



FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA-DOLARIZADO
Al 30 de Setiembre del 2016

Detalle	Nota	ACUMULADO AL 30-09-2016	ACUMULADO AL 30-09-2015
ACTIVO			
ACTIVOS CORRIENTES			
FONDOS DISPONIBLES			
CAJA Y BANCO	2.1	7,860.23	2,720.36
Total de Fondos Disponibles		7,860.23	2,720.36
INVERSIONES Y VALORES A PLAZO			
INVERSIONES EN SOCIEDAD FONDOS DE INVERSION		238,402.86	283,116.98
INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA M.E.	2.2	2,620,000.00	2,035,000.00
GANA (PERD) NO REALIZ. POR VALUAC. INVERSIONES DISPONIBLES P/ LA VENTA M.E.		43,531.10	-49,686.17
PRIMAS SOBRE INVERSIONES		21,381.36	19,425.93
DESCUENTO SOBRE INVERSIONES		-926.05	-52,109.76
INTERESES POR COBRAR SOBRE INVERSIONES		36,419.56	14,911.89
CUENTAS POR COBRAR M.E			2,750.00
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO			
Total de inversiones y valores a plazo		2,958,808.83	2,253,408.87
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2,966,669.06	2,256,129.23
ACTIVOS NO CORRIENTES			
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO			
TERRENOS	4	5,645,675.08	5,645,675.08
REVALUACION DE TERRENOS	4	1,087,743.95	818,608.71
EDIFICIOS	4	10,034,080.59	10,034,080.59
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION	4	-470,287.84	-438,238.97
Total de inmuebles, mobiliario y equipo		16,297,211.78	16,060,125.41
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		16,297,211.78	16,060,125.41
OTROS ACTIVOS			
CARGOS DIFERIDOS	6.1	794,222.76	697,623.84
ADELANTO DE IMPUESTO S/RENTA		108,338.97	86,520.29
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		2,750.00	0.00
CUENTA POR COBRAR			0.00
TOTAL OTROS ACTIVOS		905,311.73	784,144.13
TOTAL ACTIVOS		20,169,192.57	19,100,398.77

Digitally signed by
ILEANA ANDREA
NARANJO MORA (FIRMA)

Ileana Naranjo Mora
Asist. Gerencia Fideicomisos

CHRISTIAN
ARNOLDO
GUILLEN
CANALES (FIRMA)

Christian Guillen Canales
Gerente Contab. Fideicomisos

Digitally signed by CHRISTIAN
ARNOLDO GUILLEN CANALES (FIRMA)
DN: serialNumber=c59f-01-09465825,
cn=GUILLEN CANALES,
email=arnoldo.guillen@scotiabank.com,
c=CHILE, o=PERSONA FIDUCIARIA,
ou=CONTABILIDAD, cn=CHRISTIAN
ARNOLDO GUILLEN CANALES (FIRMA)
Date: 2016.10.14 11:43:32 -0600'



FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA-DOLARIZADO
Al 30 de Setiembre del 2016

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE

CUENTA POR PAGAR Y PROVISIONES

OBLIGACIONES CON EL PUBLICO	5	10,500,000.00	10,500,000.00
CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES		154,947.91	154,947.91
RETENCION DEL IMPUESTO DE RENTA		13,387.50	13,387.50
IMPUESTO DE RENTA POR PAGAR	7.1	167,729.65	349,268.37
IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO	7.2	654,721.48	564,064.04

Total de cuenta por pagar y provisiones 11,490,786.54 11,581,667.82

TOTAL DE PASIVOS 11,490,786.54 11,581,667.82

PATRIMONIO

APORTES DE CAPITAL	8	15,679,755.66	15,680,647.09
DESEMBOLSOS DE CAPITAL	9	-10,500,000.00	-10,500,000.00
AJUSTES AL VALOR DE LOS ACTIVOS M.E.		43,531.10	-49,686.17
AJUSTE POR CONVERSION DE ESTADOS FINANCIEROS		0.00	-135,523.04
RESULTADOS ACUMULADOS		2,684,692.80	2,101,599.45
RESULTADOS DEL PERIODO		770,426.47	421,693.62

TOTAL PATRIMONIO 8,678,406.03 7,518,730.95

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 20,169,192.57 19,100,398.77

Digitally signed by
ILEANA ANDREA
NARANJO MORA (FIRMA)

Ileana Naranjo Mora
Asist. Gerencia Fideicomisos

CHRISTIAN
ARNOLDO
GUILLEN
CANALES (FIRMA)

Digitally signed by CHRISTIAN
ARNOLDO GUILLEN CANALES (FIRMA)
DN: serialNumber=c=PE-010466032,
sn=GUILLEN CANALES,
givenName=CHRISTIAN ARNOLDO,
o=CB, ou=PERSONA FISICA,
postalCode=0101, cn=CHRISTIAN
ARNOLDO GUILLEN CANALES (FIRMA)
Date: 2016.10.14 11:50:16 -0600'

Christian Guillen Canales
Gerente Contab. Fideicomisos



**FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS
ESTADO DE RESULTADOS-DOLARIZADO
Al 30 de Setiembre del 2016**

Detalle	Nota	ACUM. MES ANTERIOR	MOV. DEL MES	ACUMULADO AL 30-09-2016	ACUMULADO AL 30-09-2015
INGRESOS FINANCIEROS					
POR FONDOS DISPONIBLES		2,923.69	258.97	3,182.66	1,435.86
POR INVERSION EN VALORES A PLAZO		83,582.25	9,065.40	92,647.65	66,414.36
VENTA DE VALORES		57,728.96	0.00	57,728.96	17,728.21
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		144,234.90	9,324.37	153,559.27	85,578.43
GASTOS FINANCIEROS					
GASTOS POR INTERESES S/EMISION DE BONOS		653,537.51	59,412.49	712,950.00	712,950.00
CARGO POR SERVICIO BANCARIO		105.02	2.51	107.53	122.07
COMISIONES BURSATILES		538.24	0.00	538.24	1,504.86
PERDIDA EN COMPRA/VENTA DE TITULO		5,315.52	0.00	5,315.52	210.76
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		659,496.29	59,415.00	718,911.29	714,787.69
RESULTADO FINANCIERO BRUTO		-515,261.39	-50,090.63	-565,352.02	-629,209.26
INGRESOS DE OPERACION					
INGRESO POR ALQUILERES		1,486,890.46	135,171.86	1,622,062.32	1,622,062.32
OTROS INGRESOS OPERATIVOS		1,526,293.82	0.00	1,526,293.82	75,450.96
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS		3,013,184.28	135,171.86	3,148,356.14	1,697,513.28
GASTOS DE OPERACION					
COMISIONES AL FIDUCIARIO	10	85,250.00	4,750.00	90,000.00	87,250.00
OTROS DESEMBOLSOS DE OPERACION		1,303,365.26	319.59	1,303,684.85	21,905.75
DESEMBOLSOS DE OPERACIÓN		0.00	0.00	0.00	10,333.91
TOTAL GASTOS DE OPERACION		1,388,615.26	5,069.59	1,393,684.85	119,489.66
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		1,624,569.02	130,102.27	1,754,671.29	1,578,023.62
GASTOS ADMINISTRATIVOS					
IMPUESTOS MUNICIPALES		42,223.18	723.25	42,946.43	28,694.24
POLIZA DE SEGUROS		14,909.52	1,355.43	16,264.95	17,018.84
HONORARIOS DE AUDITORIA		5,330.00	0.00	5,330.00	3,720.00
HONORARIOS PROFESIONALES		0.00	1,300.00	1,300.00	0.00
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION		62,462.70	3,378.68	65,841.38	49,433.08
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTO		1,046,844.93	76,632.96	1,123,477.89	899,381.27
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CORRIENTE	11.1	153,121.72	14,608.22	167,729.94	349,268.37
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	11.2	176,368.02	8,953.46	185,321.48	128,419.28
RESULTADOS DEL PERIODO		717,355.19	53,071.28	770,426.47	421,693.62

Digitally signed by
ILEANA ANDREA
NARANJO MORA (FIRMA)

