

# **INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**

## **FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A. – 2012**

### **INFORME AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**Fecha Elaboración: 20 de Marzo 2012**

8

Los suscritos, **Guido Fernando González Elizondo**, mayor, casado, Contador Público Autorizado, vecino de San Lorenzo de Flores de Heredia, portador de la cédula de identidad número dos - trescientos doce - novecientos setenta y dos, y **Jhonnathan Fonseca Wille**, mayor, casado, Administrador de Empresas, vecino de Residencial Altamoravia, portador de la cédula de identidad número uno - ochocientos noventa y uno - trescientos noventa y seis, en nuestra calidad de representantes legales de Scotiabank de Costa Rica S. A., **en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Emisión de Bonos Santiagomillas / Scotiabank de Costa Rica S.A. / 2011**, y de conformidad con las obligaciones de información que señala la Ley Reguladora de Mercado de Valores, el Reglamento sobre el Suministro de Información Periódica, Hechos Relevantes y otras Obligaciones de Información y el Acuerdo SGV – A – 61 y sus posteriores reformas emitido la Superintendencia General de Valores, presentamos el presente Informe Anual de Gobierno Corporativo para el Período que concluyó al 31 de Diciembre 2012.

### Antecedentes

El Prospecto del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica – 2011 fue autorizado formalmente junto a toda la información de esta emisión mediante la resolución SGV-R-2504 del 25 de Agosto del 2011 por parte de la Superintendencia General de Valores.

Formalmente fueron llevadas a cabo las emisiones “A” y “B” a través del mecanismo “Underwriting” en fecha 05 de Octubre 2011.

**La representación** para todos los efectos de estas emisiones corresponde a Scotiabank de Costa Rica S.A. **en su condición de Fiduciario** del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica S.A. – 2011.

Los Fideicomisos en Costa Rica se rigen según lo dispuesto el Libro II, Título I “Obligaciones y Contratos”, Capítulo Doceavo: Del Fideicomiso, del Código de Comercio Ley Número 3284 del 24 de abril de 1964 y sus reformas.

La Metodología para el Informe Anual de Gobierno Corporativo a utilizar para esta emisión es la establecida por la de la Superintendencia General de Valores según nota FID-196-2011 dirigida al Superintendente y que fuera publicada mediante Hecho Relevante en fecha 10 de Octubre 2011.

### 1. Junta Directiva u órgano equivalente

Este apartado dispone una serie de información establecida por la Superintendencia General de Valores respecto de la Junta Directiva u órgano equivalente del ente emisor, según se detalla de seguido:

- a) Cantidad de miembros previstos en los estatutos.
- b) Información de los miembros de la Junta Directiva u órgano equivalente, según el siguiente detalle:

Nombre y número de identificación del director	Cargo en la Junta Directiva u órgano equivalente	Fecha de último nombramiento
<b>Nombre y Número de identificación miembros independientes</b>		

- c) Indique las variaciones que se hayan producido en el periodo, según el siguiente detalle:

<b>Nombramientos</b>	
Nombre y número de identificación del director	Fecha de nombramiento

<b>Retiros</b>	
Nombre y número de identificación del director	Fecha de Retiro

- d) Indique, en los casos en que aplique, si los miembros de la Junta Directiva u órgano equivalente asumen cargos de administración o directivos en otras entidades que formen parte del mismo grupo vinculado:



Nombre y número de identificación del director	Nombre de la entidad	Cargo

- e) Indique la cantidad de sesiones que realizó la Junta Directiva u órgano equivalente durante el periodo.
- f) Indique la existencia de las políticas sobre conflicto de interés, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el periodo.
- g) Realice una descripción de las políticas para la remuneración de los miembros de la Junta Directiva u órgano equivalente que se hayan aprobado.
- h) Si la entidad ha dispuesto voluntariamente una política interna sobre rotación, realice una descripción de las políticas sobre rotación de los miembros de la Junta Directiva u órgano equivalente.

El Fideicomiso en sí mismo y como emisor no es un ente que cuente con personería jurídica independiente sino que es una figura contractual legalmente constituida cuya representación legal recae en el Fiduciario, pese a lo cual ambas son entidades completamente diferentes la una de la otra en todos sus aspectos.

