



FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1

Estados Financieros y sus respectivas notas (No auditados)

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

“Según el artículo 13 de la Ley N° 7732 Ley Reguladora del Mercado de Valores que entró en vigencia a partir del 27 de marzo de 1998. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la bondad de la emisión ni la solvencia del emisor o intermediario”

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA BNCR \$2006-1

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA

31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en U.S. Dólares Sin Centavos)

	Notas	2012	2011
ACTIVO			
Disponibilidades	2c, 3	<u>US\$384,791</u>	<u>US\$ 316,710</u>
Entidades financieras del país		384,791	316,710
Inversiones en instrumentos financieros	2d, 4	<u>380,265</u>	<u>401,075</u>
Mantenidas al vencimiento		380,265	401,075
Cartera de crédito	2e, 5	<u>3.473.158</u>	<u>3,946,088</u>
Créditos vigentes		2.587.518	3,202,143
Créditos vencidos		851.941	642,889
Créditos en cobro judicial		33.699	101,056
Cuentas, intereses y comisiones por cobrar	2g	<u>37,804</u>	<u>34,350</u>
Productos por cobrar		33,967	28,493
Otras cuentas por		3,837	5,857
Otros activos	6	<u>10.984</u>	<u>14,290</u>
Otros activos		805	805
Cargos diferidos		10.179	13,485
TOTAL ACTIVO		<u>US\$4.287.002</u>	<u>US\$4,712,513</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO:			
Obligaciones con el público	2h,7	<u>US\$146,741</u>	<u>US\$517,038</u>
Otras obligaciones con el público		146,741	517,038
Cuentas por pagar y provisiones	2g, 8	<u>90.987</u>	<u>95,400</u>
Provisiones		5,000	4,000
Otras cuentas por pagar diversas		85,987	91,400
Otros pasivos		<u>8,087</u>	<u>9,967</u>
Cargos financieros por pagar		7,444	9,328
Ingresos diferidos		643	639
Total pasivos corrientes		<u>245,815</u>	<u>622,405</u>
Obligaciones con el público a Largo Plazo	2h, 7	<u>3,409,517</u>	<u>3,518,123</u>
TOTAL PASIVO		<u>3.655.332</u>	<u>4,140,527</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA BNCR \$2006-1

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

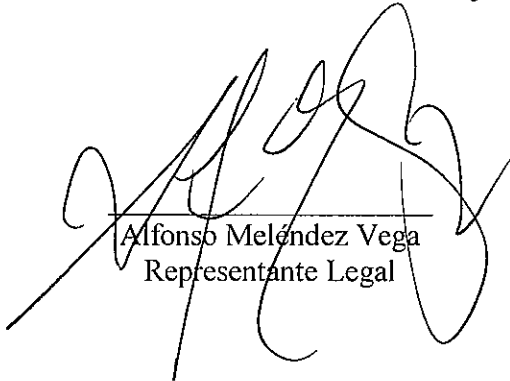
31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en U.S. Dólares Sin Centavos)

	Notas	2012	2011
PATRIMONIO:			
Patrimonio del fideicomiso	9	<u>US\$ 20.337</u>	<u>US\$ 20,337</u>
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		<u>551.649</u>	<u>497,835</u>
Resultado del período		<u>59.684</u>	<u>53,814</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>631.670</u>	<u>571,986</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>US\$4.289.002</u>	<u>US\$4,712,513</u>
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	14	<u>US\$ 3.469</u>	<u>US\$ 4,440</u>

(Concluye)

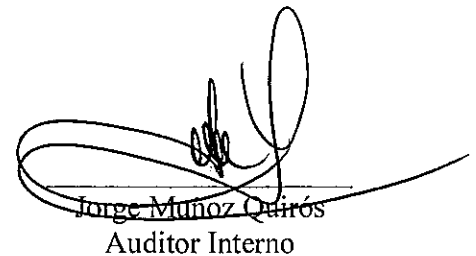
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Alfonso Meléndez Vega
Representante Legal



Carolina Villalobos Arguedas
Contadora



Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA BNCR \$2006-1

**ESTADOS DE RESULTADOS
PERÍODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y
2011**

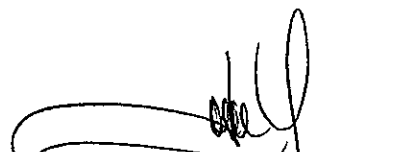
(Expresados en U.S. Dólares Sin Centavos)

	Nota	2012	2011
INGRESOS FINANCIEROS			
Por inversiones en instrumentos financieros		US\$ 14,176	US\$ 7,840
Por cartera de crédito		<u>334,987</u>	<u>381,751</u>
Total de ingresos financieros	2o	<u>349,163</u>	<u>389,591</u>
GASTOS FINANCIEROS			
Por obligaciones con el público		214,225	249,692
Otros gastos financieros		<u>779</u>	<u>1,174</u>
Total de gastos financieros	2o	<u>215,004</u>	<u>250,866</u>
RESULTADO FINANCIERO		<u>134,159</u>	<u>138,725</u>
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN			
Comisiones por servicios	2j, 2k, 2l	<u>34,202</u>	<u>40,298</u>
Total otros gastos de operación	10	<u>34,202</u>	<u>40,298</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>99,957</u>	<u>98,427</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS			
Gastos de personal		706	824
Otros gastos de administración		<u>19,274</u>	<u>22,693</u>
Total gastos de administración	11	<u>19,980</u>	<u>23,517</u>
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS		79,977	74,910
Impuesto sobre la renta	2p, 12	<u>20,293</u>	<u>21,096</u>
RESULTADO DEL PERÍODO		<u>US\$ 59,684</u>	<u>US\$ 53,814</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Alfonso Meléndez Vega
Representante Legal


Carolina Villalobos Arguedas
Contadora


Jorge Muñoz Quiros
Auditor Interno

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA BNCR \$2006-1

**ESTADOS CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
PERÍODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Expresados en U.S. Dólares Sin Centavos)**

	Capital del Fideicomiso	Resultados Acumulados	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010	US\$20,337	US\$497,835	US\$518,172
Resultado del período	<u> </u>	<u>53,814</u>	<u>53,814</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011	20,337	551,649	571,986
Resultado del período	<u> </u>	<u>59,684</u>	<u>59,684</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	<u>20,337</u>	<u>611,333</u>	<u>631,670</u>


Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros



Alfonso Melendez Vega
Representante Legal



Carolina Villalobos Arguedas
Contadora



Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1

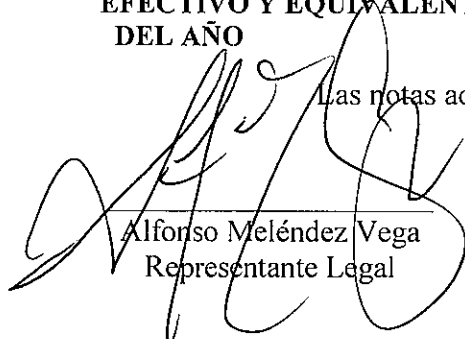
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO


PERÍODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

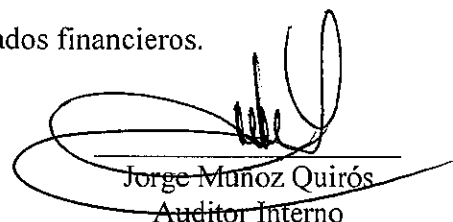
(Expresados en U.S. Dólares Sin Centavos)