Ileana Naranjo Mora
Asist. Gerencia Fideicomisos

CHRISTIAN
ARNOLDO
GUILLEN
CANALES
(FIRMA)

Christian Guillen Canales
Gerente Contab. Fideicomisos

Digitally signed by CHRISTIAN
ARNOLDO GUILLEN CANALES
(FIRMA)
DN:
serialNumber=cOFF-016946-0325,
o=CHRISTIAN GUILLEN CANALES,
givenName=CHRISTIAN
ARNOLDO, cn=CHRISTIAN
ARNOLDO, c=CHILE, ou=PERSONA
FISICA, ou=CIDRACANAC,
cnc=CHRISTIAN ARNOLDO
GUILLEN CANALES (FIRMA)
Date: 2016.10.14 11:51:56 -0600



SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A.
FIDEICOMISO EMISION BONOS SANTIAGOMILLAS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2016
(En dolares)

2016

Flujo de efectivo de las actividades de operación	
Resultados del período	53,071
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos	
Gastos de apertura	-
Impuesto sobre renta	-
Variación neta en los activos (aumento), o disminución	
Intereses por cobrar	(6,965)
Activo fijo	-
Otros activos	(42,720)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)	
Cargos por pagar por obligaciones financieras	54,687
Impuesto por pagar	28,287
Gastos acumulados por pagar	-
Reservas y estimaciones	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	86,360
Flujos netos de efectivo provistos (usados) en las actividades de inversión:	
Aumento en inversiones	(78,558)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-
Rectificación de impuestos de períodos anteriores	-
Flujos netos de efectivo (usado) provistos en las actividades de inversión	(78,558)
Flujos netos de efectivo (provistos) usados en las actividades de financiamiento:	
Otras obligaciones financieras nuevas	-
Pago de obligaciones financieras	-
Pago de dividendos	-
Pago de impuestos aplicado a utilidades de periodos anteriores	-
Flujos netos de efectivo (usado) provistos en las actividades de financiamiento	-
Aumento neto en el efectivo y equivalentes	7,802.29
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	58
Efectivo y equivalentes al final del periodo	7,860

Digitally signed by
ILEANA ANDREA
NARANJO MORA (FIRMA)
Ileana Naranjo Mora
Asist. Gerencia Fideicomisos

CHRISTIAN
ARNOLDO
GUILLEN
CANALES (FIRMA)

Digitally signed by CHRISTIAN
ARNOLDO GUILLEN CANALES (FIRMA)
DN: serialNumber=CF-01-0946-0925,
sn=GUILLEN CANALES,
givenName=CHRISTIAN ARNOLDO,
o=CF, ou=PERSONA FISICA,
ou=CIUDADANO, cn=CHRISTIAN
ARNOLDO GUILLEN CANALES (FIRMA)
Date: 2016.10.14 11:54:45 -0600'

Christian Guillen Canales
Gerente Contab. Fideicomisos



Fideicomiso Santiagomillas
Estado de cambios en la Posición Patrimonial
Por el periodo del 1 de Octubre 2015 al 30 de Setiembre 2016
(En Dolares)

DESCRIPCION	Aportes de Capital	Desembolso de Capital	Ajustes al Patrimonio Sobre Inversiones	Pérdida y/o Utilidad Acumulada	Resultado del periodo	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 30/09/2015	15,680,647.09	(10,500,000.00)	(49,686.17)	2,654,759.80	-	7,785,720.72
Aportes de Capital						0.00
Aportes en especies						0.00
Desembolsos de capital						0.00
Desembolsos a otros fondos						0.00
Ajustes al Patrimonio Sobre Inversiones			93,217.27			93,217.27
Ajuste por Efectos de Conversión	891.43					0.00
Ajuste conciliacion con EF Auditoria				29,933.00	770,426.47	29,041.57
Utilidad / Pérdida del periodo						770,426.47
Saldo al 30/09/2016	15,679,755.66	(10,500,000.00)	43,531.10	2,684,692.80	770,426.47	8,678,406.03

Digitally signed by ILEANA
ANDREA NARANJO MORA
(FIRMA)

Ileana Naranjo Mora
Asistente Gerencia Fideicomisos

CHRISTIAN ARNOLDO
GUILLEN CANALES
(FIRMA)

Digitally signed by CHRISTIAN ARNOLDO GUILLEN
CANALES (FIRMA)
DN: serialNumber=0F0106460025, cn=CHRISTIAN
GUILLEN CANALES, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=CHRISTIAN
ARNOLDO GUILLEN CANALES (FIRMA)
Date: 2016.10.14 11:57:42 -0600

Christian Guillén Canales
Gerente Contabilidad Fideicomisos



NOTA 1-NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

NATURALEZA DEL NEGOCIO Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Naturaleza del Negocio - El Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank CR - 2011 (en adelante “el Fideicomiso”), fue suscrito el 12 de agosto de 2011 obteniendo la respectiva autorización de la Superintendencia General de Valores (SUGIVAL) para realizar oferta pública y la inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, mediante la resolución SGV - R - 2504 del veinticinco de agosto del dos mil once.

Inmobiliaria Santiagomillas, S.A. es el Fideicomitente. Su aporte inicial fueron dos propiedades ubicadas en Alajuela (Folio Real 2-430581-000) y en San José (Folio Real 1-571952-000).

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

Los Fideicomisarios son los tenedores de los bonos 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, estas 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 se hayan pagados todos los bonos e intereses.

El Fideicomiso fue constituido legalmente el 12 de agosto de 2011 y a partir de ese momento inició sus actividades.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2016

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

a. **Moneda y Transacciones en Moneda Extranjera** - La moneda de curso legal en Costa Rica es el colón costarricense. Los registros de contabilidad del Fideicomiso son llevados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda de registro. El Fideicomiso determinó que la moneda funcional es el dólar estadounidense, al considerar que es la moneda que mejor refleja los eventos y transacciones efectuadas.

Las transacciones efectuadas en moneda extranjera se registran a la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos en moneda extranjera al final de cada período contable son ajustados a la tasa de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias cambiarias originadas de la liquidación de activos y obligaciones denominadas en moneda extranjera y por el ajuste de los saldos a la fecha de cierre son registradas contra los resultados del período en que ocurrieron. Al 30 de setiembre del 2016 y 2015, las tasas de cambio para la compra de dólares estadounidenses eran de ₡546.33 y ₡528.62 respectivamente por US\$1 y las tasas de cambio para la venta de dólares estadounidenses eran de ₡558.80 y ₡541.04 respectivamente por US\$1.

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

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



por su naturaleza tienen un alto riesgo de causar ajustes de importancia relativa a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros, se presenta a continuación:

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

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

d. Instrumentos Financieros – El Fideicomiso reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías en la fecha de su reconocimiento inicial: a) activos financieros al valor razonable con cambios en resultados; b) cuentas por cobrar a su costo amortizado; y c) activos financieros disponibles para la venta. Esta clasificación inicial es revisada por el Fideicomiso al final de cada año financiero.

Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por el Fideicomiso en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar o vender un activo financiero.



- **Valor Razonable** – El valor razonable de una inversión que es negociada en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación. Para aquellas inversiones para las que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación.
- **Costo Amortizado** – El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier premio o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.
- **Medición Subsecuente de los Activos Financieros** – La medición subsecuente de los activos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:
 - ❖ **Activos Financieros al Valor Razonable con Cambios en Resultados** – Los activos financieros adquiridos con el propósito de negociarlos en un futuro cercano, se incluyen en los estados financieros como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, sin deducir los costos de transacción en que se pueda incurrir en su venta o disposición.
 - Estos activos financieros mantenidos para negociar, son designados por el Fideicomiso desde su reconocimiento inicial como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Las ganancias o pérdidas derivadas de su negociación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.
 - ❖ **Activos Financieros Disponibles para la Venta** – Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que son designados como tales, desde la fecha de su reconocimiento original. Posteriormente, después de su reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta son medidos por el Fideicomiso al valor razonable y las ganancias o pérdidas no realizadas son reconocidas como otro resultado integral hasta la fecha de su desapropiación o si ha sido determinado su deterioro, fecha en la cual las ganancias o pérdidas acumuladas previamente registradas como otro resultado integral, son reconocidas en resultados.
- **Deterioro de Activos Financieros** – El Fideicomiso evalúa a la fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos pudieran estar deteriorados.