Esta situación está dispuesta de esta manera en el Código de Comercio vigente razón por la cual, a este Emisor Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica - 2011 no le es aplicable la información requerida en razón que no cuenta con Junta Directiva u Órgano equivalente.



## 2. Comités de apoyo

Este apartado dispone una serie de información establecida por la Superintendencia General de Valores respecto de los Comités de Apoyo que posea el ente emisor, a saber:

- a) Indique los comités de apoyo con que cuenta la entidad en donde se incluya al menos la siguiente información:
  - i. Nombre del comité.
  - ii. Cantidad de miembros.
  - iii. Cantidad de miembros independientes, en los casos en que aplique.
  - iv. Detalle de sus funciones o responsabilidades.
  - v. Descripción de los aspectos de mayor relevancia tratados en los comités durante el periodo que abarque el informe.
  
- b) Información de los miembros de cada uno de los comités de apoyo,

COMITÉ DE _____		
Nombre y número de identificación del miembro	Cargo	Fecha de último nombramiento
Nombre y número de identificación miembros independientes		

- c) Realice una descripción de las políticas para la selección, nombramiento y destitución de los miembros de los comités de apoyo.
- d) Realice una descripción de las políticas para la remuneración de los miembros de los comités de apoyo.
- e) Si la entidad ha dispuesto voluntariamente una política interna sobre rotación, realice una descripción de las políticas sobre rotación de los miembros de los comités de apoyo.
- f) Realice una descripción de las políticas aprobadas por la entidad mediante las cuales los miembros de los comités de apoyo se ven obligados a abstenerse a votar o participar en las reuniones del comité, o inclusive a dimitir de su nombramiento.
- g) Indique la cantidad de sesiones que realizó cada comité de apoyo durante el periodo.

El Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica – 2011 no dispuso en su Contrato ni en el Prospecto autorizado por la Superintendencia General de Valores, la existencia de ningún Comité de Apoyo toda vez que la gestión no lo requiere, en razón de lo cual a este Fideicomiso no le es aplicable la información requerida.

Debe señalarse que ciertamente existe la posibilidad que en los Fideicomisos exista una figura similar a la de uno o varios Comités de Apoyo, no obstante para este caso concreto, ni el Contrato de Fideicomiso ni el Prospecto establece la existencia de esta figura.



### 3. Operaciones vinculadas

Este apartado dispone una serie de información establecida por la Superintendencia General de Valores respecto de operaciones relevantes realizadas por personeros de la Junta directiva, ejecutivos o alguna de las entidades del grupo o conglomerado de de interés económico emisor de los Bonos, circunscribiéndose concretamente a los siguientes aspectos:

- a) Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la entidad y los miembros de Junta Directiva u órgano equivalente y los ejecutivos de alguna de las entidades del grupo o conglomerado, incluyendo la controladora. Revele en forma agregada para cada empresa que comprende el informe, lo siguiente:

<b>ENTIDAD:</b> _____		
<b>Fecha de Corte:</b> _____		
<b>Operaciones de los miembros de Junta Directiva u Órgano equivalente y ejecutivos</b>		
1. Operaciones Relacionadas con activos o pasivos	Porcentaje respecto al patrimonio de la entidad	Número de miembros de Junta Directiva contemplada en la participación
• Créditos otorgados		
• Inversiones		
• Otras operaciones activas		
• Captaciones a la vista		
• Captaciones a plazo		
• Captaciones a través de Bonos de oferta pública		
• Otras operaciones pasivas		
2. Operaciones Relacionadas con ingresos o gastos	Porcentaje respecto a los Ingresos totales de la entidad	Cantidad de Miembros de Junta Directiva contemplados en participación
• Ingresos financieros		
• Otros ingresos		
• Gastos financieros		
• Otros gastos		



A efectos de este inciso, se debe utilizar la definición de ejecutivo establecida en el inciso b) del artículo 3 del Reglamento de Gobierno Corporativo.

