

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Superintendencia General de Valores y al Accionista  
de Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A.

### *Opinión Calificada*

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A. (“la Compañía”) los cuales comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo para los años que terminaron en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por el efecto de lo indicado en la Base para la Opinión Calificada, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para los años terminados en esas fechas, de conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) que se detallan en la Nota 1.

### *Base para la Opinión Calificada*

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015, presentan el activo propiedades de inversión, valuadas mediante el uso de metodologías diferentes: una parte mediante flujos futuros netos de efectivo para transacciones con partes relacionadas y otra parte mediante estudios de peritaje establecidos por la Municipalidad de San José para fines propios de los impuestos de bienes inmuebles; consecuentemente, este activo no está adecuadamente valorado de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.40 “Propiedades de Inversión”, normativa contable requerida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Valores para el registro de esta clase de activos. Por lo anterior, los activos y el patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como los resultados por los años terminados en esas fechas se encuentran afectados, por la inadecuada valoración a su valor razonable de la propiedad de inversión, en sumas no determinadas por la administración de la Compañía.

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y de conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Valores. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas

se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de Estados Financieros. Somos independientes de Sama Sociedad de Fondos de Inversión (G.S.), S.A. de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica, del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) y del Reglamento de Auditores Externos Aplicable a los Sujetos Fiscalizados por la Superintendencia General de Entidades Financieras, la Superintendencia General de Valores, la Superintendencia de Pensiones y la Superintendencia General de Seguros, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión calificada.

## *Énfasis en Asuntos*

***Transacciones con Partes Relacionadas*** - Sin que afecte nuestra opinión, tal y como se indica en la Nota 5 a los estados financieros, la administración de la Compañía realiza transacciones significativas con entidades relacionadas.

***Base Contable*** - Llamamos nuestra atención a la Nota 1 a los estados financieros, la cual establece la base de contabilidad utilizada por Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A., la cual está regulada por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con los formatos, normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la SUGEVAL, para su presentación al ente regulador y como resultado de esto, los estados financieros podrían no ser apropiados para otros propósitos. Nuestra opinión no se modifica con relación a este asunto.

## ***Responsabilidades de la Administración y de los Encargados de Gobierno de la Compañía en Relación con los Estados Financieros***

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), que se describen en la Nota 1, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el principio de negocio en marcha y utilizando dicha base contable, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien que no tenga otra alternativa realista que hacerlo así.

Los encargados de gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de generación de información financiera de la Compañía.

## *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o a error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad; pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y la normativa relativa a los auditores externos de los sujetos fiscalizados por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), detectará siempre un error material si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y la normativa relativa a los auditores externos de los sujetos fiscalizados por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relativas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización de la base contable de negocio en marcha por parte de la Administración y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, nos es requerido llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión de auditoría. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros podrían causar que la Compañía cese de operar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación fiel.

Nos comunicamos con los encargados de gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados de gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y nos hemos comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente, que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

De los asuntos comunicados con los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros y por lo tanto son los asuntos clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe del auditor a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque las consecuencias adversas de hacerlo razonablemente se esperarían que sobrepase los beneficios de interés público de dicha comunicación.



Lic. Luis Guillermo Rodríguez Araya - C.P.A. No.1066

Póliza No.0116 FIG 7

Vence: 30 de setiembre de 2017

Cancelado Timbre de Ley No.6663, ¢1.000

La Ribera de Belén, Heredia, Costa Rica

29 de marzo de 2017



# EDIFICIO GRUPO SAMA (G.S.), S.A.

(Subsidiaria Totalmente Poseída por Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.)

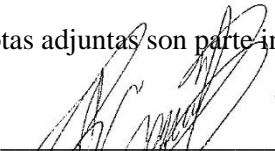
## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA

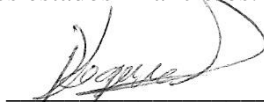
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2016	2015
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>		<b>€ 239.830.007</b>	<b>€ 193.260.522</b>
Inversiones disponibles para la venta	1c, 5.1	70.487.310	122.503.757
Mantenidos para negociar		168.851.899	70.756.765
Productos por cobrar		490.798	
<b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>		<b>337.686</b>	<b>25.008.275</b>
Por cobrar a partes relacionadas	4	337.686	25.008.275
<b>Bienes diversos</b>	1d, 5.2	<b>72.936.034</b>	<b>72.936.035</b>
<b>Propiedades de inversión</b>	1e, 5.3	<b>1.071.469.466</b>	<b>829.018.121</b>
<b>Otros activos</b>	5.4	<b>34.789.512</b>	<b>35.487.810</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>€1.419.362.705</b>	<b>€1.155.710.763</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS:</b>			
Por pagar a partes relacionadas	4		€ 2.463.262
Provisiones	1m	€ 2.192.720	1.655.397
Impuesto sobre la renta diferido	5.7	77.290.294	
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>79.483.014</b>	<b>4.118.659</b>
<b>PATRIMONIO:</b>			
<b>Capital social</b>	5.5	<b>335.000.000</b>	<b>335.000.000</b>
<b>Aportes patrimoniales no capitalizados</b>		<b>811.695.295</b>	<b>811.695.295</b>
<b>Reservas patrimoniales</b>	1j	<b>7.908.260</b>	<b>7.505.582</b>
<b>Ajuste al patrimonio</b>		<b>180.234.024</b>	
Superávit por revaluación de propiedades de inversión		180.344.019	
Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta		(109.995)	
<b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>		<b>5.042.112</b>	<b>(2.608.773)</b>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>1.339.879.691</b>	<b>1.151.592.104</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>€1.419.362.705</b>	<b>€1.155.710.763</b>
<b>CUENTAS CONTINGENTES</b>	11	€	€
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	8.4	€	€

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

  
Sr. Rolando Cervantes  
Representante Legal

  
Lic. Roger Segura A.  
Contador

  
Licda. Katy Sandoval N.  
Auditora Interna

Timbre de Ley No.6614 adherido  
y cancelado en el original



# EDIFICIO GRUPO SAMA (G.S.), S.A.

(Subsidiaria Totalmente Poseída por Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.)

## ESTADOS DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2016	2015
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>			
Por inversiones en instrumentos financieros	1g	¢ 6.661.895	¢ 5.703.105
Por ganancia por diferencias de cambio	1a, 3	<u>3.785.938</u>	<u>                    </u>
<b>Total ingresos financieros</b>		<b><u>10.447.833</u></b>	<b><u>5.703.105</u></b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>			
Por otros gastos financieros		(154.502)	
Por pérdida por diferencias de cambio	1a, 3	<u>                    </u>	<u>(306.632)</u>
<b>Total gastos financieros</b>		<b><u>(154.502)</u></b>	<b><u>(306.632)</u></b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b><u>10.293.331</u></b>	<b><u>5.396.473</u></b>
<b>OTROS INGRESOS OPERATIVOS</b>			
Por otros ingresos con partes relacionadas	1g, 4	146.400.000	146.400.000
Por otros ingresos operativos		<u>3.826.200</u>	<u>3.992.400</u>
<b>Total otros ingresos operativos</b>		<b><u>150.226.200</u></b>	<b><u>150.392.400</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b><u>160.519.531</u></b>	<b><u>155.788.873</u></b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			
Por otros gastos administrativos	1h, 5.6, 9	(136.365.140)	(139.609.712)
Por valuación de propiedades de inversión	5.3	<u>(15.182.967)</u>	<u>(15.276.031)</u>
<b>Total gastos administrativos</b>		<b><u>(151.548.107)</u></b>	<b><u>(154.885.743)</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>8.971.424</b>	<b>903.130</b>
Impuesto sobre la renta	1i, 5.7	<u>(917.861)</u>	<u>                    </u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES NETOS DEL IMPUESTO</b>		<b><u>¢ 8.053.563</u></b>	<b><u>¢ 903.130</u></b>
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta		¢ 180.344.019	
Ajuste por revaluación de propiedades de inversión		<u>(109.995)</u>	<u>                    </u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES NETOS DEL IMPUESTO</b>		<b><u>180.234.024</u></b>	<u>                    </u>
<b>RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERÍODO</b>		<b><u>¢ 188.287.587</u></b>	<b><u>¢ 903.130</u></b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

  
Sr. Rolando Cervantes  
Representante Legal

  
Lic. Roger Segura A.  
Contador

  
Licda. Katy Sandoval N.  
Auditora Interna

## EDIFICIO GRUPO SAMA (G.S.), S.A.

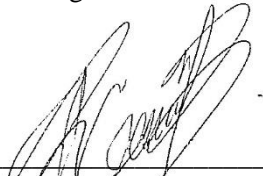
(Subsidiaria Totalmente Poseída por Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.)

