238.97

**Total de inmuebles, mobiliario y equipo**

**16,060,125.41**

**TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE**

**16,060,125.41**

**OTROS ACTIVOS**

CARGOS DIFERIDOS

7.a 697,623.84

ADELANTO DE IMPUESTO S/RENTA

86,520.29

**TOTAL OTROS ACTIVOS**

**784,144.13**

**TOTAL ACTIVOS**

**19,100,398.77**

Ileana Naranjo Mora  
Asist. Gerencia Fideicomisos

Christian Guillen Canales  
Gerente Contab. Fideicomisos

**Scotiabank de Costa Rica**  
Sabana Norte  
Apdo. Postal 5395-1000  
San José, Costa Rica

T: (506) 2210-4000  
F: (506) 2210-4525



**PASIVOS**

**PASIVO CORRIENTE**

**CUENTA POR PAGAR Y PROVISIONES**

OBLIGACIONES CON EL PUBLICO		10,500,000.00
CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES		154,947.91
RETENCION DEL IMPUESTO DE RENTA		13,387.50
IMPUESTO DE RENTA POR PAGAR	8.a	159,581.60
IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO	8.b	486,761.04

**Total de cuenta por pagar y provisiones** 11,314,678.05

**TOTAL DE PASIVOS** 11,314,678.05

**PATRIMONIO**

APORTES DE CAPITAL	9	15,680,647.09
DESEMBOLSOS DE CAPITAL	10	-10,500,000.00
AJUSTES AL VALOR DE LOS ACTIVOS M.E.		-49,686.17
RESULTADOS ACUMULADOS		1,964,948.41
RESULTADOS DEL PERIODO		689,811.39

**TOTAL PATRIMONIO** 7,785,720.72

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO** 19,100,398.77

Ileana Naranjo Mora  
Asist. Gerencia Fideicomisos

Christian Guillen Canales  
Gerente Contab. Fideicomisos

**FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA  
SANTIAGOMILLAS  
ESTADO DE RESULTADOS-DOLARIZADOS  
Al 30 de Setiembre del 2015**

**Scotiabank de Costa Rica**  
Sabana Norte  
Apdo. Postal 5395-1000  
San José, Costa Rica

T: (506) 2210-4000  
F: (506) 2210-4525



Detalle	Nota	ACUM. MES ANTERIOR	MOV. DEL MES	ACUMULADO ACTUAL
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>				
POR FONDOS DISPONIBLES		1,266.85	169.01	1,435.86
POR INVERSION EN VALORES A PLAZO		60,060.11	6,354.25	66,414.36
VENTA DE VALORES		17,728.21	0.00	17,728.21
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>		<b>79,055.17</b>	<b>6,523.26</b>	<b>85,578.43</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>				
GASTOS POR INTERESES S/EMISION DE BONOS		653,537.51	59,412.49	712,950.00
CARGO POR SERVICIO BANCARIO		116.49	5.59	122.07
COMISIONES BURSATILES		1,504.86	0.00	1,504.86
PERDIDA EN COMPRA/VENTA DE TITULO		210.76	0.00	210.76
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>655,369.62</b>	<b>59,418.08</b>	<b>714,787.69</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO BRUTO</b>		<b>-576,314.45</b>	<b>-52,894.82</b>	<b>-629,209.26</b>
<b>INGRESOS DE OPERACION</b>				
INGRESO POR ALQUILERES		1,486,890.46	135,171.86	1,622,062.32
OTROS INGRESOS OPERATIVOS		0.00	76,578.96	76,578.96
<b>TOTAL INGRESOS OPERATIVOS</b>		<b>1,486,890.46</b>	<b>211,750.82</b>	<b>1,698,641.28</b>
<b>GASTOS DE OPERACION</b>				
COMISIONES AL FIDUCIARIO	11	82,500.00	4,750.00	87,250.00
OTROS DESEMBOLSOS DE OPERACION		3,930.17	17,975.58	21,905.75
DESEMBOLSOS DE OPERACION		10,333.91	0.00	10,333.91
<b>TOTAL GASTOS DE OPERACION</b>		<b>96,764.08</b>	<b>22,725.58</b>	<b>119,489.66</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>1,390,126.38</b>	<b>189,025.24</b>	<b>1,579,151.62</b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>				
IMPUESTOS MUNICIPALES		28,352.07	342.17	28,694.24
POLIZA DE SEGUROS		15,600.64	1,418.20	17,018.84
HONORARIOS DE AUDITORIA		3,720.00	0.00	3,720.00
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION</b>		<b>47,672.71</b>	<b>1,760.37</b>	<b>49,433.08</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTO</b>		<b>766,139.22</b>	<b>134,370.05</b>	<b>900,509.27</b>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CORRIENTE	12.a	152,441.55	7,140.05	159,581.60
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	12.b	95,016.33	-43,900.05	51,116.28
<b>RESULTADOS DEL PERIODO</b>		<b>518,681.34</b>	<b>171,130.05</b>	<b>689,811.39</b>

Ileana Naranjo Mora  
Asist. Gerencia Fideicomisos

Christian Guillen Canales  
Gerente Contab. Fideicomisos

## **FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2015**

---

#### **NOTA 1-NATURALEZA DE LAS OPERACIONES**

La principal actividad del Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas es la emisión de bonos para la cancelación de Pasivos de la Fideicomitente (Inmobiliaria Santiagomillas); quien otorga en garantía de la emisión dos fincas comerciales que estará arrendando al Fideicomiso para constituir un flujo de ingresos que le permita atender las obligaciones de los Titulares de los bonos tanto en intereses periódicos como del principal al vencimiento, así como las obligaciones propias del Fideicomiso.

