

Aldesa Sociedad Titularizadora S. A.

Estado de posición financiera

 Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre 2017
 (en colones sin céntimos)

	Notas	2018	2017
Activo			
Disponibilidades	6	4,434,535	9,202,853
Depósitos a la vista en entidades financieras del país	¢	4,434,535	9,202,853
Inversiones en instrumentos financieros	7	122,514,822	121,177,098
Inversiones disponibles para la venta		122,514,822	121,177,098
Cuentas y comisiones por cobrar	3 y 8	13,497,600	-
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		13,497,600	-
Otros activos	9	101,262	-
Gastos pagados por anticipado		101,262	-
Total activo		<u>140,548,218</u>	<u>130,379,951</u>
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo			
Cuentas por pagar y provisiones	10	3,287,322	39,868
Cuentas y comisiones por pagar diversas		2,557,509	39,868
Provisiones		729,813	-
Impuesto diferido	11	97,621	30,534
Total pasivo		<u>3,384,943</u>	<u>70,402</u>
Patrimonio			
Capital social y capital mínimo funcionamiento	12	130,000,000	130,000,000
Capital pagado		130,000,000	130,000,000
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		(270,595)	-
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		(270,595)	-
Ganancias (pérdidas) no realizadas		1,952,443	610,678
Ganancias (pérdidas) no realizadas		1,952,443	610,678
Ajustes por impuesto diferido		(97,621)	(30,534)
Ajustes por impuesto diferido		(97,621)	(30,534)
Resultado del periodo		5,579,048	(270,595)
Utilidad (pérdida) neta del periodo		5,579,048	(270,595)
Total patrimonio		<u>137,163,275</u>	<u>130,309,549</u>
Total pasivo y patrimonio	¢	<u>140,548,218</u>	<u>130,379,951</u>
Cuentas de orden			
Activo neto de Fideicomisos en dólares	US\$	6,507,708	-
Fideicomiso de Titularización Humboldt		6,507,708	-

Las notas son parte integrante de los estados financieros

 Oscar Luis Chávez Bolaños
 Representante Legal

 Rolando Leiva R.
 Contralor

 Bernarda Vargas C.
 Auditora Interna

Aldesa Sociedad Titularizadora, S. A.

Estado de resultados integrales

 Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre 2017
 (en colones sin céntimos)

	Notas	2018	2017
Ingresos financieros			
Ingresos financieros por disponibilidades	¢	39,998	0
Total de ingresos financieros		<u>39,998</u>	<u>0</u>
Gastos financieros			
Pérdidas por diferencia cambiaria, neta	13	89,017	1,963
Otros gastos financieros		27,360	0
Total de gastos financieros		<u>116,377</u>	<u>1,963</u>
Resultado financiero		(76,379)	(1,963)
Gasto por estimación de deterioro de activos			
Gasto por estimación de deterioro e incobrabilidad de cuentas por cobrar		0	0
Total de Gastos por estimación y deterioro de activos		<u>0</u>	<u>0</u>
Otros ingresos de operación			
Otros ingresos operativos		13,580,160	0
Total otros ingresos de operación		<u>13,580,160</u>	<u>0</u>
Otros gastos de operación			
Otros gastos operativos		107,750	0
Total otros gastos de operación		<u>107,750</u>	<u>0</u>
Resultado operacional bruto		13,396,031	(1,963)
Gastos de administración			
Gastos de personal	14	7,801,705	0
Gastos por servicios externos	15	0	228,764
Gastos generales	16	15,278	39,868
Total gastos administrativos		<u>7,816,983</u>	<u>268,632</u>
Resultado operacional neto antes de impuestos		5,579,048	(270,595)
Ingreso por impuesto sobre la renta diferido		0	0
Impuesto sobre la renta		0	0
Resultado del período	¢	<u>5,579,048</u>	<u>(270,595)</u>
Otros resultados integrales			
Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta		1,274,678	580,144
Otros resultados integrales		<u>1,274,678</u>	<u>580,144</u>
Resultados integrales totales del periodo	¢	<u>6,853,726</u>	<u>309,549</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros.



Cuadro C

Aldesa Sociedad Titularizadora, S. A.