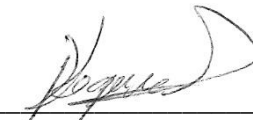
### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Capital Social	Aportes Patrimoniales No Capitalizados	Ajuste al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	Total
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014</b>	<b>¢335.000.000</b>	<b>¢811.695.295</b>		<b>¢7.460.426</b>	<b>¢(3.466.747)</b>	<b>¢1.150.688.974</b>
Utilidad neta del período					903.130	903.130
Aumento de la reserva legal				45.156	(45.156)	
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	<b>335.000.000</b>	<b>811.695.295</b>		<b>7.505.582</b>	<b>(2.608.773)</b>	<b>1.151.592.104</b>
Utilidad neta del período					8.053.563	8.053.563
Otros resultados integrales			¢180.234.024			180.234.024
Aumento de la reserva legal				402.678	(402.678)	
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	<b><u>¢335.000.000</u></b>	<b><u>¢811.695.295</u></b>	<b><u>¢180.234.024</u></b>	<b><u>¢7.908.260</u></b>	<b><u>¢ 5.042.112</u></b>	<b><u>¢1.339.879.691</u></b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

  
Sr. Rolando Cervantes  
Representante Legal

  
Lic. Roger Segura A.  
Contador

  
Licda. Katy Sandoval N.  
Auditora Interna

## EDIFICIO GRUPO SAMA (G.S.), S.A.

(Subsidiaria Totalmente Poseída por Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.)

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2016	2015
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Resultado del período		¢ 8.053.563	¢ 903.130
Partidas aplicables a resultados que no requieren utilización de efectivo:			
Impuesto sobre la renta		917.861	
Amortización	5.4	2.847.200	2.626.392
Provisiones		2.192.720	1.655.397
Valuación de propiedades de inversión	5.3	15.182.967	15.276.031
Cambios en activos, aumento (disminución):			
Por cobrar a partes relacionadas		24.670.590	(15.671.888)
Productos por cobrar		(490.798)	
Otros activos		(2.847.200)	(2.847.201)
Cambios en pasivos, aumento (disminución):			
Por pagar a partes relacionadas		<u>(4.118.659)</u>	<u>(7.886.929)</u>
<b>Flujo de efectivo provisto por (usado en) las de actividades operación</b>		<b><u>46.408.244</u></b>	<b><u>(5.945.068)</u></b>
Impuestos pagados	5.7	<u>(219.562)</u>	<u>(439.124)</u>
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación</b>		<b><u>46.188.682</u></b>	<b><u>(6.384.192)</u></b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Inversiones en instrumentos financieros		<u>(42.676.966)</u>	<u>(27.920.339)</u>
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<b><u>(42.676.966)</u></b>	<b><u>(27.920.339)</u></b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		<b>3.511.716</b>	<b>(34.304.531)</b>
<b>EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<b><u>165.340.183</u></b>	<b><u>199.644.714</u></b>
<b>EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	1b, 5.1	<b><u>¢168.851.899</u></b>	<b><u>¢165.340.183</u></b>

### TRANSACCIÓN QUE NO REQUIRIÓ NI GENERÓ EFECTIVO:

Durante el período 2016, la Compañía revaluó parte de sus propiedades de inversión (“Casa Club”) por un total de ¢257.634.312, mediante un avalúo de un valuator independiente, acreditando la cuenta de Superávit por Revaluación por ¢180.344.018, neto del impuesto sobre la renta diferido de ¢77.290.294 (Nota 5.7).

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

  
Sr. Rolando Cervantes  
Representante Legal

  
Lic. Roger Segura A.  
Contador

  
Licda. Katy Sandoval N.  
Auditora Interna



## **EDIFICIO GRUPO SAMA (G.S.), S.A.**

(Subsidiaria Totalmente Poseída por Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.)

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **PARA LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

(Expresadas en Colones Costarricenses sin Céntimos)

---

#### **1. NATURALEZA DEL NEGOCIO, BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES**

*Naturaleza del Negocio* - Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A. (“la Compañía”), está domiciliada en Costa Rica. Su actividad principal es el alquiler de sus inmuebles a partes relacionadas.

La Compañía forma parte de Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A. y solo cuenta con una oficina principal ubicada en Sabana Sur, contiguo a la Contraloría General de la República; y mantiene un sitio web específico en la dirección [www.gruposama.fi.cr](http://www.gruposama.fi.cr). Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía controladora suministra el personal necesario para su operación (Notas 4 y 9).