- c) Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la entidad y otras empresas o personas de su grupo vinculado, no contempladas en el inciso a anterior. Revele en forma agregada para cada empresa que comprende el informe, lo siguiente:

<b>ENTIDAD:</b> _____		
<b>Fecha de Corte:</b> _____		
<b>Operaciones con accionistas con influencia significativa de la entidad</b>		
1. Operaciones Relacionadas con activos o pasivos	Porcentaje respecto al patrimonio de la entidad	Cantidad de Accionistas contemplados en la participación
• Créditos otorgados		
• Inversiones realizadas		
• Otras operaciones activas		
• Captaciones a la vista		
• Captaciones a plazo		
• Captaciones a través de Bonos de oferta pública		
• Otras operaciones pasivas		
2. Operaciones Relacionadas con ingresos o gastos	Porcentaje respecto a los Ingresos totales de la entidad	Cantidad de Accionistas contemplados en la participación
• Ingresos financieros		
• Otros ingresos		
• Gastos financieros		

- c) En el caso de emisores de valores accionarios, detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la entidad y los accionistas con influencia significativa de la entidad. Revele en forma agregada para cada empresa que comprende el informe, lo siguiente:





<b>ENTIDAD: _____</b>		
<b>Fecha de Corte: _____</b>		
<b>Operaciones con accionistas con influencia significativa de la entidad</b>		
1. Operaciones Relacionadas con activos o pasivos	Porcentaje respecto al patrimonio de la entidad	Cantidad de Accionistas contemplados en la participación
• Créditos otorgados		
• Inversiones realizadas		
• Otras operaciones activas		
• Captaciones a la vista		
• Captaciones a plazo		
• Captaciones a través de Bonos de oferta pública		
• Otras operaciones pasivas		
2. Operaciones Relacionadas con ingresos o gastos	Porcentaje respecto a los Ingresos totales de la entidad	Cantidad de Accionistas contemplados en la participación
• Ingresos financieros		
• Otros ingresos		
• Gastos financieros		
• Otros gastos		

Las operaciones relevantes que se incluyen en este apartado se refieren a todas las operaciones sin importar su cuantía. En el caso partidas relacionadas con activos o pasivos corresponde al saldo a la fecha de corte, en relación con el patrimonio de la entidad; si se trata de partidas relacionadas con ingresos o gastos corresponde al saldo acumulado en el periodo en ejercicio que se reporta, en relación con los ingresos totales. Si se presenta un informe anual de gobierno corporativo elaborado por la controladora que aplica para todo el grupo o conglomerado, se debe revelar dicha información para cada entidad del grupo en forma individual.



El Fideicomiso en sí mismo y como emisor es un ente independiente que de acuerdo con la legislación costarricense no cuenta, con Junta Directiva ni Órgano similar, ni tampoco con accionistas.

Por otra parte, no se vincula a ningún otro grupo económico pues es una figura legal única para cumplir con un fin específico dispuesto en el Contrato de Fideicomiso correspondiente, razón por la cual a este Emisor Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica - 2011 no le es aplicable esta información requerida toda vez que no cuenta con operaciones relevantes con entes inexistentes por ley del Fideicomiso, tal es el caso de la Junta Directiva.



#### 4. Auditoría externa

En relación con el proceso de Auditoría Externa para el período que finalizó el 30 de septiembre 2012, la Superintendencia General de Valores establece una serie de puntos sobre los cuales deben atenderse, aspectos concretos a saber:

- a) Nombre de la firma de auditoría externa contratada para la auditoría de los estados financieros del periodo.

El despacho de auditoría externa contratado a efectos que emita su opinión respecto de los Estados Financieros del Fideicomiso, fue la firma Ernst & Young, firma debidamente autorizada por la Superintendencia General de Valores para esos efectos.

- b) Indique el número de años que la firma de auditoría externa lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de los estados financieros de la entidad y/o su grupo.

Debe recordarse que el presente Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica – 2011 fue autorizado formalmente mediante la resolución SGV-R-2504 del 25 de Agosto del 2011 por parte de la Superintendencia General de Valores, no obstante lo cual, no fue sino hasta el día 05 de octubre 2011 en que fueron llevadas a cabo las emisiones autorizadas.