Estado de cambios en el patrimonio

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre 2017
(en colones sin céntimos)

	Capital social	Aportes de socios	Reserva Patrimoniales	Ganancias (perdidas) no realizadas	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2016	¢ -	-	-	-	-	¢ -
Aumento de capital social	130,000,000	-	-	-	-	130,000,000
Resultado del período	-	-	-	-	(270,595)	(270,595)
Subtotal	130,000,000	-	-	-	(270,595)	129,729,405
<u>Otros resultados integrales:</u>						
Ganancias no realizadas	-	-	-	610,678	-	610,678
Ajuste por impuesto diferido	-	-	-	(30,534)	-	(30,534)
Subtotal	-	-	-	580,144	-	580,144
Saldos al 31 de diciembre del 2017	¢ 130,000,000	-	-	580,144	(270,595)	¢ 130,309,549
Resultado del período	-	-	-	-	5,579,048	5,579,048
Subtotal	-	-	-	-	5,579,048	5,579,048
<u>Otros resultados integrales:</u>						
Ganancias no realizadas	-	-	-	1,341,765	-	1,341,765
Ajuste por impuesto diferido	-	-	-	(67,087)	-	(67,087)
Subtotal	-	-	-	1,274,678	-	1,274,678
Saldos al 31 de marzo del 2018	¢ 130,000,000	-	-	1,854,822	5,308,453	¢ 137,163,275

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Aldesa Sociedad Titularizadora, S. A.

Estados de flujos de efectivo

 Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre 2017
 (en colones sin céntimos)

	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del período	¢	5,579,048	(270,595)
Variación en los activos (aumento) o disminución			
Cuentas y comisiones por cobrar		(13,497,600)	-
Otros activos		(101,262)	-
Variación en los pasivos aumento o (disminución)			
Cuentas y comisiones por pagar		3,247,455	39,868
Flujos netos de efectivo provisto en actividades de operación		(4,772,359)	(230,727)
Flujo de efectivo en actividades de inversión			
Instrumentos financieros		1,341,765	610,678
Flujo neto de efectivo provisto en actividades de inversión		1,341,765	610,678
Flujo de efectivo en actividades financieras			
Aportes de capital recibidos en efectivo		-	130,000,000
Pago de dividendos		0	0
Flujo neto de efectivo (usado) en actividades financieras		-	130,000,000
Variación neta de efectivo y demás equivalentes al efectivo		(3,430,594)	130,379,951
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		130,379,951	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5 ¢	126,949,357	130,379,951

Las notas son parte integrante de los estados financieros



Aldesa Sociedad Titularizadora S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de marzo de 2018 y diciembre de 2017
(en colones sin céntimos)

Nota 1 - Constitución y operaciones

Aldesa Sociedad Titularizadora S.A. (la Sociedad) fue constituida como sociedad anónima el 30 de junio de 2017 bajo las leyes de la República de Costa Rica con la finalidad de ejercer la titularización de toda clase de activos subyacentes. Se encuentra localizada en San José, Costa Rica. Su página de Internet es www.aldesa.com.

Como Sociedad Titularizadora está supeditada a las disposiciones de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y a la supervisión de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Al 31 de marzo de 2018 la Sociedad cuenta con un funcionario dentro de su planilla.

Al 31 de marzo de 2018 la Sociedad tiene en proceso de aprobación ante la SUGEVAL el siguiente fideicomiso:

a) Fideicomiso de Titularización FISA

El Fideicomiso de Titularización FISA es el vehículo de propósito especial, mediante el cual se realiza un proceso de titularización con el cual Fomento Inmobiliario FISA, S.A cede incondicionalmente y sin responsabilidad al vehículo de propósito especial los flujos futuros parciales originados por 13 contratos de arrendamientos sobre 14 de los inmuebles propiedad de FISA.

El propósito de este proceso de titularización es obtener, mediante la colocación de valores de oferta pública, los recursos financieros para comprar esos Flujos al Fomento Inmobiliario FISA SA y dotarlo así de recursos para poder cancelar sus pasivos bancarios vigentes con garantía en el fideicomiso a su nombre; y recursos frescos para el desarrollo de actividades productivas propias de su grupo empresarial.