	Nota	2012	2011
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Resultado del período		US\$ 59,684	US\$ 53,814
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:			
Impuesto sobre la renta		20,293	21,097
Ingreso por intereses		(349,163)	(478,501)
Gasto por intereses		214,225	249,692
Variación en los activos (aumento) o disminución:		<u>472,783</u>	<u>613,262</u>
Créditos y avances de efectivo		472,930	621,439
Cuentas y comisiones por cobrar		(3,454)	(5,857)
Otros activos		3,307	(2,320)
Variación en los pasivos aumento o (disminución):		<u>(4,410)</u>	<u>1,223</u>
Otras cuentas por pagar y provisiones		(4,414)	1,726
Otros pasivos		4	(503)
Flujo de efectivo bruto provisto por las actividades de operación		<u>413,412</u>	<u>460,587</u>
Intereses pagados		<u>(216,108)</u>	<u>(268,920)</u>
Productos cobrados		<u>349,163</u>	<u>482,816</u>
Impuesto sobre la renta pagados		<u>(20,293)</u>	<u>(21,097)</u>
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>526,174</u>	<u>653,386</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Aumento o disminución en instrumentos financieros (excepto mantenidos para negociar)		<u>20,810</u>	<u>(401,075)</u>
Flujo neto de efectivo usado en las actividades de inversión		<u>20,810</u>	<u>(401,075)</u>
ACTIVIDADES FINANCIERAS			
Pago de obligaciones		<u>(478,903)</u>	<u>(575,022)</u>
Flujo neto de efectivo usado en las actividades financieras		<u>(478,903)</u>	<u>(575,022)</u>
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES		68,081	(322,711)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		<u>316,710</u>	<u>639,421</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	3	<u>US\$ 384,791</u>	<u>US\$ 316,710</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Alfonso Meléndez Vega
Representante Legal


Carolina Villalobos Arguedas
Contadora


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA BNCR \$2006-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (Expresadas en U.S. Dólares Sin Centavos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

El Fideicomiso de Titularización Hipotecaria BNCR \$ 2006-1 (el Fideicomiso) fue suscrito por los representantes legales del Banco Nacional Costa Rica y de Banco Improsa, S.A. el 29 de mayo de 2006, después de obtener autorización de la Superintendencia General de Valores (Sugeval) para realizar oferta pública y la inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, mediante la resolución SGV-R-1463.

El propósito principal y finalidad del Fideicomiso es emitir bonos hipotecarios amortizables por clases, a largo plazo. Con el producto de la emisión se cancela cartera crediticia hipotecaria vendida por el Banco Nacional de Costa Rica. El Fideicomiso asume enteramente los riesgos de no pago de los préstamos hipotecarios, pero puede resarcirse debido a la garantía hipotecaria que tiene cada préstamo.

El Banco Nacional de Costa Rica (el Banco) es Fideicomitente. Su aporte fue la venta de una cartera de créditos hipotecarios (terrenos y casas), así como todos los derechos, garantías y privilegios asociados. Los créditos vendidos están denominados en dólares (moneda de los Estados Unidos de América); son créditos hipotecarios comunes de primer grado, registrados en escritura pública y las hipotecas están debidamente constituidas e inscritas en la Sección de Hipotecas del Registro Público.

El Fiduciario es Banco Improsa, S.A. Tiene como funciones recibir la cartera hipotecaria y la titularización de bonos hipotecarios, velar por el cumplimiento de todas las regulaciones establecidas por las autoridades supervisoras del mercado financiero. Velar por los requisitos de información exigidos por la normativa vigente, informar mensualmente al Fideicomitente sobre los egresos e ingresos. Contratar una firma de auditores externos para dar un dictamen a cada cierre fiscal. Contratar una firma calificadora de emisores, emitir por única vez los bonos hipotecarios, constituir un Comité de Selección y Vigilancia que cumpla con los requerimientos normativos respectivos. Llevar la contabilidad del Fideicomiso, hacer las gestiones necesarias para la administración de las garantías hipotecarias incluyendo trámites de cobro judicial.

Fideicomisarios son los tenedores de títulos valores producto de la titularización de la cartera hipotecaria. Las obligaciones contraídas con los fideicomisarios serán satisfechas exclusivamente con el patrimonio del Fideicomiso. En caso de una asamblea de inversionistas o acreedores, cada voto equivaldrá a un dólar (US\$1.00) de inversión en bonos de titularización hipotecaria.

El plazo del Fideicomiso es 22 años y se puede prorrogar. Si se cancelan el principal e intereses de los bonos hipotecarios y todos los gastos y los honorarios del fiduciario, las partes pueden dar por terminado el Fideicomiso. Si al finalizar el plazo existiera alguna

diferencia a favor entre su patrimonio y las obligaciones asumidas con los títulos de inversión o cualquier otra deuda propia del proceso de titularización, se traspasará el remanente al Fideicomitente.

La emisión de bonos hipotecarios amortizables fue de cuatro clases: A, B, C y Z. Las tasas de interés de los bonos varían en cada clase de bono; dependen del *Prime Rate* (o una tasa de interés mínima, si el *Prime Rate* fuera muy baja) que es la tasa de los bancos principales de los Estados Unidos de América publicada en el Wall Street Journal. Los bonos hipotecarios A, B y C pagan intereses mensuales a los tenedores, mientras en los bonos hipotecarios Z los intereses se capitalizan. Las diferencias en las tasas de interés en los bonos resultado del proceso de amortización planeado se detalla en el siguiente párrafo.

La amortización de los bonos hipotecarios depende de la clase de los bonos. Los bonos hipotecarios A se amortizan primero. Una vez amortizados totalmente los bonos hipotecarios A se amortiza los bonos hipotecarios B. Una vez amortizados totalmente los bonos hipotecarios B se amortiza los bonos hipotecarios C. Los bonos hipotecarios Z serán los últimos en ser amortizados.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Fideicomiso mantiene transacciones con partes relacionadas (Nota 13).

2. BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables del Fideicomiso para la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

a. *Base de Preparación* - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF NIC).

b. *Unidad Monetaria* - Los registros contables del Fideicomiso se mantienen en dólares estadounidenses (US\$), y que a su vez es su moneda funcional.

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 a la fecha del estado de situación financiera es igual o inferior a tres meses desde la fecha de adquisición. Estos activos financieros están valuados al valor razonable con cambios en resultados a la fecha del estado de situación financiera, sin deducir los costos de transacción en que se pueda incurrir en su venta o disposición. 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. *Inversiones en Instrumentos Financieros* - Las inversiones en depósitos a plazo se clasifican como activos financieros mantenidos al vencimiento y se registran y valúan al costo.

e. *Cartera de Crédito* - Los saldos de las operaciones que componen la cartera de crédito incluyen solo principal. Dichas operaciones se cobran en forma mensual incluyendo amortización e intereses. Se pueden recibir pagos anticipados.