En virtud de ello, tomando en consideración que no existía ningún movimiento contable para este fideicomiso al 30 de septiembre 2011 y, por tanto resultaría innecesaria la elaboración de un Informe de Auditoría Externo, se procedió a solicitar a la Superintendencia General de Valores la Dispensa de la presentación de este informe para el cierre fiscal 2011.

Atendiendo estas justificaciones, la Superintendencia General de Valores dispensó en fecha 12 de Octubre 2012 y mediante oficio Ref. H00/0 - 4487 al Fideicomiso de la presentación de los Estados Financieros Auditados con corte al 30 de Septiembre 2011, situación que fuera comunicada al mercado mediante Hecho Relevante publicado el día 13 de Octubre 2012.

Así las cosas, solamente ha sido llevada a cabo una auditoria de los estados financieros para el Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica – 2011, siendo la que correspondió al período que finalizó el 30 de septiembre 2012. Consecuentemente, la firma Ernst & Young solo cuenta con un año en la realización del informe de auditoría externa para este emisor.

- c) Indique si la firma de auditoría externa realiza o ha realizado en el periodo otros trabajos para la entidad y/o su grupo, distintos de los servicios de auditoría.

Durante el período comprendido entre el 01 de octubre 2011 y el 30 de septiembre 2012 la firma Ernst & Young no ha realizado, al Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica – 2011, ningún otro trabajo diferente de su opinión respecto de los estados financieros al 30 de septiembre 2012.

- d) Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la entidad para preservar la independencia del auditor externo.

Para los efectos de selección de la firma auditora, el Contrato de Fideicomiso establece, en la cláusula 10.3, que es la Fideicomitente quien comunica al Fiduciario la firma que debe llevar a cabo esa labor, razón por la cual el Fiduciario no cuenta con la potestad de llevar a cabo esta selección. Una vez realizada la comunicación por parte de la Fideicomitente, el Fiduciario realiza las verificaciones correspondientes a fin de determinar si la firma auditora se encuentra debidamente autorizada por parte de la SUGEVAL.

## 5. Estructura de propiedad

Este apartado dispone una serie de información establecida por la Superintendencia General de Valores respecto de la Junta Directiva del ente emisor u órgano equivalente gerente general o miembros de comités de apoyo que posean participación accionaria, directa o indirecta, en relación con la estructura de propiedad del emisor según se detalla de seguido:

- a) Indique los miembros de Junta Directiva u órgano equivalente, gerente general o miembros de comités de apoyo que posean participación accionaria, directa o indirecta, en el capital social de la entidad:

Nombre y número de identificación	Cargo	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% Total sobre el capital social

- b) Indique los movimientos en la estructura accionaria que fueran realizados por los miembros de Junta Directiva u órgano equivalente, gerente general o miembros de comités de apoyo, en su calidad de accionistas, durante el periodo:

Nombre y número de identificación del accionista	Fecha de operación	Número de acciones	Descripción de la operación

- c) En el caso de entidades que se encuentren autorizadas para realizar oferta pública de acciones en el mercado costarricense:

- Indique los accionistas que posean influencia significativa de la entidad, según siguiente detalle:

Nombre y número de identificación del accionista	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% Total sobre el capital social

2. Identifique los programas de recompra de acciones comunes de la propia entidad que se hayan ejecutado en el periodo. Al menos debe revelarse la siguiente información:
- i. Fecha de inicio del programa
  - ii. Monto o número de acciones que planea adquirir.
  - iii. Tipo de recompra (a través de bolsa, mediante subasta o a un socio estratégico)
  - iv. Plazo del programa
  - v. Puesto de bolsa designado para su ejecución
  - vi. Saldo recomprado en el periodo (monto o número de acciones)
  - vii. Saldo recomprado acumulado (monto o número de acciones)
  - viii. Informar si planea vender las acciones recompradas, así como las condiciones en que lo haría.