Nota 2 - Bases de presentación y políticas contabilidad

a) Bases de presentación

La situación financiera y el resultado de operación se presentan con base en las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el CONASSIF y la SUGEVAL.

b) Políticas contables importantes

Las políticas contables más importantes se resumen a continuación:

b 1 . Moneda y regulaciones cambiarias

Los registros de contabilidad son llevados en colones costarricenses (¢), que es la moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en monedas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del cierre son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha; la diferencia de cambio resultante es liquidada por resultados de operación.

b 2 . Uso de estimaciones

Las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la SUGEVAL requieren el registro de 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.

b 3 . Equivalentes de efectivo

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se presentan por el método indirecto. Para este propósito se consideran como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, los depósitos a la vista y a plazo y los valores invertidos y que mantienen madurez no mayor a dos meses.



b 4 . Inversiones en instrumentos financieros

Instrumentos financieros no derivados:

Clasificación:

La normativa actual requiere registrar las inversiones en valores como disponibles para la venta; se valúan a precio de mercado utilizando vectores de precios proporcionados por entidades especializadas en este tipo de servicios (nivel 1).

Medición:

El efecto de la valuación a precio de mercado de las inversiones disponibles para la venta se incluye en una cuenta patrimonial.

Los reportos tripartitos no se valúan a precio de mercado.

Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar se registran al costo amortizado, el cual se aproxima o es igual a su valor de mercado.

La compra y venta de activos financieros por la vía ordinaria se registran por el método de la fecha de liquidación, que es aquella en la que se entrega o recibe un activo.

Reconocimiento:

Los instrumentos financieros son registrados inicialmente al costo incluido los costos de transacción. Para los activos financieros el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Los costos de transacción son los que se originan en la compra de las inversiones.

Desreconocimiento:

Un activo financiero es dado de baja cuando no se tenga control de los derechos contractuales que componen el activo. Esto ocurre cuando los derechos se aplican, expiran o ceden a terceros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el contrato ha sido pagada o cancelada, o haya expirado.



b 5 . Amortización de primas y descuentos

Las primas y descuentos de las inversiones en valores se amortizan por el método de interés efectivo.

b 6 . Prestaciones legales

Existe un pasivo contingente por el pago de auxilio de cesantía al personal según el tiempo de servicio y de acuerdo con lo que dispone el Código de Trabajo, el cual podría ser pagado por despido sin justa causa, muerte o pensión. En acuerdo con la Asociación Solidarista de Empleados de Grupo Aldesa y afines la Sociedad aporta mensualmente a partir de febrero de 2018 un 2.5% de los salarios devengados por los trabajadores asociados. Estos aportes son considerados como adelantos al pago de este pasivo contingente.

b 7 . Reserva legal

De acuerdo con la legislación costarricense la Sociedad debe registrar una reserva equivalente a 5% de las utilidades netas de cada periodo hasta alcanzar 20% del capital social.

b 8 . Comisiones por administración

La Sociedad recibe comisión por la administración de los fideicomisos de titularización calculada mensualmente sobre el valor neto de los fideicomisos y reconocida sobre la base de devengado.

b 9 . Operaciones de mercado de liquidez

Corresponde a operaciones de muy corto plazo en las cuales se controla la liquidez a través de la Bolsa Nacional de Valores, S.A. (BNV). Cuando se obtiene un financiamiento se registra el pasivo correspondiente.

b 10 . Operaciones a plazo

El objetivo es garantizar rendimiento y plazo adecuados. Ambas partes deben dejar un margen de garantía de cumplimiento y si su precio varía se da una llamada a margen.



b 11 . Operaciones de reporto

Su objetivo es proporcionar liquidez temporal sin tener que deshacerse de instrumentos financieros. Los títulos se dejan en garantía en la CEVAL, se venden a hoy en menos de 100% y se acuerda el reporto tripartito a plazo.

Las operaciones de reporto se clasifican en activas y pasivas. Las activas representan inversiones de la Sociedad que le proporcionan liquidez a la contraparte. En la posición pasiva se busca liquidez, por lo que se reciben los fondos correspondientes registrándose un pasivo.

b 12 . Cuentas de orden

El activo neto de los Fideicomisos de Titularización se registra en cuentas de orden. Los activos netos en colones se representan en esa moneda y los activos netos en US\$ dólares se representan en esa moneda.

b 13 . Periodo fiscal

A partir del 02 de febrero 2018 La Sociedad opera con el periodo fiscal especial que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de cada año. De tal forma que, desde el punto de vista fiscal, el periodo 2018 contemplará las operaciones desde el 1 de octubre 2017 al 31 de diciembre 2018 (15 meses).