*Bases de Presentación* - Los estados financieros han sido preparadas sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión, como se explica en las políticas contables a continuación.

Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de arrendamiento, dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor neto realizable en la NIC 2 o el valor en uso en la NIC 36.

*Estado de Cumplimiento* - Los estados financieros de la Compañía fueron preparados de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Valores y, en los aspectos no previstos por estas disposiciones, con las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 1° de enero de 2011.

*Nuevos Pronunciamientos Contables* - Mediante circular C.N.S.116-07 del 18 de diciembre de 2007, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió una reforma al reglamento denominado “Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la

SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los emisores no financieros”. El objetivo de dicha normativa es regular la adopción y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones correspondientes (interpretaciones SIC y CINIIF).

Posteriormente, mediante Artículos No.8 y 5 de las actas de las sesiones 1034-2013 y 1035-2013, celebradas el 2 de abril de 2013, respectivamente, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero hizo una modificación a la “Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUGEF y SUGESE y a los emisores no financieros”.

De acuerdo con dicho documento, las NIIF y sus interpretaciones son de aplicación obligatorio por los entes supervisados, de conformidad con los textos vigentes al 1° de enero de 2011, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros. No se permite la adopción anticipada a las normas.

La emisión de nuevas NIIF o interpretaciones emitidas por el IASB, así como cualquier modificación a las NIIF adoptadas que aplicarán los entes supervisados, requerirá de la autorización previa del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

Las diferencias más importantes entre la legislación vigente, la reglamentación del CONASSIF y las disposiciones de la SUGEVAL en relación con las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 1° de enero de 2011, se describen seguidamente:

- **Clasificación de Partidas** - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.
- **Moneda Funcional** - Por definición del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, se define al colón costarricense como moneda funcional para los entes regulados, para lo cual los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de compra de referencia del Banco Central de Costa Rica para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda funcional, y se debe usar el tipo de cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica al final del mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario.
- **Presentación de Estados Financieros** - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.
- **Otras Disposiciones** - La SUGEF emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- **Información Financiera Intermedia** - Los estados financieros deben cumplir con lo exigido por el NIC 1, excepto por lo indicado en lo que disponga la reglamentación de CONASSIF con respecto a la presentación y revelación de los estados financieros.

- ***Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición*** - Las inversiones propias en participaciones de fondos de inversión abiertos se deben clasificar como activos financieros negociables. Las inversiones propias en participaciones en fondos cerrados se deben clasificar como disponibles para la venta.

Los supervisados por SUGEF y SUGEVAL pueden clasificar otras inversiones en instrumentos financieros mantenidos para negociar, siempre que exista manifestación expresa de su intención para negociarlos en no más de noventa días a partir de la fecha de adquisición.

- ***Instrumentos Financieros, Transferencia de Activos*** - Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicometido.

***Ingresos Ordinarios*** - Para los ingresos por comisiones e intereses a más de ciento ochenta días, devengados y no percibidos, se suspenderá su registro y serán reconocidos solamente hasta cuando sean cobrados.

***Políticas Contables Significativas*** - Los estados financieros de la Compañía fueron preparados de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y, en los aspectos no previstos por estas disposiciones, con las Normas Internacionales de Información Financiera. Las principales políticas contables se resumen a continuación:

- a. ***Moneda y Transacciones en Moneda Extranjera*** - Los registros contables de la Compañía se mantienen en colones costarricenses (¢), moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones efectuadas en moneda extranjera se registran a la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos en moneda extranjera al final de cada período contable son ajustados a la tasa de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias cambiarias originadas de la liquidación de activos y obligaciones denominadas en moneda extranjera y por el ajuste de los saldos a la fecha de cierre son registradas contra los resultados del período en que ocurrieron.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el tipo de cambio de compra al público, fijado por el Banco Central de Costa Rica, era de ¢548,18 y ¢531,94, por dólar estadounidense, respectivamente. Para ambos períodos para la venta es aplicable una diferencia de ¢12,92 y ¢12,93, respectivamente.

A la fecha de emisión del informe de los auditores independientes, el tipo de cambio de referencia para la compra y para la venta era de ¢552,67 y ¢565,41 por dólar estadounidense, respectivamente.