#### **NOTA 2-INFORMACION GENERAL Y DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF**

Los Estados Financieros del Fideicomiso fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

El 12 de Agosto del 2011 se firmó el contrato de creación del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas, por lo cual se realizaran dos emisiones de bonos una por un monto de \$5,500,000.00 USD y \$5,000,000.00 USD, otorgándose en garantía dos Activos Subyacentes: Una Propiedad ubicada en San Jose, Santa Ana, Pozos, Vía Lindora y la otra propiedad ubicada en Alajuela, San Isidro.

Entre las principales cláusulas del contrato se establecen las siguientes:

- a) Que el Fiduciario utilice los flujos que provienen de los contratos maestros de arrendamiento, para constituir y abastecer las cuentas del Fideicomiso.
- b) Que el Fiduciario proceda a cumplir utilizando los fondos que estarán disponibles en las cuentas del Fideicomiso, las obligaciones de pago de los bonos y sus intereses.
- c) Que el Fiduciario proceda a realizar nuevas emisiones para cubrir fondos que el Fideicomiso pudiese necesitar para cancelar la Totalidad del principal de los bonos.
- d) Que al haberse cancelado la totalidad de los intereses y amortizaciones correspondientes, así como cualquier gasto originado en virtud de las emisiones de los bonos, el Fiduciario proceda con la devolución del patrimonio Fideicometido al Fideicomitente, Inmobiliaria Santiagomillas S. A

## **FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2015**

---

#### **NOTA 2-INFORMACION GENERAL Y DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF**

- e) Que 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 éstas no se encuentren prescritas.
- f) Que de previo a su cancelación, el Fiduciario custodie las cédulas hipotecarias, y las mantenga en propiedad fiduciaria.
- g) Que el Fiduciario proceda realizar los actos para que Inmobiliaria Santiagomillas S. A. lleve a cabo los actos administrativos y obtenga los permisos necesarios para la constitución del condominio que se realizará en el Inmueble de Alajuela. Corresponderá de manera exclusiva al Fiduciario realizar la comparecencia legal para otorgar la escritura de constitución del condominio.

#### **NOTA 3-RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES**

##### **3.1 Consideraciones Generales**

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros que se acompañan se presentan a continuación:

Los Estados financieros han sido preparados utilizando las bases de medición especificadas en las NIIF para cada tipo de Activo, Pasivo, Ingreso y Gasto. Dichas bases de medición se describen más detalladamente en las políticas contables siguientes.

##### **3.2 Presentación de Estados Financieros**

Los Estados Financieros están presentados de acuerdo con la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros (Revisada 2010).

##### **3.3 Unidad Monetaria**

Las partidas incluidas en los Estados Financieros son medidas y están presentadas utilizando Dólares de los Estados Unidos, que es la moneda del entorno económico primario en el que opera la entidad.

## **FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2015**

---

#### **3.4 Instrumentos Financieros**

Los Pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en parte contractual del instrumento financiero.

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, descarga, cancela o expira.

#### **Pasivos Financieros**

Los Pasivos Financieros incluyen Intereses por pagar sobre Emisión de Bonos.

#### **3.5 Efectivo y equivalentes de Efectivo**

El efectivo y los equivalentes de Efectivo comprenden depósitos bancarios a la vista.

#### **3.6 Patrimonio**

Los aportes al fideicomiso están representados usando el valor nominal de los aportes.

#### **3.7 Ingresos**

Los Ingresos por alquileres son diferidos.

#### **3.8 Gastos**

Los Gastos se reconocen en resultados de acuerdo a la utilización del servicio o a la fecha en que se incurren.

**FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2015**

---

**NOTA 4-INVERSIONES DISPONIBLES**

El Fideicomiso mantiene una cuenta Corriente en colones y en dólares.