Nota 3 - Operaciones con partes relacionadas

Al 31 de marzo la Sociedad tiene las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	2018	2017
Activos		
Cuenta por cobrar, Finanzas Corporativas GBA, S.A.	¢ 13,497,600	<u> </u>
Total activos	<u>13,497,600</u>	<u>0</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar, Servicios Corporativos GBA, S.A.	0	18,500
Cuenta por pagar, Aldesa Corporación de Inversiones, S.A.	0	21,368
Total, pasivo	¢ <u>0</u>	<u>39,868</u>



Nota 4 - Activos y pasivos en dólares

El resumen de los activos y pasivos monetarios denominados en dólares de los Estados Unidos de América al 31 marzo es el siguiente:

		2018	2017
Activos	US\$	<u>25,607</u>	<u>1,602</u>
Posición neta activa	US\$	<u>25,607</u>	<u>1,602</u>

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre del 2017 las cuentas en dólares de los Estados Unidos de América fueron valuadas al tipo de cambio de compra de ¢562.40 y ¢566.42 por cada US\$1,00 respectivamente.

Nota 5 - Equivalentes de efectivo

A continuación, se presenta una conciliación del saldo de las cuentas de disponibilidades e inversiones en instrumentos financieros del estado posición financiera y el efectivo y equivalentes del estado de flujos de efectivo:

		2018	2017
Caja y bancos	¢	4,434,535	9,202,853
Inversiones en valores negociables		<u>122,514,822</u>	<u>121,177,098</u>
Total, efectivo y equivalentes en el estado de posición financiera		<u>126,949,357</u>	<u>130,379,951</u>
Inversiones a más de 60 días		<u>0</u>	<u>0</u>
Efectivo y equivalentes en el estado de flujos de efectivo	¢	<u>126,949,357</u>	<u>130,379,951</u>

Nota 6 - Disponibilidades

Al 31 marzo el saldo en disponibilidades corresponde a:

		2018	2017
Cuentas corrientes en entidades financieras privadas	¢	<u>4,434,535</u>	<u>9,202,853</u>
		<u>4,434,535</u>	<u>9,202,853</u>



Nota 7 - Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros se mantienen como disponibles para la venta y están representadas como se detalla a continuación:

Al 31 de marzo de 2018

Emisor	Instrumento	Vencimiento	Costo
Fondo de Inversión Aldesa Liquidez Publico Colones	FI-000000273	N/A	¢ 120,000,000
Fondo de Inversión Aldesa Liquidez Dólares	ALDCP\$BFI	N/A	562,400
			<u>120,562,400</u>
Ganancias (pérdidas) no realizadas			<u>1,952,422</u>
	Total		¢ <u><u>122,514,822</u></u>

Al 31 de diciembre de 2017

Emisor	Instrumento	Vencimiento	Costo
Fondo de Inversión Aldesa Liquidez Publico Colones	FI-000000273	N/A	¢ 120,000,000
Fondo de Inversión Aldesa Liquidez Dólares	ALDCP\$BFI	N/A	566,420
			<u>120,566,420</u>
Ganancias (pérdidas) no realizadas			<u>610,678</u>
	Total		¢ <u><u>121,177,098</u></u>

Nota 8 - Cuentas y comisiones por cobrar

Al 31 de marzo las cuentas y comisiones por cobrar se detallan así:

	2018	2017
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		
Finanzas Corporativas GBA, S.A.	13,497,600	0
	¢ <u><u>13,497,600</u></u>	<u><u>0</u></u>

(1) La cuenta por cobrar se debe a una comisión por servicios provistos en la estructuración del Fideicomiso de Titularización Humboldt.

Nota 9 - Otros activos

Al 31 de marzo los otros activos se detallan como sigue:



	2018	2017
Gastos pagados por anticipado		
Póliza de seguros pagada por anticipado	101,262	
	<u>101,262</u>	<u>0</u>

Nota 10 - Cuentas y comisiones por pagar diversas

Las cuentas y comisiones por pagar diversas al 31 de marzo consisten en:

	2018	2017
Cuentas por pagar, Servicios Corporativos GBA, S.A.	0	18,500
Cuentas por pagar, Aldesa Corporación de Inversiones, S.A.	0	21,368
Aportaciones patronales por pagar	2,007,169	0
Impuestos retenidos por pagar	541,340	0
Vacaciones acumuladas por pagar	273,680	0
Aguinaldo acumulado por pagar	456,133	0
Otras cuentas por pagar	9,000	0
	<u>3,287,322</u>	<u>39,868</u>