No se tiene estimación con respecto a los créditos u operaciones cuyo grado de recuperabilidad es difícil debido a que el valor de las garantías hipotecarias sobrepasa el monto adeudado, por lo que no se estima exista una pérdida esperada.

f. **Estimaciones Contables** - La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere registrar estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, y los montos de los ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

g. **Cuentas por Cobrar y por Pagar** - Se mantienen al costo amortizado, excepto por las cuentas por cobrar que se presentan netas de la estimación para incobrables.

h. **Obligaciones con el Público** - Las obligaciones con el público corresponden principalmente con emisión de bonos, que de acuerdo con la orden cronológica de emisión se clasifican de la clase A a la Z. La amortización de las clases es secuencial: la amortización de la clase A comenzó a partir de la primera fecha de pago de principal; la amortización de la clase B comenzó después de la total amortización de la clase A; la amortización de la clase C comenzó después de la total amortización de la clase B y la amortización de la clase Z comenzará después de la amortización total de la clase C. Las amortizaciones se pagan mensualmente cuando corresponde.

i. **Primas de Seguros Pagadas por Anticipado** - Corresponden a los pagos de deudores de los créditos hipotecarios por primas de pólizas de seguro que se cobran para asegurar las propiedades.

j. **Administración del Fideicomiso** - El Fideicomiso reconoce al fiduciario el pago mensual de 0.50% anual por mes vencido, sobre el saldo total de la cartera de crédito vigente a fin de mes. Esta comisión es pagada a Banco Improsa, S.A. por la administración del Fideicomiso.

k. **Administración de la Cartera Crediticia** - El Fideicomiso reconoce al Banco Nacional de Costa Rica por el cobro de la cartera de crédito, el pago mensual de 0.50% anual por mes vencido sobre el saldo vivo de la cartera de crédito administrada con cero días de atraso.

l. **Asesoría Financiera** - El Fideicomiso reconoce el pago mensual de 0.05% anual del total de la cartera de crédito administrada vigente a fin de mes, por la asesoría financiera de la Dirección de Banca de Inversión del Banco Nacional de Costa Rica.

m. **Estimación por Deterioro de Valor e Incobrabilidad de Cuentas y Productos por Cobrar** - Se descontinúa el registro del ingreso por intereses de las partidas de crédito con más de 180 días de atraso.

n. **Retenciones de Impuesto** - El Fideicomiso debe retener 8% sobre los intereses pagados a los tenedores de bonos sujetos al impuesto de retención en la fuente. Esta retención se paga al Fisco dentro de los 15 días siguientes al fin de mes en que se hizo la retención.

o. **Reconocimiento de Ingresos y Gastos** - Se utiliza el principio contable de devengado para el reconocimiento de los ingresos y los gastos.

Para los intereses, comisiones y otros productos que se generen por la cartera de créditos vencidos el método de devengo puede aplicarse como máximo hasta 180 días de atraso; luego de este lapso si no

se ha cobrado efectivamente debe suspenderse el devengo del ingreso financiero, que se reconoce en el momento en que se recibe el efectivo.

Los intereses sobre las colocaciones, inversiones en valores y otras cuentas por cobrar se registran por el método de acumulación o devengado, con base en el saldo principal pendiente y la tasa de interés pactada.

p. ***Impuesto sobre la Renta e Impuestos Diferidos*** - El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha del estado de posición financiera. El impuesto sobre la renta diferido se reconoce en el estado de resultados excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto sobre la renta diferido se calcula utilizando el método pasivo del estado contemplado en la Norma Internacional de Contabilidad No.12. Se aplica para las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esa norma las diferencias temporales se identifican como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

Los activos y pasivos por impuesto sobre la renta diferido se reconocen sólo cuando existe probabilidad razonable de su realización.

El activo por impuesto sobre la renta diferido que se origine en pérdidas fiscales utilizables en el futuro como escudo fiscal se reconoce sólo cuando existan utilidades gravables suficientes que permitan realizar el beneficio generado por esa pérdida fiscal. Asimismo el activo por impuesto sobre la renta diferido reconocido se reduce en la medida de que no es probable que el beneficio del impuesto se realizará.

q. ***Período Económico*** - El período económico del Fideicomiso se inicia el primero de enero y finaliza el treinta y uno de diciembre del mismo año.

r. ***Participación de Capital en Otras Empresas*** - El Fideicomiso no tiene participación en el capital social de otras entidades.

s. ***Deterioro de Activos*** - El valor en libros de los activos tangibles e intangibles se revisa en la fecha de cada balance general con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro y en tal caso se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros del activo excede su monto recuperable o su valor en uso; reconociéndose dicho efecto en el estado de resultados.

El monto recuperable de los activos equivale al valor más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros provenientes del uso continuo de un activo y de su disposición al final.

t. ***Instrumentos Financieros*** - Los instrumentos financieros del Fideicomiso son registrados inicialmente al costo y consisten en efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones disponibles para la venta, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2012 y

2011, el valor registrado de los instrumentos financieros de corto plazo se aproxima a su valor justo debido a su naturaleza circulante. Con base en las cotizaciones y tasas de mercado disponibles para instrumentos financieros similares, la Gerencia ha concluido que el valor registrado de las inversiones disponibles para la venta y la deuda a largo plazo a esas fechas también se aproxima a su valor justo. El Fideicomiso no ha suscrito contrato alguno que involucre instrumentos financieros derivados.

u. *Uso de Estimados* - Los estados financieros adjuntos incluyen montos que están basados en el mejor estimado y juicio de la gerencia. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimados. Los estimados hechos por la Administración incluyen la vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo de operación, así como otros.

v. *Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) Nuevas y Revisadas* - Al 31 de diciembre de 2012, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

Enmiendas a las NIIF que Afectan los Montos Reportados en los Estados Financieros - Las siguientes enmiendas a las NIIF, han sido aplicadas durante el año actual y han afectado los montos reportados en los estados financieros. Enmiendas a las NIIF que afectan solamente la presentación y revelaciones en los estados financieros.

Enmiendas a la NIIF 7 Revelaciones - Transferencia de Activos Financieros - El Fideicomiso ha aplicado las enmiendas a la NIIF 7 *Revelaciones- Transferencia de Activos Financieros*, durante el año actual. Las enmiendas incrementan los requerimientos de revelación para transacciones que involucran la transferencia de activos financieros con el objetivo de proveer mayor transparencia sobre la exposición al riesgo cuando los activos financieros son transferidos.

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de Partidas de Otro Resultado Integral” - El Fideicomiso aplicó la enmienda a la NIC 1 “Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral”, de forma previa a su entrada en vigencia (para períodos anuales que comienzan el 1° de julio de 2012 o posterior). La enmienda introduce nueva terminología sobre el estado de resultado integral y el estado de resultados. Bajo la enmienda a la NIC 1, el “estado de resultado integral”, será denominado “estado de ganancias y pérdidas y otros resultados integrales” y el “estado de resultados” será denominado “estado de ganancias y pérdidas”. La enmienda a la NIC 1, mantiene la opción de presentar las ganancias y pérdidas y otro resultado integral, en un solo estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo la enmienda a la NIC 1, requiere que partidas de otro resultado integral, sean agrupadas en dos categorías; (a) partidas que no será posteriormente reclasificada a ganancias y pérdidas y, (b) partidas que serán posteriormente reclasificadas a ganancias y pérdidas, cuando algunas condiciones específicas se cumplen. El impuesto sobre la renta aplicable sobre partidas del resultado integral deberá también con el mismo tratamiento. La enmienda no modifica la opción de presentar partidas de otro resultado integral, antes o neto del impuesto sobre la renta. Las enmiendas han sido aplicadas retrospectivamente, y por consiguiente la presentación de partidas en otro resultado integral han sido modificadas para reflejar estos cambios. Otros cambios fuera de los cambios de presentación mencionadas, la aplicación de las enmiendas a la NIC 1, no han resultado en algún impacto sobre los resultados, otro resultado integral y el total de resultado integral.