Un activo financiero o un grupo de activos financieros es considerado deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero y que el evento de pérdida detectado



tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados para el activo financiero o del grupo de activos financieros que pueda ser confiablemente estimado.

La evidencia de deterioro puede incluir indicadores de que los deudores están experimentando significativas dificultades financieras, retrasos en el pago de intereses o pagos del principal, la probabilidad de que tales deudores se encuentren en un proceso de quiebra u otro tipo de reorganización financiera y cuando la información indique que hay una disminución estimable en los flujos de efectivo del Fideicomiso provenientes de incumplimientos contractuales.

Si existiese tal indicio, el Fideicomiso re-estima el valor recuperable del activo y si es del caso, revierte la pérdida aumentando el activo hasta su nuevo valor recuperable, el cual no superará el valor neto en libros del activo antes de reconocer la pérdida por deterioro original, reconociendo el crédito en los resultados del período.

Deterioro de Activos Financieros Disponibles para la Venta – Cuando un descenso en el valor razonable de un activo financiero disponible para la venta haya sido reconocido directamente como otro resultado integral y exista evidencia objetiva de que el activo ha sufrido deterioro, la pérdida acumulada que haya sido reconocida directamente en otro resultado integral es eliminada por el Fideicomiso del mismo y reconoce la pérdida en el resultado del período, aunque el activo financiero no haya sido dado de baja en el estado de situación financiera.

El importe de la pérdida acumulada que haya sido eliminado de otro resultado integral y reconocido en el resultado del período, es la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro del valor de ese activo financiero previamente reconocida en el resultado del período.

- **Baja de Activos Financieros** – Los activos financieros son dados de baja por el Fideicomiso cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, el Fideicomiso ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

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



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

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

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

f. Pasivos Financieros –

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

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

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



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

- **Arrendamientos Operativos – Calidad de Arrendadora** – Arrendamientos en los cuales el Fideicomiso, en su calidad de arrendadora, retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados arrendamientos operativos.
Los ingresos provenientes de estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.
- **Ingresos por Rendimientos sobre Instrumentos Financieros** – Los ingresos por intereses y rendimientos sobre inversiones en valores se reconocen sobre los saldos promedios mensuales invertidos, tomando en cuenta el rendimiento efectivo del activo. El ingreso por intereses incluye la amortización de cualquier descuento o prima u otras diferencias entre el valor de costo inicial de un instrumento que devenga intereses y su madurez, calculado con base en el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses son incluidos como ingresos financieros en el estado de resultados.

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

h. **Impuestos** –

- **Impuesto sobre la Renta Corriente** – El Fideicomiso calcula el impuesto a las utilidades aplicando a la utilidad antes del impuesto sobre la renta los ajustes de ciertas partidas afectas o no al impuesto, de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes. El impuesto corriente, correspondiente al período presente y a los anteriores, es reconocido por el Fideicomiso como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso es reconocido como un activo.
- **Impuesto sobre la Renta Diferido** – El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos y pasivos y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha del estado de situación. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el año en que se estima que el activo se realizará o que el



pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

NOTA 2- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

2.1 Caja y Bancos

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

CAJA Y BANCOS	2016	2015
Entidad:	Scotiabank de Costa Rica, S.A.	Scotiabank de Costa Rica, S.A.
Número de Cuenta:	13000425001	13000425001
Moneda	Dólares	Dólares
Saldo inicial	\$57.94	\$12,416.75
Intereses recibidos durante el mes	9.1	\$8.62
Aportes durante el mes	\$131,886.17	\$126,910.43
Desembolsos durante el mes	(\$124,092.98)	-\$136,615.44
Saldo final al cierre de mes	\$7,860.23	\$2,720.36

2.2 Inversiones Disponibles para la Venta

Las inversiones 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.

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2016

Las siguiente es la información de las inversiones disponibles para la venta al cierre del 30 de Setiembre del 2016.

30 Setiembre del 2016							
Emisor	Tasa Interés	Calificación de Riesgo**	Valor Nominal	Prima	Descuento	Ganancia o pérdida por valoración	Moneda
APPLE COMPUTER INC	2.7	AA+	120,000.00	102.23		5,560.02	USD
ANHEUSER BUSCH INBEV WOR	2.63	A-	150,000.00		308.05	3,511.51	USD
BHP BILLITON FIN USA LTD	3.25	A	150,000.00	3,347.44		6,807.56	USD
BANCO DEL ESTADO CHILE	3.88	AA-	200,000.00	3,927.54		10,395.58	USD
BNP PARIBAS	3.25	A	150,000.00	3,622.17		4,695.90	USD
ABBVIE INC	2.9	A-	200,000.00	1,007.05		4,185.21	USD
QUALCOMM INC.	2.25	A+	100,000.00		518.78	2,787.77	USD
ONTARIO (PROVINCE OF)	1.88	A+	100,000.00	405.62		1,351.01	USD
COSTA RICA GOVERNMENT MINISTERIO DE HACIENDA	6	BB-	100,000.00		99.22	798.35	USD
COSTA RICA GOVERNMENT MINISTERIO DE HACIENDA	5.52	BB-	650,000.00	3,315.80		4,809.20	USD
COSTA RICA GOVERNMENT MINISTERIO DE HACIENDA	5.52	BB-	500,000.00	4,196.04		(700.38)	USD
COSTA RICA GOVERNMENT MINISTERIO DE HACIENDA	4.37	BB-	200,000.00	1,457.47		(670.63)	USD
Totales por moneda			\$2,620,000.00	21,381.36	926.05	43,531.10	

**Fuente: Carta emitida por la empresa Prival Bank (Costa Rica) S.A. basada en consulta realizada a la página de Bloomberg en fecha 28 de Setiembre del 2016.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2016

30 Setiembre del 2015						
Emisor	Tasa Interés	Valor Nominal	Prima	Descuento	Ganancia o pérdida por valoración	Moneda
APPLE COMPUTER INC	2.7	120,000.00	120.23		1,168.57	USD
ANHEUSER BUSCH INBEV WOR	2.63	150,000.00		354.85	(6,023.15)	USD
BANCO DEL ESTADO CHILE	3.88	200,000.00	4,661.94		(725.94)	USD
COSTA RICA GOVERNMENT MINISTERIO DE HACIENDA	4.25	280,000.00		17,023.21	(18,732.79)	USD
COSTA RICA GOVERNMENT MINISTERIO DE HACIENDA	4.25	370,000.00		26,030.85	(21,218.15)	
GOLDMAN SACHS	5.38	100,000.00	6,616.98		4,945.02	USD
GOLDMAN SACHS	3.63	100,000.00	647.50		726.50	USD
JPMORGAN CHASE & CO	3.38	100,000.00		3,850.83	1,731.83	USD
MORGAN STANLEY	2.8	150,000.00	2,019.26		(1,113.26)	
BNP PARIBAS	3.25	150,000.00	4,187.37		(3,399.87)	USD
ABBVIE INC	2.9	200,000.00	1,172.65		(3,336.65)	USD
EBAY INC	2.6	115,000.00		4,850.02	(3,708.28)	USD
	Totales por moneda	2,035,000.00	19,425.93	52,109.76	(49,686.17)	

NOTA 3- CUENTAS POR COBRAR

Se detalla la cuenta por cobrar producto de los alquileres de los Contratos Maestros de Arrendamiento de los Inmuebles Fideicometidos.

Cuenta por Cobrar Alquileres	2016	2015
Alquiler Correspondiente al mes de Setiembre	\$ 129,448.67	\$ 126,910.43
Pago de Alquiler Mes de Setiembre	\$ 129,448.67	\$ 126,910.43
Total Cuenta por Cobrar Alquileres	\$ 0.00	\$ 0.00



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2016

La cuenta por cobrar alquileres está sujeta a un incremento anual en el mes de septiembre de un dos por ciento (2%) sobre el monto de la renta del año anterior. El cobro de alquileres está pactado para 15 años según indica el contrato.