Nota 11 - Impuesto Diferido

Al 31 de marzo se generó un pasivo por impuesto sobre la renta diferido por la ganancia no realizada por valuación de inversiones disponibles para la venta según se muestra a continuación:

	2018	2017
Ganancias no realizadas por la valuación de inversiones disponibles para la venta	1,952,422	610,678
Tasa de impuesto	5%	5%
Total	<u>97,621</u>	<u>30,534</u>

Nota 12 - Capital social

Al 31 de marzo de 2018 el capital social de la Sociedad es ¢130,000,000; constituido por 130,00 acciones comunes y nominativas con valor nominal de ¢1,000 cada una, totalmente suscritas y pagadas. La Sociedad cumple con los requisitos establecidos en cuanto al capital mínimo requerido.



De acuerdo con la normativa de la SUGEVAL la Sociedad ha cumplido con los requerimientos de capital establecidos por la normativa.

Nota 13 - Pérdidas por diferencial cambiario, neto

Al 31 de marzo el detalle de las ganancias y pérdidas netas del periodo es el siguiente:

		2018	2017
Ganancias por diferencial cambiario	¢	1,154	9,617
Pérdidas por diferencial cambiario		<u>(90,171)</u>	<u>(11,580)</u>
Pérdidas por diferencial cambiario, neto	¢	<u>(89,017)</u>	<u>(1,963)</u>

Nota 14 - Gastos de personal

Por el período terminado el 31 de marzo el detalle de los gastos de personal es el siguiente:

		2018	2017
Sueldos y bonificaciones de personal	¢	5,473,600	0
Décimo tercer sueldo		456,133	0
Vacaciones		273,680	0
Cargas sociales patronales		1,441,199	0
Seguros para el personal		20,252	0
Asoaldesa		<u>136,840</u>	<u>0</u>
	¢	<u>7,801,705</u>	<u>0</u>

Nota 15 - Gastos por servicios externos

Por el período terminado el 31 marzo el detalle es el siguiente:

		2018	2017
Otros servicios contratados		<u>0</u>	<u>228,764</u>
	¢	<u>0</u>	<u>228,764</u>

Nota 16 - Gastos generales

Por el período terminado el 31 de marzo el detalle es el siguiente:

		2018	2017
Materiales y suministros	¢	0	18,500
Impuestos no Deducibles		9,000	21,368



Aportes al presupuesto de la SUGEVAL	6,278	0
	<u>15,278</u>	<u>39,868</u>

Nota 17 - Constitución de grupo financiero

Al 31 de marzo 2018 Aldesa Sociedad Titularizadora está gestionando los permisos en SUGEVAL para adherirse a Grupo Bursátil Aldesa, S.A., que fue aprobado como grupo financiero mediante acuerdo del CONASSIF en sesión 113-99 celebrada el 20 de setiembre de 1999.

El grupo financiero está constituido por Aldesa Puesto de Bolsa, S.A., Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., y Aldesa Fideicomisos, S.A.

Nota 18 - Hechos subsecuentes

Cambio de periodo ordinario a especial en Administración Tributaria

Mediante resolución No. 1405180387493 aprobada el día 02 de febrero de 2018 la Administración Tributaria da por aprobada la solicitud para cambio de periodo ordinario a especial para Aldesa Sociedad Titularizadora S.A. El periodo especial rige del 01 de enero al 31 de diciembre de cada año y para este efecto el cambio se da una vez aprobada la solicitud.

Autorización Fideicomiso de Titularización Humboldt

Mediante resolución SGV-R-3307 de las diez horas del 30 de enero del 2018 se autoriza al Fideicomiso de Titularización Humboldt, la oferta pública y la inscripción anticipada en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios (RNVI) de diez emisiones de bonos por un total de US\$6.400.000, sujeto al cumplimiento de lo establecido en la presente resolución.

Entre la fecha de cierre al 31 de marzo de 2018 y la preparación de los estados financieros no tuvimos conocimiento de otros hechos que puedan tener en el futuro una influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones de la Sociedad o en sus estados financieros que deban ser revelados.