Enmiendas a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros (como Parte de Ciclo de Mejoras Anuales a las NIIF 2009-2011, Emitidas en Mayo del 2012) - El Fideicomiso ha aplicado las enmiendas a la NIC 1 como parte del Ciclo de Mejoras Anuales a las NIIF 2009-2011 en anticipación a la fecha efectiva (períodos anuales que inician posterior al 1° de enero de 2013).

La NIC 1 requiere para una entidad que cambie las políticas contables retrospectivamente, que realice reestructuración o reclasificación retrospectiva, presentar los estados de posición como al inicio del período previo (tercer estado de posición financiera). Las enmiendas a la NIC 1 aclaran que se requerirá que la entidad presente un tercer estado de posición financiera solamente cuando la aplicación retrospectiva, reestructuración o reclasificación tiene un efecto material en la información del tercer estado de posición financiera y las notas relativas no son requeridas para acompañar el tercer estado de posición financiera.

Durante el año actual, el Fideicomiso ha aplicado las enmiendas a la NIC 12 Impuesto sobre las Ganancias por primera vez, lo cual no ha resultado en un efecto material sobre la información en el estado de posición financiera a enero 2011.

□ **Enmienda a las NIIF que Afectan el Desempeño Financiero Reportado y/o la posición financiera. Enmiendas a la NIC 12 Impuesto sobre las Ganancias** - El Fideicomiso ha aplicado las enmiendas a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, durante el año actual. Bajo estas enmiendas, las propiedades de inversión que son medidas utilizando el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 Propiedades de Inversión, se presume que serán enteramente recuperadas a través de la venta para propósitos de medir los impuestos diferidos aplicables, a menos de que la presunción sea refutada.

□ **Normas e Interpretaciones Emitidas pero que no han Entrado en Vigencia** - El Fideicomiso no ha aplicado las siguientes NIIFs nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que no han entrado en vigencia:

Norma o Interpretación	Ref.	Efectiva para Períodos que Inician el:
NIIF 9 - <i>Instrumentos Financieros</i> (Revisada 2010)	I	1° de enero de 2015
NIIF 10 - <i>Estados Financieros Consolidados y Enmiendas</i>	II	1° de enero de 2013
NIIF 11 - <i>Acuerdos Conjuntos y Enmiendas</i>	III	1° de enero de 2013
NIIF 12 - <i>Revelaciones de la Participación en Otras Entidades y Enmiendas</i>	IV	1° de enero de 2013
NIIF 13 - <i>Medición del Valor Razonable</i>	V	1° de enero de 2013
NIC 19 - <i>Beneficios a los Empleados</i> (Revisada en 2011)	VI	1° de enero de 2013
Enmiendas a la NIIF 1 - <i>Préstamos del Gobierno</i>	VII	1° de enero de 2013
Enmiendas a la NIIF 7 <i>Revelaciones - Compensación Activos Financieros y Pasivos Financieros</i>	VIII	1° de enero de 2013
Enmiendas a la NIC 32 - <i>Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros</i>	VIII	1° de enero de 2014
Mejoras Anuales a las NIIF 2009-2011 - <i>Ciclo emitido en Mayo del 2012</i>	IX	1° de enero de 2013
NIC 27 - <i>Estados Financieros Separados</i> (Revisada en 2011)	X	1° de enero de 2013

NIC 28 - <i>Inversiones en Asociadas y Negocios</i>	XI	
<i>Conjuntos</i> (Revisada en 2011)		1° de enero de 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y la NIIF 7 Obligatorio		
<i>Fecha de Vigencia de la NIIF 9 y</i>		
Revelaciones de Transición		1° de enero de 2015
Enmiendas a la NIC 1 - <i>Presentación de los Elementos de Otro Resultado Integral</i>	XII	1° de julio de 2012

- I. La NIIF 9, emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 se modificó en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para el des reconocimiento. Los requisitos clave de la NIIF 9 se describen a continuación:
- Todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición son subsecuentemente medidos a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que sean únicamente pagos del principal e intereses sobre el capital pendiente, generalmente son valorados a su costo amortizado al final de los períodos contables subsecuentes. Todos los demás instrumentos de deuda e instrumentos de capital se valoran a su valor razonable al final de los períodos contables subsecuentes. Adicionalmente, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios subsecuentes en el valor razonable de un instrumento de capital (que no es mantenido para negociación) en otro resultado integral, siendo únicamente los ingresos por dividendos reconocidos en utilidad o pérdida.
 - Con respecto a la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo, se presenta en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral establezca o amplíe un desajuste contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no son subsecuentemente reclasificados a utilidad o pérdida. Anteriormente, bajo la NIC 39, el importe total de la variación del valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en utilidad o pérdida y se presentaba en la utilidad o pérdida.

- II. La NIIF 10 reemplaza las partes de la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados que abarcan los estados financieros consolidados. La SIC 12 Consolidación - Entidades de Propósito Especial será retirada con la emisión de la NIIF 10. Bajo la NIIF 10, hay una sola base de consolidación, es decir, el control. Además, dicha norma incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: a) poder sobre la entidad donde se invierte, b) exposición, o derecho a retornos variables provenientes de su participación en la entidad donde se invierte, y c) la capacidad para usar su poder sobre la entidad donde se invierte con el fin de afectar la cantidad de los retornos. Se ha agregado orientación exhaustiva a la NIIF 10 para poder tratar escenarios complejos.
- III. La NIIF 11 reemplaza la NIC 31 Intereses en Negocios Conjuntos. La NIIF trata sobre cómo un acuerdo conjunto en el cual dos o más partes tienen control común -debe ser clasificado. La SIC 13 Entidades Controladas Conjuntamente - Contribuciones No Monetarias de los Participantes será retirada con la emisión de la NIIF 11. Bajo NIIF 11, los acuerdos conjuntos son clasificados como operaciones conjuntas o negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones de las partes en el acuerdo. En contraste, bajo la NIC 31 existen tres tipos de acuerdos conjuntos: entidades controladas conjuntamente, activos controlados conjuntamente y operaciones controladas conjuntamente. Además, los negocios conjuntos bajo NIIF 11 se requieren contabilizar bajo el método de participación, mientras que bajo la NIC 31 deben contabilizarse usando el método de participación o la consolidación proporcional.
- IV. La NIIF 12 es una norma de revelación y aplica para entidades que tengan intereses en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requerimientos de la NIIF 12 son más exhaustivos que aquellos en las normas actuales.
- V. La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para la medición del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones hechas a valor razonable. La Norma define valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable, y requiere revelaciones sobre mediciones de valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio, ya que se aplica tanto a partidas de instrumentos financieros como para partidas de instrumentos no financieros para los cuales otras NIIF requieren o permiten mediciones hechas a valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones hechas a valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requerimientos de revelación en la NIIF 13 son más amplios que los que requieren en las normas vigentes. Por ejemplo, la información cuantitativa y cualitativa basadas en una jerarquía del valor razonable de tres niveles actualmente requeridas para

instrumentos financieros sólo bajo NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones serán extendidas por la NIIF 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.