El Fideicomitente y Arrendador de los Inmuebles Inmobiliaria Santiagomillas, ha realizado oportunamente el depósito de los montos por concepto de arrendamiento en las cuentas del Fideicomiso según se dispone en los respectivos Contratos.

NOTA 4- PROPIEDADES DE INVERSION

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.

De conformidad con el último avalúo a las propiedades realizado por ICICOR al 31 de Agosto del 2016, el detalle de los bienes inmuebles, mobiliario y equipo es como sigue:

INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO	Costo	Valor de las propiedades al 31-08-16	Avalúo \$ (+ -)	Saldo Balance al 30-09-16
TERRENOS				
Alajuela	2,722,878.34	3,364,125.57		3,364,125.57
Santa Ana	2,922,796.74	3,369,293.46		3,369,293.46
REVALUACION DE TERRENOS			0.00	
	\$ 5,645,675.08	\$ 6,733,419.03	0.0	\$ 6,733,419.03
EDIFICIOS				
Alajuela	5,911,865.26	5,595,609.10		5,595,609.10
Santa Ana	4,122,215.33	3,968,183.65		3,968,183.65
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION				
	\$ 10,034,080.59	\$ 9,563,792.75	0.00	\$ 9,563,792.75
Total de inmuebles, mobiliario y equipo	\$ 15,679,755.67	\$16,297,211.78	0.00	\$16,297,211.78



INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO	Costo	Saldo Balance al 31-08-2015	Ajuste por avaluo	Saldo Balance al 30-09-15
TERRENOS		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
REVALUACION DE TERRENOS		743,157.75		
	5,645,675.08	6,388,832.83	818,608.71	6,464,283.79
EDIFICIOS		10,034,080.59		
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
REVALUACION DE EDIFICIOS E INSTALACION		(420,591.15)		
	10,034,080.59	9,613,489.44	(438,238.97)	9,595,841.62
Total de inmuebles, mobiliario y equipo	15,679,755.67	16,002,322.27	380,369.74	16,060,125.41

Las propiedades de inversión consisten en dos locales comerciales ubicados en el Gran Área Metropolitana. Al 30 de Setiembre 2016, los dos locales comerciales se encuentran arrendados.

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

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

Los Bienes Fideicometidos se encuentran debidamente asegurados con las políticas dispuestas en el Contrato de Fideicomiso y el Prospecto. Los montos actuales de estas pólizas son por la suma de US\$6,051,251.06 para el inmueble de Alajuela y US\$4,312,757.38 para el inmueble de Santa Ana.

La Póliza se encuentra suscrita Auto Mercado, S.A., la vigencia de la póliza es desde el 30-Set-15 hasta el 30-Set-16 y cuenta, además, con una acreencia en primer grado para Scotiabank de Costa Rica, S.A. en su condición de Fiduciario del Fideicomiso Emisor por el 100% de los montos asegurados.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2016

Los detalles de las propiedades de inversión del Fideicomiso e información sobre la jerarquía de valor razonable al 30 de Setiembre del 2016 se presentan a continuación:

	Nivel 3
Unidades de propiedad comercial ubicadas en Alajuela- Cantón Central	\$ 8,959,734.67
Unidades de propiedad comercial ubicadas en San Jose- Santa Ana	7,337,477.11
Total	\$ 16,297,211.78

La información que se dará a continuación es relevante para propiedades de inversión que se encuentran en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable:

Unidades de la Oficina Ubicadas en Alajuela – Cantón Central y San José - Cantón Santa Ana

Técnicas de Valuación	Indicadores no Observables Significativos	Sensibilidad
Enfoque de costo de reposición	<p>El valor del terreno se determina por medio de comparación directa con terrenos de características similares.</p> <p>Los valores de los comparables de terreno se ajustan por factores de corrección: área, frente, forma, topografía, ubicación y posición entre otros</p> <p>El valor de las edificaciones parte de determinar cuál sería el costo actual de reconstruir el bien inmueble, llamado el Costo de Reposición Nuevo (VRN). Para determinar los valores unitarios de construcción, se utiliza la base de datos del departamento de presupuestos de ICICOR, S.A., índice de la Cámara de Construcción y del INEC.</p>	<p>El modelo de valoración es sumamente sensible según los comparables que se utilicen. Depende en gran parte de los precios de lista disponibles en el mercado, ya que los valores de transacción son escasos y difíciles de determinar.</p> <p>Los factores de negociación sobre los precios de lista pueden variar entre un 0% y 15%. En cuanto a los parámetros de ajuste cuantitativos, las fórmulas de ajuste por área y frente pueden tener variaciones sobre los factores; comparables de mayor área y menor frente aumentan el valor unitario y viceversa. Es importante tomar en cuenta que cualquier variación se sensibiliza al 1/3</p>



El valor final indicado para las construcciones corresponde con el valor neto de reposición (VNR), el cual se calcula tomando el VRN y aplicando la depreciación por criterio de Ross - Heidecke.

por usar al menos una terna de comparables para determinar el valor unitario. Los factores de ajuste cualitativos pueden tener variaciones individuales comparables con mejores ubicaciones o mejores características para potencial desarrollo, repercuten en factores de ajuste menores a 1 y viceversa.

Las variaciones del costo de los materiales están influenciados por el comportamiento interno de la economía y las fluctuaciones de los precios de la materia prima en el extranjero.

Un mantenimiento deficiente de los inmuebles repercute en factores de depreciación más acelerados y por ende disminución del valor.

NOTA 5- DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de Setiembre 2016, las obligaciones con terceros por la emisión de bonos ascienden a US\$10,500,000. La deuda se encuentra garantizada con el patrimonio Fideicometido, el cual está integrado por los inmuebles, los montos que el Fideicomiso mantenga en las cuentas del Fideicomiso provenientes de: los alquileres de los inmuebles, las rentas de la inversión de las cuentas del Fideicomiso y cualquier otro recurso que perciba el Fiduciario. El Fideicomiso realizó la emisión de dos ofertas públicas una por US\$5,500,000 que vence el 5 de octubre de 2023 (plazo 12 años) y generan una tasa de interés facial bruta de 6.79% y la otra oferta por US\$5,000,000 que vence el 5 de octubre de 2026 (plazo 15 años) y genera una tasa de interés facial bruta de 6.79% la cual es fija hasta el quinto año de emisión. Posteriormente al sexto año, la tasa pasará a ser variable (la tasa Libor a 6 meses + 3.25%). Además contará con una tasa piso y una tasa techo, la cual está definida de acuerdo a la emisión de la siguiente manera:

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2016

Emisión	Tasa Piso Bruta	Tasa Techo Bruta
<u>US\$5,000,000</u>	<u>6.79%</u>	<u>9.00%</u>
<u>US\$5,500,000</u>	<u>6.79%</u>	<u>8.70%</u>

NOTA 6-OTROS ACTIVOS

6.1 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 30-09-2016	2016	2015
Base Financiera	\$ 8,245,484.29	\$ 6,623,421.61
Base Fiscal	\$ 7,451,261.53	\$ 5,925,797.77
Ingreso Diferido	\$ 794,222.76	\$ 697,623.84

NOTA 7-CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

7.1 Impuesto de renta por pagar

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

Base de Cálculo ISR por Pagar	2016	2015
Total impuesto de renta por pagar al 31-08-2016	\$ 153,121.43	\$ 133,307.81
Provisión	\$ 14,608.22	\$ 215,960.56
Total impuesto de renta por pagar al 30-09-2016	<u>\$ 167,729.65</u>	<u>\$ 349,268.37</u>