- b. ***Equivalentes de Efectivo*** - Para propósitos del estado de flujos de efectivo, se consideran como equivalentes de efectivo los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

c. ***Inversiones en Instrumentos Financieros*** -

- **Valores Disponibles para la Venta** - Corresponden a los valores cotizados en una bolsa de valores que son mantenidos para obtener rentabilidad por sus excedentes temporales de liquidez. El valor de estas inversiones se actualiza al valor razonable, para lo cual se toma como referencia el valor de mercado u otra metodología de valoración reconocida por la SUGEVAL. Las ganancias o pérdidas que surgen de la variación en el valor razonable y el costo amortizado son llevadas al patrimonio a la cuenta “Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta”, y son incluidas en la ganancia o pérdida neta del período hasta la venta del activo financiero, a su vencimiento, o cuando se dé su recuperación monetaria, su renovación o hasta que se determine que el activo en cuestión ha sufrido un deterioro de valor.
- **Mantenidas para Negociar** - Las inversiones en participaciones de fondos de inversión abiertos se clasifican como activos financieros valorados al valor reportado por el administrador del fondo, se registran al costo y se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas por valuación se acreditan o cargan a los resultados del período.

d. ***Bienes Diversos*** - Corresponden a las obras de arte que tiene la Compañía, las cuales se presentan al costo.

e. ***Propiedades de Inversión*** - Las propiedades de inversión incluyen bienes inmuebles que se tienen para generar rentas, plusvalía o ambas. De acuerdo con los lineamientos del CONASSIF, las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable a la fecha del estado de posición financiera.

El valor razonable de las propiedades de inversión Edificio y Terreno principal se determinan con base en la proyección de los ingresos netos por ventas futuras, descontados a una tasa de interés de mercado, y considerando las condiciones actuales del inmueble.

El inmueble Casa Club y terreno adjunto se presentan al costo más un ajuste por revaluación del costo histórico practicado sobre los terrenos y edificios productivos, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor. Tal ajuste por revaluación se realiza cada cinco años, con base en estudios realizados por peritos independientes, considerando que no se hayan presentado variaciones importantes en los precios de los inmuebles al cierre de cada período.

Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del período en que se determinan.

f. ***Otros Activos*** - Están representados principalmente por la póliza del seguro contra incendios sobre el edificio propiedad de la Compañía y se amortiza en el plazo de vigencia de la póliza.

g. **Reconocimiento de los Ingresos** -

- Los ingresos por los arrendamientos operativos se registran de acuerdo con el monto pactado contractualmente al final de cada mes.
- Los productos por intereses, descuentos y primas son reconocidos mensualmente con base en la cartera de inversiones, por el método del devengado. Este ingreso incluye la amortización de cualquier descuento o prima u otras diferencias entre el valor del costo inicial de un instrumento que devenga intereses y su madurez, calculado con base en el método de la tasa de interés corriente.
- Los intereses ganados sobre las inversiones en reportos tripartitos se reconocen como un ingreso por intereses sobre el plazo de cada acuerdo utilizando el método de la tasa de interés corriente.

h. **Reconocimiento de los Gastos** - Los gastos operativos y administrativos se reconocen en su totalidad cuando se recibe el servicio.

i. **Impuesto sobre la Renta** - Se determina según las disposiciones establecidas por la Ley del Impuesto sobre la Renta. De resultar algún impuesto derivado de este cálculo, se carga a los resultados y se acredita a una cuenta de pasivo.

El impuesto diferido se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos y los valores utilizados para efectos fiscales. Los activos se reconocen solo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

j. **Reservas Patrimoniales** - Se determina con base en la legislación vigente, la cual establece que de las utilidades anuales se deberá reservar un 5% hasta alcanzar el equivalente al 20% del capital social.

k. **Deterioro de Activos** - El valor en libros de los activos se revisa en la fecha de cada estado de posición financiera 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 de 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.

l. **Utilidad Neta por Acción** - Se determina de acuerdo con la utilidad o pérdida neta del año y las acciones básicas mantenidas durante el año, ponderadas de acuerdo con los meses que estuvieron vigentes.

m. **Provisiones** - Una provisión, es reconocida en los estados financieros cuando la Compañía adquiere una obligación legal contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal

obligación. La provisión realizada es aproximada a su valor de cancelación; no obstante, puede diferir del monto definitivo. El valor estimado de las provisiones, se ajusta a la fecha del estado de posición financiera afectando directamente el estado de resultados.