- VI. Las modificaciones de la NIC 19 cambian la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación para empleados. La modificación más significativa se refiere a la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y los activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurran y, por lo tanto, se elimina el “enfoque del corredor” permitido por la versión anterior de la NIC 19 y acelera el reconocimiento de los costos por servicios pasados. Las modificaciones requieren que todas las ganancias y pérdidas actuariales sean reconocidas inmediatamente a través de otro resultado integral para que el activo o pasivo neto reconocido en el estado de posición financiera refleje el valor total del déficit o superávit del plan. Por otra parte, el costo de los intereses y el rendimiento esperado de los activos utilizados en la versión anterior de la NIC 19 se sustituyen con un monto de “intereses neto”, que se calcula aplicando la tasa de descuento a los beneficios definidos pasivos o activos netos. Las modificaciones de la NIC 19 requieren la aplicación retroactiva.
- VII. Las modificaciones a la NIIF 1 proporcionan alivio a los adoptantes por primera vez de las NIIF, para permitir la aplicación prospectiva de la NIC 39 o la NIIF 9 y el párrafo 10A de la NIC 20 Contabilización de las Subvenciones del Gobierno y Revelación de Asistencias de Gobierno, a los préstamos gubernamentales pendientes a la fecha de transición a las NIIF.
- VIII. Las modificaciones a la NIC 32 aclaran cuestiones existentes relacionadas los requisitos de la compensación de activos y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones aclaran el significado de “actualmente tiene un derecho legalmente aplicable de compensación” y la “realización y liquidación simultánea”.

Las modificaciones a la NIIF 7 requieren que las entidades revelen información sobre los derechos de compensación y los acuerdos relacionados para los instrumentos financieros en virtud de un acuerdo marco de compensación exigible o un arreglo similar.

- IX. Las mejoras anuales a las NIIF 2009 - 2011 incluyen una serie de modificaciones a varias NIIF. Las modificaciones incluyen:
 - Modificaciones a la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo: aclaran que las piezas de repuesto, el equipo de sustitución y equipo de servicio debe clasificarse como propiedad, planta y equipo cuando

se cumpla con la definición de propiedad, planta y equipo de la NIC 16, caso contrario se clasificarán como inventario.

- Modificaciones a la NIC 32 Instrumentos Financieros Presentación: aclaran que el impuesto a las ganancias relativo a las distribuciones a los tenedores de un instrumento de capital y costos de una transacción de capital, deben ser contabilizados de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.
- X. La NIC 27 Estados financieros separados, fue re-emitida por el IASB en mayo de 2011 para prescribir sólo los requisitos contables y de revelación para las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas cuando la entidad elabore estados financieros separados. La orientación de consolidación se incluirá ahora en NIIF 10. Las modificaciones a la NIC 27 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2013.
- XI. La NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos, fue re-emitida por el IASB en mayo del 2011. La NIC 28 continúa indicando el tratamiento contable de las inversiones en asociadas, pero ahora es la única fuente de orientación que describe la aplicación del método de participación.
- XII. Las enmiendas a la NIC 1 retienen la opción de presentar la utilidad o pérdida y otros resultados integres en un solo estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la NIC 1 requieren hacer revelaciones adicionales en la sección de otro resultado integral, de tal manera que las partidas de los otros resultados integrales sean agrupadas en dos categorías: a) partidas que no serán posteriormente reclasificadas a utilidad o pérdida; y b) partidas que sí serán posteriormente reclasificadas a utilidad o pérdida cuando se cumplan condiciones específicas. Se requiere que el impuesto sobre la renta sobre tales partidas de otro resultado integral sea asignado sobre la misma base.

El Fideicomiso está en proceso de analizar los efectos, si hubiese alguno, que estas NIIFs nuevas y revisadas pudieran tener en los estados financieros del Fideicomiso.

3. DISPONIBILIDADES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los saldos de las disponibilidades se detallan de la siguiente manera:

	2012	2011
Depósitos en cuenta corriente ME	US\$ 37,500	US\$ 22,955
Equivalentes de efectivo:		
Certificado de depósito a plazo en dólares en Banco Lafise, tasa de interés del 1% anual, vencimiento en enero del 2013	103,299	
Inversiones a la vista	<u>243,992</u>	<u>293,755</u>
Total	<u>US\$384,791</u>	<u>US\$316,710</u>

Las inversiones a la vista se mantienen en una Cuenta Inteligente en Banco Improsa, S.A. (el Fiduciario). En ella se invierten los recursos recibidos por pago de principal, prepago e intereses según lo establecido en el manual de políticas de inversión, velando siempre por mantener la liquidez necesaria para los pagos de principal e intereses de los bonos Hipotecarios Amortizables, según el calendario de pagos establecido. Además se mantiene el monto pendiente de invertir para ajustar el Fondo de Capitalización a que se refiere el Prospecto Informativo. Esta cuenta generó rendimientos promedios de 0.25% anual.

4. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS MANTENIDOS AL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre el detalle de las inversiones mantenidas al vencimiento es el siguiente:

Institución	Tasa Anual	Vencimiento	2012	2011
Banco Lafise, S.A., Certificado de Inversión	3.00%	02/05/2011		US\$101,075
Banco Improsa, S.A., Certificado de Inversión (2.66%, vencimiento el 02/07/2012, en 2011)	3.91%	10/07/2013	US\$100,000	100,000
Banco Promerica, S.A., Certificado de Inversión (3.25%, vencimiento el 30/06/2012, en 2011)	4.50%	11/07/2013	100,000	100,000
Scotiabank, S.A., Certificado de Inversión (1.85%, vencimiento el 26/06/2012, en 2011)	3.35%	21/06/2013	101,265	100,000
Banco Nacional Certificado de Inversión	3.40%	29/07/2013	<u>79,000</u>	
Total			<u>US\$380,265</u>	<u>US\$401,075</u>

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento constituyen en su totalidad el Fondo de Capitalización a que se refiere en el Prospecto Informativo la cláusula décima cuarta del Contrato de Fideicomiso de Titularización.

5. CARTERA DE CRÉDITO

Al 31 de diciembre el total de la cartera de crédito es el siguiente:

	2012	2011
Créditos vigentes	US\$2,587,518	US\$3,202,143
Créditos vencidos	851,941	642,889
Créditos en cobro judicial	<u>33,699</u>	<u>101,056</u>
	<u>US\$3,473,158</u>	<u>US\$3,946,088</u>

La tasa de amortización anticipada o prepago (TAA) estimada es 7.5% constante a lo largo de la vida de los bonos. Con corte al último cupón pagado el 12 de diciembre de 2012 la tasa de prepago histórico es 0.02%.

Los créditos hipotecarios devengan tasas de interés promedio de 9% anual en dólares y el plazo es de dos a diez años. Los créditos están garantizados con propiedades (terrenos y construcciones).

No se registra estimación por incobrables debido a que se posee garantías hipotecarias que sobrepasan los saldos adeudados.