<b>INVERSIONES DISPONIBLES – CAJA Y BANCOS</b>	
Entidad:	Scotiabank de Costa Rica, S.A.
Número de Cuenta:	<b>13000425001</b>
Moneda	Dólares
Saldo inicial	\$12,416.75
Intereses recibidos durante el mes	\$8.62
Aportes durante el mes	\$126,910.43
Desembolsos durante el mes	-\$136,615.44
Saldo final al cierre de mes	\$2,720.36

**NOTA 5-CUENTAS POR COBRAR**

Se detalla la cuenta por cobrar:

<b>Cuenta por Cobrar Alquileres</b>	
Alquiler Correspondiente al mes de Setiembre 2015	\$ 126,910.43
Pago de Alquiler Mes de Setiembre 2015	\$ 126,910.43
Total Cuenta por Cobrar Alquileres	\$ 0.00

La cuenta por cobrar alquileres va aumentar un 2% cada año, el cobro de alquileres está pactado para 15 años según indica el contrato.

**FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2015**

**NOTA 6-INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO**

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

Al 30 de Setiembre, el detalle de los bienes inmuebles, mobiliario y equipo es como sigue:

<b>INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO</b>	<b>Costo</b>	<b>Saldo Balance al 31-08-2015</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Retiros</b>	<b>Ajuste por avalúo</b>	<b>Saldo Balance al 30-09-15</b>
<b><u>TERRENOS</u></b>		5,645,675.08				
Alajuela	2,722,878.34	-	-	-	489,719.83	3,212,598.17
Santa Ana	2,922,796.74	-	-	-	328,888.88	3,251,685.62
Revaluación de terrenos		743,157.75	-	-		
	5,645,675.08	<b>\$6,388,832.83</b>	-	-	<b>818,608.71</b>	<b>\$6,464,283.79</b>
<b><u>EDIFICIOS</u></b>		<b>10,034,080.59</b>				
Alajuela	5,911,865.26		-	-	(255,878.13)	5,655,987.13
Santa Ana	4,122,215.33		-	-	(182,360.84)	3,939,854.49
Revaluación edificios e instalación.		(420,591.15)	-	-		
	10,034,080.59	<b>\$9,613,489.44</b>	-	-	<b>(438,238.97)</b>	<b>\$9,595,841.62</b>
<b>Total de inmuebles, mobiliario y equipo</b>	15,679,755.67	<b>\$16,002,322.27</b>	-	-	380,369.74	<b>\$16,060,125.41</b>

**NOTA 7-OTROS ACTIVOS**

**7. a Cargos Diferidos**

El cálculo del cargo diferido proviene de los alquileres percibidos por adelantado; está basado de acuerdo a la NIC 12 y el mismo se realizó de la siguiente manera:

Base de Cálculo Ingreso Diferido Alquileres Al 30-09-2015		
Base Financiera	Base Fiscal	Ingreso Diferido
\$6,623,421.61	\$5,925,797.77	\$697,623.84



## FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2015

---

#### NOTA 8-CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

##### 8. a Impuesto de renta por pagar

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

Base de Cálculo ISR por Pagar		
Impuesto de Renta por pagar al 31-08-2015	Adelanto ISR Saldo provisión	Total impuesto de renta por pagar al 30-09-2015
<b>\$133,307.81</b>	<b>\$26,273.79</b>	<b>\$159,581.60</b>

##### 8. b Impuesto sobre la Renta Diferido

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

Calculo de ISR diferido sobre Alquileres			
Base Financiera	Base Fiscal	Ingreso Diferido	ISR diferido (30 %)
\$6,623,421.61	\$5,925,797.77	\$697,623.84	\$209,287.15

Depreciación del Acumulado 30-09-2015	ISR diferido (30%)
\$884,106.12	\$265,231.73
Ajuste de Auditoria periodos anteriores	ISR diferido (30%)
Valuación inversiones-diferencias cambiarias	\$12,242.19

Total de ISR diferido	<b>\$486,761.04</b>
-----------------------	---------------------

#### NOTA 9-APORTES AL FIDEICOMISO

Los aportes del Fideicomiso proceden de los Terrenos y Edificios asciende a \$ 15,680,647.09

#### NOTA 10-DESEMBOLSOS AL FIDEICOMISO

Se realiza como parte de la garantía que se indica en el contrato y asciende a \$ 10,500,000.00

## FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2015

---

#### NOTA 11-COMISIONES AL FIDUCIARIO

Según lo que estipula el contrato el Fideicomiso, este devengara \$ 7,500.00 mensuales pero a la hora que este comience con la emisión de bonos.

Detalle de Pago de Comisiones	
Mes de Octubre 2014	\$7,500.00
Mes de Noviembre 2014	\$7,500.00
Mes de Diciembre 2014	\$7,500.00
Mes de Enero 2015	\$7,500.00
Mes de Febrero 2015	\$7,500.00
Mes de Marzo 2015	\$7,500.00
Mes de Abril 2015	\$7,500.00
Mes de Mayo 2015	\$7,500.00
Mes de Junio 2015	\$7,500.00
Mes de Julio 2015	\$7,500.00
Mes de Agosto 2015	\$7,500.00
Mes de Setiembre 2015	\$4,750.00
Total	\$87,250.00

#### NOTA 12-IMPUESTO SOBRE LA RENTA

##### 12.a Corriente

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

##### 12.b Diferido

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