7.2 Impuesto sobre la Renta Diferido

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

Calculo de ISR diferido sobre Alquileres				
	Saldo al 31-08-2016	Efecto en resultados periodo 2015-2016	Efecto diferencial	Saldo al 30-09-2016
Efecto en propiedades de inversión	\$ 319,654.64	\$ 5,412.89		\$ 325,067.53
Alquileres	\$ 236,549.77	\$ 1,716.96		\$ 238,266.73
Total de ISR diferido	\$ 645,768.02	\$ 7,129.85	\$ 1,823.61	\$ 654,721.48

Calculo de ISR diferido sobre Alquileres				
	Saldo al 31-08-2015	Efecto en resultados periodo 2014-2015	Efecto diferencial	Saldo al 30-09-2015
Efecto en propiedades de inversión	\$ 188,560.51	\$ 5,412.89		\$ 193,973.40
Alquileres	\$ 206,808.58	\$ 2,478.42		\$ 209,287.00
Total de ISR diferido	\$ 395,369.09	\$ 7,891.31	\$ 160,803.64	\$ 564,064.04

NOTA 8-PATRIMONIO

Aportaciones de los Fideicomitentes – Al 30 de Setiembre de 2016, los aportes del Fideicomiso proceden de los Terrenos y Edificios, y asciende a \$ 15,679,755.66. Al 30 de Setiembre de 2015, los aportes del Fideicomiso proceden de los Terrenos y Edificios, y correspondían a \$ 15,680,647.09.

NOTA 9-DESEMBOLSOS DEL FIDEICOMISO

Corresponde a la cancelación realizada por el Fideicomiso de los pasivos cedidos por Inmobiliaria Santiagomillas S. A. al Fideicomiso, en fecha inmediatamente posterior a su constitución; mismos que fueran debidamente revelados a los Inversionistas mediante Hecho Relevante publicado el día 27 de septiembre 2011, según lo dispuesto Contrato y Prospecto de la Emisión



NOTA 10-COMISIONES AL FIDUCIARIO

Según lo que estipula el contrato el Fideicomiso, este devengara \$ 7,500.00 mensuales a partir del momento en que pero a la hora que se materializó este comience con la emisión de bonos, por lo que para el presente período se han realizado los siguientes pagos:

Detalle de Pago de Comisiones	
Mes de Octubre 2015	\$7,500.00
Mes de Noviembre 2015	\$7,500.00
Mes de Diciembre 2015	\$7,500.00
Mes de Enero 2016	\$7,500.00
Mes de Febrero 2016	\$7,500.00
Mes de Marzo 2016	\$7,500.00
Mes de Abril 2016	\$7,500.00
Mes de Mayo 2016	\$7,500.00
Mes de Junio 2016	\$7,500.00
Mes de Julio 2016	\$7,500.00
Mes de Agosto 2016	\$7,500.00
Mes de Setiembre 2016	\$4,750.00
Mes de Octubre 2016	\$2,750.00
Total	\$90,000.00

**Corresponde al devengado del cierre de mes por concepto de honorarios al Fiduciario, en virtud que la fecha de pago son los días 12 de cada mes, se registra como gasto el monto proporcional desde el día 12 y hasta el cierre.



NOTA 11-IMPUESTO SOBRE LA RENTA

11.1 Corriente

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

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

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

	2016	2015
Gasto de impuesto de renta Acumulado al 31 de Agosto	153,121.72	152,441.55
Gasto de impuesto de renta al 30 de Setiembre	14,608.22	196,826.82
Total de gasto de Impuesto de renta acumulado al 30 de Setiembre	\$ 167,729.94	\$ 349,268.37

11.2 Diferido

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

NOTA 12-ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - EL FIDEICOMISO COMO ARRENDADORA

El Fideicomiso ha suscrito varios contratos de arrendamiento operativo como arrendadora de sus propiedades de inversión. Estos contratos de arrendamiento no cancelables se extienden hasta por quince 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.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2016

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

- a. Estos contratos están denominados en dólares y colones y con plazos de 1 a 15 años. Los incrementos anuales son de un 2% y otras condiciones son objeto de negociación en forma anual.
- b. La arrendataria renuncia a todo derecho de indemnización o retiro de mejoras o reparaciones que se introduzcan en el inmueble.
- c. Cualquier remodelación, reparación o mejora correrán por cuenta del arrendatario y deberán ser autorizadas por escrito por el Arrendante.
- d. La arrendataria se abstendrá de almacenar materias inflamables o explosivas, que produzcan ruidos u olores molestos a los vecinos.
- e. La arrendataria pagará el consumo de los servicios públicos y la cuota de mantenimiento del local arrendado.

NOTA 13-INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2016

pasivos, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir derivados de los precios).

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

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

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

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

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

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

Al 30 de Setiembre de 2016 las propiedades de inversión están valuadas al valor razonable la cual se refleja en el Nivel 3.

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

Los principales instrumentos financieros son el efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones disponibles para la venta, los documentos por pagar e intereses.

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

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



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

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

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

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

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

NOTA 13- CONTRATO

Entre las principales cláusulas y condiciones del contrato del Fideicomiso Emisión Bonos Inmobiliaria Santiagomillas - Scotiabank CR - 2011 se establecen las siguientes:

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

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-SCOTIABANK CR – 2011



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE 2016

d. 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 estas no se encuentren prescritas.

e. Que de previo a su cancelación, el Fiduciario custodie las cédulas hipotecarias y las mantenga en propiedad fiduciaria.

g. Calificaciones De Riesgo

Las calificaciones de riesgo otorgadas a las emisiones del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica – 2011, por el del Consejo de Calificación de la empresa Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A que se encuentra vigente a la fecha de los estados financieros es la siguiente:

Sesión del Consejo		No 1012016	
Fecha de Sesión del Consejo:		28/01/2016	
Con Información Financiera del Fideicomiso y de la Fideicomitente al:		30/09/2015 Auditada y 30/06/2015 No Auditada	
Bonos Estandarizados	Monto en Millones	Calificación ²	Perspectiva
Serie A	\$ 5.5	AA	Estable
Serie B	\$ 5.0	AA	Estable
Fuente: ² Informes emitidos por Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A.			

La calificación actual indica una expectativa de riesgo de incumplimiento muy bajo respecto de otros emisores u obligaciones en Costa Rica. El riesgo de incumplimiento inherente difiere sólo levemente de aquel que presentan los emisores u obligaciones del país con la más alta calificación.

Este grado de calificación es la expresión de la entidad calificadora acerca del nivel de riesgo de crédito (en retrasos en los pagos y en incumplimientos) asociados a los bonos. Este grado de calificación podría variar en el tiempo, su actualización es anual, por lo cual es importante que el inversionista consulte y conozca permanentemente la calificación más actualizada. Esta información la puede obtener directamente en la Dirección de Fideicomisos de Scotiabank de Costa Rica en su condición de Fiduciario de este Fideicomiso Emisor, la Superintendencia General de Valores a través de su página web www.sugeval.fi.cr o mediante los boletines periódicos de la entidad calificadora.

SCOTIABANK CR

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS
FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS

Detalle de Inversiones a la Vista
30-09-2016

Fecha Mov.	Vencto	Movimientos		Rendimiento Estimado	Tasa Estimada	Saldo Actual
		Débitos	Créditos			
Moneda 1		Colones				
Instrumento CU		CUENTA UNIVERSAL			Saldo Anterior	.00
Emisor SCOTI		SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A.				
28/09/2016	A la Vista	175,459.43	.00	.00	.000	175,459.43
30/09/2016	A la Vista	.00	175,459.43	.00	.000	.00
Totales por Instrumento:		175,459.43	175,459.43	.00	Saldo Final:	.00
Totales por Moneda:		175,459.43	175,459.43	.00	Saldo Final:	.00

SCOTIABANK CR

**FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS
FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS**

**Detalle de Inversiones a la Vista
30-09-2016**

Fecha Mov.	Vencto	Movimientos		Rendimiento Estimado	Tasa Estimada	Saldo Actual
		Débitos	Créditos			

Moneda 2
Dólares
Instrumento CU CUENTA UNIVERSAL Saldo Anterior 57.94
Emisor SCOTI SCOTIABANK DE COSTA RICA~ S.A.