El detalle de la mora es el siguiente:

Al 31 de Diciembre de 2012			
	Cantidad de Operaciones	Monto	Porcentaje
Al día	97	US\$2,587,518	74.50%
De 1 a 30 días	16	568,933	16.38%
De 31 a 60 días	4	185,724	5.35%
De 61 a 90 días	2	97,284	2.80%
Cobro judicial	<u>1</u>	<u>33,699</u>	<u>0.97%</u>
Total cartera de crédito	<u>120</u>	<u>US\$3,473,158</u>	<u>100%</u>

Al 31 de Diciembre de 2011			
	Cantidad de Operaciones	Monto	Porcentaje
Al día	108	US\$3,202,143	81.15%
De 1 a 30 días	12	507,622	12.86%
De 31 a 60 días	2	70,677	1.79%
De 61 a 90 días	2	56,965	1.44%
De 91 a 120 días	1	7,625	0.19%
Cobro judicial	<u>2</u>	<u>101,056</u>	<u>2.56%</u>
Total cartera de crédito	<u>127</u>	<u>US\$3,946,088</u>	<u>100%</u>

6. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre el saldo de otros activos se detalla de la siguiente manera:

	2012	2011
Mantenimiento de la calificadoradora de riesgo pagado por anticipado	805	US\$ 805
Impuestos pagados por anticipado	<u>10,179</u>	<u>13,485</u>
Total	<u>US\$10,984</u>	<u>US\$14,290</u>

7. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de diciembre el saldo de las obligaciones con el público se detalla de la siguiente manera:

Emisión de Bonos Hipotecarios	Fecha Emisión	Plazo en Años	Tasa Bruta	2012	2011
Clase C (PR+0.90)	22/08/2006	19	4.8%	<u>US\$ 146,741</u>	<u>US\$ 517,038</u>
Vencimiento al corto plazo				<u>US\$ 146,741</u>	<u>US\$ 517,038</u>
Clase C (PR+0.90)	22/08/2006	19	4.8%	US\$2,403,737	US\$2,563,618
Clase Z (PR+0.95)	22/08/2006	19	4.75%	<u>1,005,780</u>	<u>954,505</u>
Total de las obligaciones con el público a largo plazo				<u>US\$3,409,517</u>	<u>US\$3,518,123</u>

A continuación se presenta un detalle de las características propias de cada Bono Hipotecario:

Bonos Hipotecarios Amortizables de Clase C - Se autorizó una emisión inicial de US\$10,390,000 con plazo de 19 años, vencimiento el 13 de enero de 2025 con valor facial por título de US\$1,000. La tasa de interés bruta anual es *Prime Rate* más 0.90% pagadera mensualmente con piso de 5.70%.

Bonos Hipotecarios Amortizables de Clase Z - Se autorizó una emisión inicial de US\$891,000 con plazo de 19 años, vencimiento el 13 de enero del 2025 con valor facial por título de US\$1,000. La tasa de interés bruta anual es *Prime Rate* más 0.95% que se acumulan al principal mensualmente con piso de 5.70%.

8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES:

Al 31 de diciembre el saldo de las otras cuentas por pagar y provisiones se detalla de la siguiente manera:

	Nota	2012	2011
Comisiones por pagar	13	US\$4,377	US\$3,228
Otras retenciones a terceros por pagar		1,590	1,816
Seguros pagados por anticipado		77,482	80,511
Servicios de auditoría externa		5,000	4,000
Otras cuentas por pagar		<u>2,538</u>	<u>5,845</u>
Total		<u>US\$90,987</u>	<u>US\$95,400</u>

9. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el patrimonio del fideicomiso está compuesto por los aportes efectuados por los Fideicomitentes y se incrementará con los activos que serán titularizados y los rendimientos de las inversiones transitorias.

10. GASTOS OPERATIVOS DIVERSOS

Al 31 de diciembre los gastos operativos se detallan de la siguiente manera:

	Nota	2012	2011
Comisión por administración del fideicomiso		US\$18,434	US\$21,313
Comisión por administración de cartera		13,925	16,836
Comisión por asesoramiento, banca de inversión		<u>1,843</u>	<u>2,149</u>
	13	<u>US\$34,202</u>	<u>US\$40,298</u>

11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre los gastos de administración se detallan de la siguiente manera:

	2012	2011
Dietas del Comité de Seguimiento y Vigilancia	US\$706	US\$824
Servicios del Calificador de Riesgo	9,660	9,240
Supervisión de la SUGEVAL	3,614	5,631
Servicios de auditoría externa	5,000	6,812
Servicios Bolsa Nacional de Valores	1,000	1,000
Otros gastos generales	<u>10</u>	<u>10</u>
Total	<u>US\$19,980</u>	<u>US\$23,517</u>

12. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Revisión por Autoridades Fiscales - De conformidad con la legislación fiscal vigente, las declaraciones de impuesto sobre la renta para los últimos períodos 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 la administración del Fideicomiso al liquidar sus impuestos. La Administración del Fideicomiso considera que ha aplicado e interpretado adecuadamente las regulaciones fiscales.

Cálculo de Impuesto sobre la Renta - El impuesto sobre la renta se calcula sobre la utilidad neta, aplicando la tarifa vigente (30%), considerando las operaciones del Fideicomiso, rebajando los ingresos no gravables y sumándole los gastos no deducibles. El cálculo se detalla seguidamente:

	2012	2011
Utilidad antes del impuesto	US\$ 79,977	US\$74,910
Menos ingresos no gravables, netos	<u>(12,334)</u>	<u>(4,588)</u>
Utilidad imponible	<u>US\$ 67,643</u>	<u>US\$70,322</u>
Impuesto sobre la renta (30%)	<u>US\$ 20,293</u>	<u>US\$21,096</u>

13. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre las operaciones con partes relacionadas obedecen básicamente a los gastos por comisiones y cuentas por pagar:

	Nota	2012	2011
Activos:			
Inversiones en instrumentos financieros	4	<u>US\$179,000</u>	<u>US\$100,000</u>
Total		<u>US\$179,000</u>	<u>US\$100,000</u>
Pasivos:			
Comisiones por pagar	8	<u>US\$ 4,377</u>	<u>US\$ 3,228</u>
Total		<u>US\$ 4,377</u>	<u>US\$ 3,228</u>
Resultados del período			
Gastos por comisiones:			
Banco Nacional de Costa Rica		US\$ 13,925	US\$ 16,836
Dirección de Banca de Inversión, BNCR		1,843	2,149
Banco Improsa, S.A.		<u>18,434</u>	<u>21,313</u>
Total gastos	10	<u>US\$ 34,202</u>	<u>US\$ 40,298</u>

14. OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Al 31 de diciembre de 2012 corresponde a los intereses cuyo registro, de la partida de ingreso por intereses de la cartera de crédito se descontinúa en el estado de resultados, cuando las operaciones tienen mora mayor a 180 días.

15. ACTIVOS RESTRINGIDOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Fideicomiso no tiene activos restringidos.

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

16.1. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios para reconocimiento, base para la medición y la base sobre la cual son reconocidos los ingresos y gastos sobre cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de capital se discuten en la Nota 2 a los estados financieros.

16.2. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE APALANCAMIENTO

El Fideicomiso por su naturaleza no tendrá un riesgo de apalancamiento ya que las obligaciones financieras que consisten en bonos hipotecarios serán amortizadas según la recuperación de la cartera de crédito, que es suficiente para cubrir esta deuda.

16.3. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los instrumentos financieros del Fideicomiso se componían de:

	2012	2011
Activos financieros:		
Efectivo en caja y bancos	US\$ 384,791	US\$ 316,710
Inversiones	380,265	401,075
Cartera de crédito	3,473,158	3,946,088
Cuentas por cobrar	<u>37,804</u>	<u>34,350</u>
Total	<u>US\$4,276,018</u>	<u>US\$4,698,223</u>
Pasivos financieros:		
Obligaciones que no devengan intereses	US\$ 93,052	US\$ 95,401
Obligaciones que devengan intereses	<u>3,556,258</u>	<u>4,035,161</u>
Total	<u>US\$3,649,310</u>	<u>US\$4,130,562</u>

16.4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS E INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las partes involucradas en este Fideicomiso monitorean y administran los riesgos financieros relacionados con la operación dando seguimiento en forma oportuna a los principales indicadores financieros y económicos que inciden en la gestión diaria con el fin de identificar, evaluar y definir estrategias que permitan minimizar los riesgos latentes, los cuales incluyen el riesgo crediticio, de tasa de interés, de liquidez y riesgo cambiario.