El Fideicomiso, como emisor de las emisiones aquí autorizadas por la Superintendencia General de Valores, es un ente independiente que, de acuerdo con la legislación costarricense, no cuenta con Junta Directiva ni Órgano similar ni Comités de Apoyo ya que es una figura legal única para cumplir con un fin específico dispuesto en el Contrato de Fideicomiso correspondiente, razón por la cual a este Emisor Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomilla – Scotiabank de Costa Rica - 2011 no le es aplicable esta información requerida.

Al no existir los órganos descritos dentro del Fideicomiso en virtud de las razones ya expuestas, no se presenta de ningún modo la existencia información de la estructura de propiedad del Fideicomiso que deba ser reportada.



## 6. Preparación del informe

- a) Fecha y número de sesión en que se haya aprobado el informe anual de gobierno corporativo por parte de la Junta Directiva u órgano equivalente.
- b) Nombre de los miembros de Junta Directiva u órgano equivalente que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del informe anual de gobierno corporativo.

Se reitera la inexistencia de un órgano como la Junta Directiva o similar dentro del Fideicomiso dada su naturaleza jurídica, por lo que el presente informe fue debidamente revisado y autorizado por los suscritos Representantes Legales del Fideicomiso Emisor Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica - 2011.



## 7. Declaración Jurada

Se adjunta al presente informe, Declaración Jurada suscrita por los representantes legales del Fideicomiso para la Emisión de Bonos Inmobiliaria Santiagomillas – Scotiabank de Costa Rica – 2011 así como la respectiva Personería Jurídica.

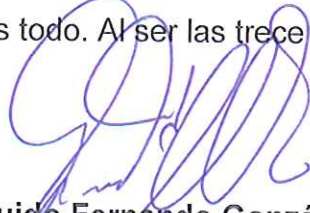



**DECLARACIÓN JURADA REPRESENTANTES LEGALES DEL FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA – 2011**



Los suscritos, **Guido Fernando González Elizondo**, mayor, casado, Contador Público Autorizado, vecino de San Lorenzo de Flores de Heredia, portador de la cédula de identidad número dos - trescientos doce - novecientos setenta y dos, y **Jhonnathan Fonseca Wille**, mayor, casado, Administrador de Empresas, vecino de Residencial Altamoravia, portador de la cédula de identidad número uno - ochocientos noventa y uno - trescientos noventa y seis, en nuestra calidad de representantes legales de Scotiabank de Costa Rica S. A., en su calidad de **Fiduciario del FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE BONOS SANTIAGOMILLAS / SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A. / 2011**, a partir de un proceso de debida diligencia en relación con la información financiera del Fideicomiso Emisor de cita y sus sistemas de control interno para el período que termina el 31 de Diciembre 2012, **DECLARAN BAJO FE DE JURAMENTO** que:

- Hasta donde tenemos conocimiento, los estados financieros del **FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA – 2011** no contienen ninguna aseveración falsa de un hecho material ni omiten incorporar un hecho material necesario para que las declaraciones realizadas no resulten engañosas.
- Hasta donde tenemos conocimiento, los estados financieros y cualquier otra información financiera complementaria del presente emisor presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del **FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA – 2011** así como el resultado de sus operaciones para el periodo que termina el 31 de Diciembre 2012.
- El **FIDEICOMISO PARA LA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS – SCOTIABANK DE COSTA RICA – 2011** ha establecido y mantenido los controles y procedimientos efectivos y eficientes que aseguren la información material relacionada con la entidad. Asimismo, ha procurado contar con el personal idóneo y capacitado para manejar el control interno.

Es todo. Al ser las trece horas del diecinueve de marzo del dos mil trece.

  
**Guido Fernando González Elizondo**  
Representante Legal Fideicomiso

  
**Jhonnathan Fonseca Wille**  
Representante Legal Fideicomiso

  
Giovanni Navarro Solano, Notario Público de San José, Costa Rica, doy fe de que la anterior firma ha sido estampada en mi presencia de su puño y letra, por lo que la autentico con mi rúbrica, la cual corresponde a la inscrita en el Registro Nacional de Notarios, y que es plasmada por mi puño y letra al momento de realizarse el presente acto notarial. Además doy fe que estoy activo y al día con el pago de mis obligaciones.  
 Se agregan y cancelan los timbres de ley.