05/09/2016	A la Vista	129,448.67	.00	.00	.000	129,506.61
06/09/2016	A la Vista	2,437.50	1.00	.00	.000	131,943.11
07/09/2016	A la Vista	.00	78,645.00	.00	.000	53,298.11
09/09/2016	A la Vista	.00	1,300.75	.00	.000	51,997.36
12/09/2016	A la Vista	.00	7,500.00	.00	.000	44,497.36
14/09/2016	A la Vista	.00	174.16	.00	.000	44,323.20
27/09/2016	A la Vista	.00	35,602.63	.00	.000	8,720.57
28/09/2016	A la Vista	.00	319.59	.00	.000	8,400.98
29/09/2016	A la Vista	.00	549.85	.00	.000	7,851.13
30/09/2016	A la Vista	.00	.00	9.10	.000	7,860.23

Totales por Instrumento: 131,886.17 124,092.98 9.10 Saldo Final: 7,860.23
Instrumento NO DIVERS FONDO INVERSION NO DIVERSIFICADO PUBLICO SCOTI Saldo Anterior 159,507.99
Emisor SCOTV SCOTIA SOCIEDAD FONDOS DE INVERSION S.A.

01/09/2016	A la Vista	.00	.00	5.09	1.149	159,513.08
02/09/2016	A la Vista	.00	.00	5.09	1.149	159,518.17
03/09/2016	A la Vista	.00	.00	5.09	1.149	159,523.26
04/09/2016	A la Vista	.00	.00	5.09	1.149	159,528.35
05/09/2016	A la Vista	.00	.00	5.09	1.149	159,533.44
06/09/2016	A la Vista	.00	.00	5.09	1.149	159,538.53
07/09/2016	A la Vista	78,645.00	.00	5.09	1.149	238,188.62
08/09/2016	A la Vista	.00	.00	5.09	1.149	238,193.71
09/09/2016	A la Vista	.00	.00	5.09	1.149	238,198.80
10/09/2016	A la Vista	.00	.00	5.09	1.149	238,203.89
11/09/2016	A la Vista	.00	.00	5.09	1.149	238,208.98
12/09/2016	A la Vista	.00	.00	5.09	1.149	238,214.07
13/09/2016	A la Vista	.00	.00	5.09	1.149	238,219.16
14/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.60	1.149	238,226.76
15/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.60	1.149	238,234.36
16/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.60	1.149	238,241.96
17/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.60	1.149	238,249.56
18/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.60	1.149	238,257.16
19/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.60	1.149	238,264.76
20/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.60	1.149	238,272.36
21/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.60	1.149	238,279.96
22/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.61	1.149	238,287.57
23/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.61	1.149	238,295.18
24/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.61	1.149	238,302.79
25/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.61	1.149	238,310.40
26/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.61	1.149	238,318.01
27/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.61	1.149	238,325.62
28/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.61	1.149	238,333.23
29/09/2016	A la Vista	.00	.00	7.61	1.149	238,340.84
30/09/2016	A la Vista	.00	.00	62.02	1.149	238,402.86

Totales por Instrumento: 78,645.00 .00 249.87 Saldo Final: 238,402.86

SCOTIABANK CR

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS
FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA
SANTIAGOMILLAS

Detalle de Inversiones a la Vista
30-09-2016

Fecha Mov.	Vencto	Movimientos		Rendimiento Estimado	Tasa Estimada	Saldo Actual
		Débitos	Créditos			
Moneda 2		Dólares				
Totales por Moneda:		210,531.17	124,092.98	258.97	Saldo Final:	246,263.09

RESUMEN de Inversiones a la Vista						
	Instrumento	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Rendimiento	Tasa Rendimiento
Moneda 1	Colones					
	CU	.00	175,459.43	175,459.43	.00	
Moneda 2	Dólares					
	CU	57.94	131,886.17	124,092.98	9.10	.000
	NO DIVERS	159,507.99	78,645.00	.00	249.87	1.330

Elaborado por: _____

Revisado por _____

Reporte de Estado de Cuenta

Cliente: (9764) FIDEICOMISO EMISION BONOS INMOBILIARIA
Cuenta: 3711 - FIDEICOMISO EMISION BONOS INMOBILIARIA
Dirección: EJECUTIVO NATALIA EUGENIA RUGAMA VARGAS
 SANTIAGOMILLAS- SBCR 2011
Apartado: FRENTE COSTADO NORTE ESTADIO NACIO NAL, AVENIDA LAS AMERICAS
Cuenta: 3711 - FIDEICOMISO EMISION BONOS INMOBILIARIA

Periodo Comprendido del 01/09/2016 al 30/09/2016

FIND Público D Scotia (montos en Dólares U.S.A.)

Saldo Inicial a 01/09/2016	Serie	Plan	Valor de participación	Número de participacione	Rendimiento Acumulado	Saldo Inicial
	Serie	0-a la vista	1.0049067568	158,729.15	172.40	159,507.99
Total:				158,729.15	172.40	159,507.99

Detalle de Transacciones:

Fecha	Tipo de Transacción	Document	Serie	Plan	Valor de participación	Número de participacione	Rendimiento Liquidado	Monto Total
07/09/2016	Aporte	245369	Serie única	0-a la vista	1.0050745524	78,247.93	0.00	78,645.00
Total:						78,247.93		78,645.00

Rendimientos registrados durante el periodo: **249.87**

Saldo Final al: 30/09/2016	Serie	Plan	Valor de participación	Número de participacione	Rendimiento Acumulado	Saldo Final
	Serie	0-a la vista	1.0060165710	236,977.07	422.27	238,402.86
Total:				236,977.07	422.27	238,402.86

Rendimientos				Comisiones	
Serie	Plan	Ultimos 12 meses	Ultimos 30 días	Ultimos 30 días no anualizado	Administración
Serie única	0-a la vista	1.2010 %	1.3250 %	0.1100 %	0.8000 %

Estado de Cuentas



Cuenta : 13000425001 Saldo USD en Libros : 7,860.23

Nombre : FIDEICOMISO PARA LA EMISION DE BONOS/INMOBILI Monto de Diferido : 0.00

Cuenta Cliente Sinpe : 12300130004250015

Dirección : FINAL BOULEVARD AVENIDA DE LAS AMER Retenciones : 0.00

ICAS, COSTADO NORTE EST. NACIONAL Saldo Disponible : 7,860.23

SAN JOSE Promedio en Libros : 7,860.23

Producto : 2042 Saldo al 31/08/2016 : 57.94

ORIG.	F/VALOR	REFERENCIA	CÓDIGO TRANSAC.	DESCRIPCIÓN	DÉBITO	CRÉDITO	SALDO
01 - 112	05/09/2016	13619139	DP	DEPOSITO CHEQUES M/E		129,448.67	129,506.61
01 - 777	06/09/2016	650628706	MD	CA-21 COMISIÓN CK. OTRO BANCOC	1.00		129,505.61
01 - 296	06/09/2016	3044571	TM	PAGO CUPON BNP BNP23 US05574L		2,437.50	131,943.11
01 - 777	07/09/2016	650960893	MD	WM-12 APOORTE A LOS FONDOS DE I	78,645.00		53,298.11
01 - 806	09/09/2016	651545804	MD	FID ISM ICICOR AVALUOS	1,300.75		51,997.36
01 - 806	12/09/2016	651949312	MD	BSCF38/FID ISM HONORARIOS FIDU	7,500.00		44,497.36
01 - 806	14/09/2016	652721536	MD	FID SANTIAGOMILLAS TRIBUTOS MU	174.16		44,323.20
01 - 806	27/09/2016	655931459	MD	ADELANTO RENTA - FID ISM	35,602.63		8,720.57
01 - 806	28/09/2016	656278296	MD	FID ISM SUGEVAL	319.59		8,400.98
01 - 806	29/09/2016	656606916	MD	FID-ISM -IMPUESTOS MUNICIPALES	549.85		7,851.13
01 - 806	30/09/2016	657409868	3O	INTERESES		9.10	7,860.23

Total Débitos : (6) : 124,092.98

Total Créditos : (3) : 131,895.27

Saldo Final : 7,860.23



FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS
FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS

Detalle de Inversiones a Plazo
 Al 30-09-2016

SCOTIABANK CR

Fecha: 11/10/2016

#Operac.	Fecha Compra	Vencim.	Premio	Tasa Interés	Period.	Valor Nominal	Saldo Prim/Desc.	Valor Mercado	Dias Acum.	Interés al 31/08/2016	Interes Devengado	Interés Cobrado	Interés al 30/09/2016
Moneda	2	Dólares											
Instrumento	aap22	AAPL.aap22.US037833BF64											
Emisor	AAPL	APPLE COMPUTER INC											
93108155	03-09-2015	13-05-2022		2.70	2	120,000.00	102.23 P	125,662.25	137	963.00	270.00	.00	1,233.00
	Totales por Emisor					120,000.00	102.23	125,662.25		963.00	270.00	.00	1,233.00
	Totales por Instrumento					120,000.00	102.23	125,662.25		963.00	270.00	.00	1,233.00
Instrumento	abi23	ABIBB.abi23.US035242AA44											
Emisor	ABIBB	ANHEUSER BUSCH INBEV WOR											
91202154	18-02-2015	17-01-2023		2.63	2	150,000.00	308.05 D	153,203.46	73	470.42	328.20	.00	798.62
	Totales por Emisor					150,000.00	308.05	153,203.46		470.42	328.20	.00	798.62
	Totales por Instrumento					150,000.00	308.05	153,203.46		470.42	328.20	.00	798.62
Instrumento	bbhp21	BHP.bbhp21.US055451AL29											
Emisor	BHP	BHP BILLITON LTD SPON ADR											
93010155	04-11-2015	21-11-2021		3.25	2	150,000.00	3,347.44 P	160,155.00	129	1,340.46	406.20	.00	1,746.66
	Totales por Emisor					150,000.00	3,347.44	160,155.00		1,340.46	406.20	.00	1,746.66
	Totales por Instrumento					150,000.00	3,347.44	160,155.00		1,340.46	406.20	.00	1,746.66
Instrumento	bch22	BCHLE.bch22.US05968AAA43											
Emisor	BCHLE	BANCO DEL ESTADO CHILE											
92210141	27-10-2014	08-02-2022		3.88	2	200,000.00	3,927.54 P	214,323.12	52	473.66	645.90	.00	1,119.56
	Totales por Emisor					200,000.00	3,927.54	214,323.12		473.66	645.90	.00	1,119.56
	Totales por Instrumento					200,000.00	3,927.54	214,323.12		473.66	645.90	.00	1,119.56
Instrumento	bnp23	BNP.bnp23.US05574LFY92											
Emisor	BNP	BNP PARIBAS											
91604154	21-04-2015	03-03-2023		3.25	2	150,000.00	3,622.17 P	158,318.07	27	2,396.58	406.20	2,437.20	365.58
	Totales por Emisor					150,000.00	3,622.17	158,318.07		2,396.58	406.20	2,437.20	365.58
	Totales por Instrumento					150,000.00	3,622.17	158,318.07		2,396.58	406.20	2,437.20	365.58
Instrumento	bon22	ABBV.bon22.US00287YAL39											
Emisor	ABBV	ABBVIE INC											
92503153	30-03-2015	06-11-2022		2.90	2	200,000.00	1,007.05 P	205,192.26	144	1,836.54	483.30	.00	2,319.84
	Totales por Emisor					200,000.00	1,007.05	205,192.26		1,836.54	483.30	.00	2,319.84
	Totales por Instrumento					200,000.00	1,007.05	205,192.26		1,836.54	483.30	.00	2,319.84



FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS
FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS
Detalle de Inversiones a Plazo
Al 30-09-2016

SCOTIABANK CR

Fecha: 11/10/2016

#Operac.	Fecha Compra	Vencim.	Premio	Tasa Interés	Period.	Valor Nominal	Saldo Prim/Desc.	Valor Mercado	Dias Acum.	Interés al 31/08/2016	Interes Devengado	Interés Cobrado	Interés al 30/09/2016
Moneda	2												
Instrumento	bqc20												
Emisor	QCOM												
92711154	02-12-2015	20-05-2020		2.25	2	100,000.00	518.78 D	102,268.99	130	625.00	187.50	.00	812.50
						100,000.00	518.78	102,268.99		625.00	187.50	.00	812.50
						100,000.00	518.78	102,268.99		625.00	187.50	.00	812.50
Instrumento	ont20												
Emisor	ONTPR												
92711155	02-12-2015	21-05-2020		1.88	2	100,000.00	405.62 P	101,756.63	129	515.79	156.30	.00	672.09
						100,000.00	405.62	101,756.63		515.79	156.30	.00	672.09
						100,000.00	405.62	101,756.63		515.79	156.30	.00	672.09
Instrumento	tp\$												
Emisor	G												
6070404125	05-07-2016	25-05-2022		6.00	2	100,000.00	99.22 D	100,699.13	126	1,600.32	500.10	.00	2,100.42
6071106051	13-07-2016	26-05-2021		5.52	2	650,000.00	3,315.80 P	658,125.00	125	9,468.65	2,990.10	.00	12,458.75
6081014747	16-08-2016	25-05-2022		5.52	2	500,000.00	4,196.04 P	503,495.66	126	7,560.32	2,300.10	.00	9,660.42
6082217345	24-08-2016	22-05-2019		4.37	2	200,000.00	1,457.47 P	200,786.84	129	2,403.72	728.40	.00	3,132.12
						1,450,000.00	9,068.53	1,463,106.63		20,833.01	6,518.70	.00	27,351.71
						1,450,000.00	9,068.53	1,463,106.63		20,833.01	6,518.70	.00	27,351.71
						2,620,000.00	22,307.41	2,683,986.41		29,454.46	9,402.30	2,437.20	36,419.56

Elaborado por: _____

Revisado por _____

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS
FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS
DETALLE DE PRIMAS Y DESCUENTOS
30-09-2016

SCOTIABANK CR

Fecha 11/10/2016

DESCUENTOS SOBRE INVERSIONES

Operación	Compra	Vencto	% Compra	Días al Vencto	Días Acum.	Monto	Amortización al 31-08-2016	Amortización Mensual	Amortización al 30-09-2016	Saldo Actual
Moneda	2	Dólares								
91202154	18/02/2015	17/01/2023	99.00	2,849	582	383.71	71.76	3.90	75.66	308.05
92711154	02/12/2015	20/05/2020	99.37	1,608	298	635.00	104.52	11.70	116.22	518.78
6070404125	05/07/2016	25/05/2022	99.95	0	126	103.47	2.75	1.50	4.25	99.22
Total por Moneda:						1,122.18	179.03	17.10	196.13	926.05

PRIMAS SOBRE INVERSIONES

Operación	Compra	Vencto	% Compra	Días al Vencto	Días Acum.	Monto	Amortización al 31-08-2016	Amortización Mensual	Amortización al 30-09-2016	Saldo Actual
Moneda	2	Dólares								
92210141	27/10/2014	08/02/2022	101.90	2,621	693	5,341.26	1,352.52	61.20	1,413.72	3,927.54
92503153	30/03/2015	06/11/2022	100.63	2,736	540	1,255.45	234.60	13.80	248.40	1,007.05
92711155	02/12/2015	21/05/2020	100.50	1,609	298	498.00	83.08	9.30	92.38	405.62
6071106051	13/07/2016	26/05/2021	100.53	1,753	77	3,468.26	93.06	59.40	152.46	3,315.80
6082217345	24/08/2016	22/05/2019	100.76	988	36	1,512.55	9.18	45.90	55.08	1,457.47
6081014747	16/08/2016	25/05/2022	100.86	2,079	44	4,286.68	28.84	61.80	90.64	4,196.04
91604154	21/04/2015	03/03/2023	102.96	2,832	519	4,437.00	767.73	47.10	814.83	3,622.17
93108155	03/09/2015	13/05/2022	100.10	2,410	387	121.58	17.85	1.50	19.35	102.23
93010155	04/11/2015	21/11/2021	102.63	2,177	326	3,937.50	535.76	54.30	590.06	3,347.44
Total por Moneda:						24,858.28	3,122.62	355.80	3,476.92	21,381.36