- a. **Riesgo Crediticio** - El Fideicomiso está expuesto a riesgo de crédito cuando se den atrasos en el pago de las cuotas por parte de los deudores. En caso que se presente esta contingencia, el Fideicomiso experimentaría una reducción temporal del flujo financiero que sustenta el proceso de titularización.
El Fideicomiso a través del administrador de la cartera mantiene un monitoreo del comportamiento de los deudores en cuanto al pago de sus operaciones,

dándole mayor seguimiento a aquellas que presentan algún atraso con el fin de buscar una solución oportuna que no afecte la liquidez del Fideicomiso para el cumplimiento de sus obligaciones.

- b. **Riesgo de Tasa de Interés** - El Fideicomiso fue estructurado de tal forma que las tasas de los activos financieros (cartera de crédito) fueran mayores que las tasas generadas por el pasivo financiero (obligaciones con el público) de esta manera se minimiza al máximo el riesgo de tasas interés (Nota 18).
- c. **Riesgo de Liquidez** - El Fideicomiso fue estructurado de tal forma que los flujos de efectivo generados principalmente por las amortizaciones, intereses corrientes y moratorios de la cartera de crédito sean suficientes para cumplir con el pago de los pasivos financieros. Además cuenta con un fondo de capitalización cuyo propósito es mantener la liquidez necesaria para poder realizar los pagos de principal e intereses a los tenedores de los bonos hipotecarios. (Nota 18)

El siguiente detalle muestra los activos y pasivos financieros clasificados de acuerdo con la fecha en que se puede disponer de los fondos o se vencen las obligaciones:

Tasa Interés	Vencimientos por Plazos 2012			
	1 a 6 Meses	6 a 12 Meses	Más de 1 Año	Total

Activos financieros:				
Efectivo	US\$384,791			US\$ 384,791
Inversiones		US\$380,265		380,265
Cuentas y documentos por cobrar	37,804			37,804
Cartera de crédito	9.00% <u>263,541</u>	<u>178,894</u>	<u>US\$3,030,723</u>	<u>3,473,158</u>
Total	<u>US\$686,136</u>	<u>US\$559,159</u>	<u>US\$3,030,723</u>	<u>US\$4,276,018</u>
Pasivos financieros:				
Obligaciones que no devengan intereses	US\$ 93,052			US\$ 93,052
Obligaciones que devengan intereses	5.24% <u>280,020</u>	<u>US\$199,014</u>	<u>US\$3,077,224</u>	<u>3,556,258</u>
Total	<u>US\$373,072</u>	<u>US\$199,014</u>	<u>US\$3,077,224</u>	<u>US\$3,649,310</u>

Tasa Interés	Vencimientos por Plazos 2011			
	1 a 6 Meses	6 a 12 Meses	Más de 1 Año	Total

Activos financieros:				
Efectivo	US\$316,710			US\$ 316,710
Inversiones	101,075	US\$300,000		401,075
Cuentas y documentos por cobrar	34,350			34,350
Cartera de crédito	9.00% <u>270,446</u>	<u>266,125</u>	<u>US\$3,409,517</u>	<u>3,946,088</u>
Total	<u>US\$722,581</u>	<u>US\$566,125</u>	<u>US\$3,409,517</u>	<u>US\$4,698,223</u>
Pasivos financieros:				
Obligaciones que no devengan intereses	US\$ 95,401			US\$ 95,401
Obligaciones que devengan intereses	5.24% <u>216,232</u>	<u>US\$300,806</u>	<u>US\$3,518,123</u>	<u>4,035,161</u>
Total	<u>US\$311,633</u>	<u>US\$300,806</u>	<u>US\$3,518,123</u>	<u>US\$4,130,562</u>

- d. **Riesgo Cambiario** - Para los períodos 2012 y 2011 la Compañía no presenta transacciones en monedas extranjeras, por lo que no existe riesgo cambiario.
- e. **Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio** - En relación de los activos y pasivos financieros dicho análisis se detalla en la Nota 19 de estos estados financieros.

17. RIESGO DE LIQUIDEZ Y MERCADO

Riesgo de Liquidez - No se determina un riesgo de liquidez para la atención de pasivos, debido a que se cuenta con recursos suficientes para atender las obligaciones de corto plazo.

Riesgo de Crédito - La recuperación de recursos de la cartera de crédito genera un potencial de riesgo de liquidez, pero esto se compensa con la garantía hipotecaria de las operaciones que supera el saldo de los préstamos.

Riesgo de Mercado -

- a. **Riesgo de Tasas de Interés** - No se determina un riesgo de tasa de interés pues de acuerdo con el contrato una vez que el Fideicomiso emitió los bonos no puede colocar más emisiones.
- b. **Riesgo Cambiario** - El Fideicomiso no se expone a un riesgo cambiario pues utiliza como moneda el dólar de Estados Unidos de América para realizar todas sus operaciones. La cartera de crédito está en dólares.

No obstante si se viera obligado a realizar operaciones en colones costarricenses se expondría a un riesgo cambiario de acuerdo con las variaciones de tipo de cambio con respecto al colón costarricense.

18. RIESGOS QUE AFECTAN A LA EMISIÓN Y AL FIDEICOMISO

Se presenta un detalle de los riesgos que enfrenta el Fideicomiso por la naturaleza de su actividad:

Riesgo del Emisor -

- a. **Riesgo Operativo** - En caso de que surjan dificultades en los procesos operativos se podría afectar los sistemas de información, sistemas de comunicación, sistemas de registro y sistemas de control, y por ende afectar la situación financiera y desempeño del Fideicomiso.
- b. **Riesgo por Ausencia de un Historial del Emisor** - Dicha situación podría ocasionarle al inversionista la dificultad para estimar un índice de experiencia de pago y por ende que el inversionista tenga dificultad para inferir un comportamiento de pago del Fideicomiso.

- c. **Riesgo por Posibilidad de Liquidación por Desinscripción del Emisor** - Con dicha situación los tenedores de los títulos valores enfrentarían una reducción del plazo de la inversión en el caso de que se efectúe una redención anticipada. La desinscripción podría tener una incidencia en la disponibilidad y accesibilidad de la información ya que el emisor no estaría sujeto a la entrega de información periódica ni a la comunicación de hechos relevantes. Asimismo podría tener una incidencia en la liquidez de los títulos valores en caso de que el inversionista decida mantener el título y no acogerse a la redención anticipada debido a que no podrían ser negociados en un mercado secundario organizado.

Riesgo de la Oferta -

- a. **Riesgo de Liquidez** - Se podría incurrir en ajustes en el precio y costos de transacción para cerrar una operación en este mercado con lo cual se produciría una variación en el retorno esperado de la inversión.
- b. **Riesgo de Variación en el Precio de los Bonos** - Ante un aumento de los rendimientos los tenedores de bonos podrían experimentar una disminución del valor de los bonos que mantienen en sus carteras de inversión.
- c. **Riesgo de Crédito o Cesación de Pagos** - Es la posibilidad de sufrir una pérdida originada por el incumplimiento del Fideicomiso de las obligaciones contractuales de pago que establecen los bonos hipotecarios amortizables.
- d. **Riesgo de Insolvencia y Morosidad de la Clase Z** - Dado que la subordinación distribuye el riesgo de insolvencia y morosidad de desigual manera existe la posibilidad de que los niveles de pérdida de la cartera titularizada afecten la recuperación del principal invertido en esta clase pudiendo sufrir los inversionistas de la misma pérdida dado que la clase Z no cuenta con ningún nivel de subordinación.
- e. **Riesgo de Insolvencia y Morosidad de la Clase C** - Dado que la subordinación distribuye el riesgo de insolvencia y morosidad de desigual manera existe la posibilidad de que los niveles de pérdida superen el monto de la subordinación establecido para esta clase (monto de la emisión Z) y por ende el inversionista tenedor de esta clase podría sufrir pérdida.
- f. **Riesgo por la Opción de Redención Anticipada** - Si el saldo vivo de todas las clases llegare a ser un monto menor del 10% del monto originalmente colocado; existe la posibilidad que de hacerse efectiva esta opción el plazo de inversión de los tenedores de la Clase A. B. C y Z se viera afectado.
- g. **Riesgo Operativo Relacionado con la Gestión del Fideicomiso** - Es el riesgo de pérdidas directas o indirectas resultantes de procesos inadecuados o fallidos o actos del personal del Fiduciario o del administrador de la cartera. En caso de que las partes incumplan las obligaciones asumidas en el Fideicomiso podrían ser sujetas de responsabilidad civil y/o penal.

Riesgos Propios de un Proceso de Titularización -

a. Riesgos Procedentes de los Préstamos Hipotecarios Cedidos -

- Riesgo de impago o insolvencia, cuando los prestatarios de las hipotecas agrupadas no puedan hacerle frente tanto al pago de intereses como de devolución del principal de la hipoteca.
- Riesgo de mora o retraso por parte de los prestatarios.
- Riesgo de amortización anticipada o prepago cuando los prestatarios de los préstamos hipotecarios subyacentes reembolsen anticipadamente en forma parcial o total, la parte del capital pendiente de amortizar. También los préstamos hipotecarios pueden ser amortizados anticipadamente como resultado de indemnizaciones provenientes de seguros o del remate o venta de los bienes inmuebles que constituyen la garantía hipotecaria.
- Riesgo de valor subyacente, es el riesgo de que el perito a la hora de la valoración no haya realizado una correcta valoración del inmueble o que el valor del inmueble disminuya de forma tal que modifique la relación original entre el monto del préstamo y el valúo.
- Riesgo de la modificación de la relación préstamo - avalúo dado que la cartera titularizada está denominada en dólares existe la posibilidad de que modificaciones sustanciales en el nivel de devaluación afecten la relación préstamo - avalúo como consecuencia de que el saldo de los créditos se denominan en dólares ya que puede suceder que el valor de la propiedad no se ajuste al mismo nivel de devaluación.

b. **Riesgos por la Transformación de Flujos** - Riesgo por la reinversión transitoria de los flujos intermedios ya que el Fideicomiso recibe los flujos y no los traspasa en forma inmediata porque las fechas de pago de los préstamos hipotecarios se pueden suceder en cualquier día del mes mientras que la obligación de pago del Fideicomiso a los inversionistas se encuentra focalizada en una sola fecha del mes.

c. **Riesgos Estructurales o de Terceros** - Ya que en este proceso intervienen diferentes participantes eventualidad de un riesgo estructural surgiría si se presentase una actuación incorrecta negligente o fraudulenta de cualquiera de los participantes.

d. **Riesgos Macroeconómico o Sistemático** - Este es un fideicomiso que administra un proceso de titularización en Costa Rica como resultado de ello la generación del flujo financiero puede verse afectado por la situación general de la economía costarricense la devaluación inesperada del colón y otros eventos políticos o económicos que ocurran o afecten a Costa Rica.

19. SENSIBILIDAD DE RIESGO EN TASAS DE INTERÉS

Cartera de Crédito - Por el período de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2012, si las tasas de interés mensuales hubieran sido 1 punto porcentual inferior y el resto de las variables hubieran permanecido constantes, la ganancia antes de impuestos para ese año había sido de US\$43,711 (en 2011 habría sido de US\$32,509), surgiendo principalmente como consecuencia de un menor ingreso por intereses en la cartera de crédito a tasa de interés variable.

Si las tasas de interés hubieran sido 1 punto porcentual superior y el resto de las variables hubieran permanecido constantes, la ganancia antes de impuestos para ese año habría sido de US\$116,252 (en 2011, habría sido de US\$117,311), surgiendo principalmente como consecuencia de un mayor ingreso por intereses en la cartera crédito a tasa de interés variable.

La ganancia es más sensible a los aumentos en las tasas interés que a las disminuciones como consecuencia de los créditos con tasas de interés limitadas. La sensibilidad es menor en 2012 con respecto al 2011 como consecuencia de la amortización de la cartera de crédito.

Bonos Hipotecarios - Por el período de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2012, si las tasas de interés mensuales hubieran sido 1 punto porcentual inferior y el resto de las variables hubieran permanecido constantes, la ganancia antes de impuestos para ese año había sido de US\$117,469 (en 2011, habría sido de US\$118,283), surgiendo principalmente como consecuencia de un menor gasto por intereses en los bonos hipotecarios a tasa de interés variable.

Si las tasas de interés hubieran sido 1 punto porcentual superior y el resto de las variables hubieran permanecido constantes, la ganancia antes de impuestos para ese año habría sido de US\$42,494 (en 2011, habría sido de US\$31,537), surgiendo principalmente como consecuencia de un mayor gasto por intereses en los bonos hipotecarios a tasa de interés variable.

La ganancia es más sensible a las disminuciones en las tasas de interés que a los incrementos como consecuencia de los bonos con tasas de interés limitadas. La sensibilidad es menor en 2012 con respecto al 2011 como consecuencia de la amortización de los bonos.

Como conclusión las variaciones en las tasas de interés con respecto a la utilidad son significativas.

20. CONTINGENCIAS

De acuerdo con el abogado de la empresa al 31 de diciembre de 2012 se encuentra en proceso en el Juzgado Especial de cobro de Cartago un juicio de ejecución hipotecaria por US\$39,669.54.

21. HECHOS IMPORTANTES Y SUBSECUENTES

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2012 y la presentación de los estados financieros no tuvimos conocimiento de hechos que puedan tener en el futuro una influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones del Fideicomiso o en sus estados financieros.

22. RESTRUCTURACIÓN DE LOS SALDOS DEL 2011

El estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fue reestructurado para corregir el monto pagado de impuestos y de intereses cobrados y pagados de ese año. El efecto de este ajuste en los saldos de 2011, fue el siguiente:

Cuenta	30 de Diciembre de 2011		
	Saldo Previamente Reconocido	Ajuste Neto	Saldo Reestructurado
Actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta	<u>US\$ _____</u>	<u>US\$ 21,097</u>	<u>US\$ 21,097</u>
Ingreso por intereses	<u>US\$ _____</u>	<u>US\$(478,501)</u>	<u>US\$(478,501)</u>
Gasto por intereses	<u>US\$ _____</u>	<u>US\$ 249,692</u>	<u>US\$ 249,692</u>
Intereses pagados	<u>US\$(19,228)</u>	<u>US\$(249,692)</u>	<u>US\$(268,920)</u>
Productos cobrados	<u>US\$ 4,315</u>	<u>US\$ 478,501</u>	<u>US\$ 482,816</u>
Impuesto sobre la renta pagado	<u>US\$ _____</u>	<u>US\$ (21,097)</u>	<u>US\$ (21,097)</u>

* * * * *