Elaborado por: _____

Revisado por _____



SCOTIABANK CR

Fecha: 11/10/2016
 Usuario: vviquez

FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS
FID. EMISIÓN BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS
Valoración a Precios de Mercado - Inversiones a Plazo
Al 30-09-2016

Compra	Vencim.	Operación	Emisor	Instrumento	Facial	Saldo Prim/Desc	Valor en Libros	Vector Anterior	Vector Actual	Valor Mercado Actual	Ajuste Mensual	Efecto de Valoración
Clasificación: DIS Disp. para Venta												
Moneda 2 Dólares												
03-09-2015	13-05-2022	93108155	AAPL	aap22	120,000.00	102.23	120,102.23	104.57	104.72	125,662.25	181.35	5,560.02
18-02-2015	17-01-2023	91202154	ABIBB	ab23	150,000.00	308.05	149,691.95	102.28	102.14	153,203.46	-	3,511.51
04-11-2015	21-11-2021	93010155	BHP	bbjp21	150,000.00	3,347.44	153,347.44	106.28	106.77	160,155.00	795.22	6,807.56
27-10-2014	08-02-2022	92210141	BCHILE	bch22	200,000.00	3,927.54	203,927.54	107.35	107.16	214,323.12	-	10,395.58
21-04-2015	03-03-2023	91604154	BNP	bnp23	150,000.00	3,622.17	153,622.17	105.01	105.55	158,318.07	844.38	4,695.90
30-03-2015	06-11-2022	92503153	ABBV	bon22	200,000.00	1,007.05	201,007.05	102.92	102.60	205,192.26	-	4,185.21
02-12-2015	20-05-2020	92711154	QCOM	bqc20	100,000.00	518.78	99,481.22	102.93	102.27	102,268.99	-	2,787.77
02-12-2015	21-05-2020	92711155	ONTPR	om20	100,000.00	405.62	100,405.62	101.55	101.76	101,756.63	216.37	1,351.01
05-07-2016	25-05-2022	6070404125	G	tp\$	100,000.00	0.00	100,000.00	100.62	100.70	100,699.13	82.54	798.35
13-07-2016	26-05-2021	6071106051	G	tp\$	650,000.00	3,315.80	653,315.80	101.01	101.25	658,125.00	1,588.12	4,809.20
16-08-2016	25-05-2022	6081014747	G	tp\$	500,000.00	4,196.04	504,196.04	100.62	100.70	503,495.66	482.02	700.38
24-08-2016	22-05-2019	6082217345	G	tp\$	200,000.00	1,457.47	201,457.47	100.41	100.39	200,786.84	14.46	670.63
Totales por Moneda					2,620,000.00	22,208.19	2,640,554.53			2,683,986.41	2,365.83	43,531.10

Elaborado por: _____

Revisado por _____



ESTADO DE CUENTA

Del 01/09/2016 Al 30/09/2016

Moneda de Consolidación (Dólares U.S.A., \$)

Prival Securities (Costa Rica) Puesto de Bolsa SA

Dirección : Contiguo al Mall San Pedro

Correo : privalBank@prival.com

Fax : (506) 2528-1860

Tipo de Cambio Utilizado : 546,33

Identificación del Cliente

Cliente : FIDEICOMISO EMISION BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS-

Cuenta : 9764

Dirección : SABANA NORTE , COSTADO NORTE DEL ESTADIO NACIONAL , EDIFICIO SCOTIABANK # 1 PISO #

Email :

Datos del Ejecutivo

Nombre : Luis Felipe Ortega Fallas

Email : lortega@prival.com

Teléfono :

Resumen del Portafolio

Composición

	Periodo Previo del 31/08/2016 Dólares	Periodo Actual al 30/09/2016 Dólares
Crecimiento (Acciones y Fondos Cerrados)	0,00	0,00
Renta (Bonos)	0,00	0,00
Liquidez (Efectivo, Bonos)	2,709,664,06	2,718,923,51
Total de las inversiones	2,709,664,06	2,718,923,51
Obligaciones en Recompras	0,00	0,00
Valor del Portafolio	2,709,664,06	2,718,923,51

Detalle del Portafolio

Bonos en Dólares											
Descripción	Facial	Fecha Venc.	Saldo Bloqueado	Precio Mercado	Precio Costo	Valor a Costo	Valor Mercado	Dias Acum.	Interes Acumulado	Valor en Moneda Consolida (\$)	
Emisor:GOBIERNO (MINISTERIO DE HACIENDA Emisión :G:tp\$.G\$250522 _CRG0000B90G8 Tasa Neta :5:5200	100,000,00	25/05/2022	0,00	100,70	99,95	99,950,00	100,699,10	126	1,932,00	102,631,10	
Emisor:GOBIERNO (MINISTERIO DE HACIENDA Emisión :G:tp\$.G\$260521 _CRG0000B56H7 Tasa Neta :5:5200	650,000,00	26/05/2021	0,00	101,25	100,53	653,468,42	659,125,00	125	12,458,33	670,586,33	
Emisor:GOBIERNO (MINISTERIO DE HACIENDA Emisión :G:tp\$.G\$250522 _CRG0000B90G8 Tasa Neta :5:5200	500,000,00	25/05/2022	0,00	100,70	100,86	504,286,95	503,495,50	126	9,660,00	513,155,50	
Emisor:GOBIERNO (MINISTERIO DE HACIENDA Emisión :G:tp\$.G\$220519 _CRG0000B61H7 Tasa Neta :4:3700	200,000,00	22/05/2019	0,00	100,39	100,76	201,512,75	200,786,80	129	3,131,83	203,918,63	
Emisor:ANHEUSER-BUSCH INBEV WOR Emisión :ABBE:bbp23JUS035242AA44JUS035242 Tasa Neta :2:6250	150,000,00	17/01/2023	0,00	102,14	99,74	149,616,29	153,203,40	74	809,38	154,012,78	
Emisor:BNP PARIBAS SA Emisión :BNP:bnp23JUS05574LFY92JUS05574LF Tasa Neta :3:2500	150,000,00	09/03/2023	0,00	105,55	102,96	154,436,94	159,318,10	27	385,63	158,683,73	
Emisor:BANCO DEL ESTADO DE CHILE Emisión :BANC:bbp22JUS05968AAA43JUS05968AA Tasa Neta :3:8750	200,000,00	08/02/2022	0,00	107,16	102,67	205,341,26	214,323,20	63	1,140,97	215,464,17	
Emisor:ABBVIE INC Emisión :ABBY:bbv22JUS00287YAL39JUS00287Y Tasa Neta :2:9000	200,000,00	06/11/2022	0,00	102,60	100,63	201,255,44	205,192,20	66	902,22	206,094,42	
Emisor:QUALCOMM INC Emisión :OCOM:qqc20JUS747525AD56JUS747525 Tasa Neta :2:2500	100,000,00	20/05/2020	0,00	102,27	99,37	99,365,00	102,269,00	138	862,50	103,131,50	
Emisor:ONTARIO PROVINCE Emisión :ONTPR:bon20JUS66323ADH41JUS6632 Tasa Neta :1:8750	100,000,00	21/05/2020	0,00	101,76	100,50	100,498,00	101,756,60	130	677,08	102,433,68	
Emisor:BHP BILLITON LTD Emisión :BHP:bp21JUS056451AL29JUS056451A Tasa Neta :3:2500	150,000,00	21/11/2021	0,00	106,77	102,62	153,937,37	160,150,05	130	1,760,42	161,910,47	
Emisor:APPLE INC. Emisión :AAPL:bp22JUS07833BF64JUS07833B Tasa Neta :2:7000	120,000,00	13/05/2022	0,00	104,72	100,10	120,121,58	125,662,20	138	1,242,00	126,904,20	
Total en Dólares	2,620,000,00		0,00			2,643,790,00	2,683,981,15		34,942,36	2,718,923,51	