- n. **Uso de Estimados** - Al preparar los estados financieros, la Administración tiene que efectuar estimados y premisas que afectan los montos informados de ciertos activos y pasivos así como de ciertos ingresos y gastos mostrados en los estados financieros. Los resultados reales que se presenten en el futuro pudieran diferir de tales estimados. Los estimados hechos por la Administración incluyen el registro de cuentas malas, así como provisiones.
- o. **Instrumentos Financieros y Riesgos de Crédito** - Los instrumentos financieros de la Compañía son registrados inicialmente al costo y consisten en inversiones en instrumentos financieros, cuentas y comisiones por cobrar y cuentas por pagar y provisiones. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el valor registrado de los instrumentos financieros de corto plazo se aproxima a su valor justo debido a su naturaleza circulante.

Los instrumentos financieros que eventualmente sujetan a la Compañía al riesgo de crédito consisten principalmente en inversiones en instrumentos financieros y cuentas por cobrar. Las inversiones se mantienen con instituciones sólidas. Las cuentas y comisiones por cobrar son en su totalidad con compañías relacionadas, por lo que se considera que el riesgo es mínimo.

- p. **Plan de Cuentas para Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros** - Constituye norma vinculante y de aplicación obligatoria para todas las entidades supervisadas por la Superintendencia General de Valores. Para el registro de las transacciones económicas debe observarse el “Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros”, definido en las Normas Internacionales de Información Financiera.

En el plan de cuentas también se han previsto operaciones que podrían darse en el futuro, aunque no se encuentren desarrolladas en el mercado financiero costarricense, ni se hayan emitido normas específicas que faculten o regulen su realización.

Las normas establecidas en el Reglamento Relativo a la Información Financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros (acuerdo SUGEF 31-04) rigen a partir del 1° de enero de 2008.

## 2. ACTIVOS SUJETOS A RESTRICCIONES

El detalle de activos restringidos al 31 de diciembre es el siguiente:

Cuenta	Causa	Nota	2016	2015
Otros activos	Derecho telefónico y depósito de garantía	5.4	<u>¢791.725</u>	<u>¢791.725</u>
Total			<u>¢791.725</u>	<u>¢791.725</u>

### 3. ACTIVOS Y PASIVOS DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los activos y pasivos en moneda extranjera se detallan a continuación:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Activos:		
Inversiones en instrumentos financieros	US\$232,608	US\$229,071
Por cobrar a partes relacionadas	<u>                    </u>	<u>          1,888</u>
Total de activos	<u>          232,608</u>	<u>          230,959</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar y provisiones	<u>          4,000</u>	<u>          3,112</u>
Total de pasivos	<u>          4,000</u>	<u>          3,112</u>
Posición neta	<u>US\$228,608</u>	<u>US\$227,847</u>

Al cerrar el 2016, el colón se depreció alrededor de un 3,4% según datos del programa macroeconómico del Banco Central de Costa Rica, en el transcurso del año. La posición neta en moneda extranjera de la Compañía terminó el año con saldo positivo.

A continuación se muestra un detalle de los ingresos y gastos generados por estas diferencias cambiarias al 31 de diciembre:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ganancia por diferencial cambiario	¢4.701.628	¢ 1.079.116
Pérdidas por diferencial cambiario	<u>          (915.690)</u>	<u>          (1.385.748)</u>
Diferencial cambiario neto	<u>¢3.785.938</u>	<u>¢ (306.632)</u>

En Costa Rica, a diferencia del comportamiento relativamente estable del 2015, en el 2016 el tipo de cambio tuvo una tendencia a la depreciación. Mientras que en el 2015 el colón experimentó una apreciación anual de 0,8%, al cierre del 2016 perdió un 3,4% de su valor (el promedio ponderado de Monex pasó de ¢537,85 a ¢556,16). Sin embargo, no se observó una volatilidad tan alta como la presentada en el 2014. Según el Banco Central de Costa Rica, la depreciación fue producto de una menor disponibilidad de divisas debido al incremento en las importaciones, un mayor requerimiento del Sector Público No Bancario (dado un menor endeudamiento externo y una mayor factura petrolera), una menor ganancia en los términos de intercambio y un aumento en la posición de divisas de los intermediarios cambiarios. La última encuesta sobre expectativas de variación del tipo de cambio (diciembre del 2016) refleja que los agentes económicos esperan una devaluación de 0,9% a 3 meses, 1,4% a 6 meses y 2,2% a un año.

Por su parte, en los últimos años el dólar ha experimentado una apreciación con respecto a las monedas de otras economías avanzadas principalmente por la divergencia en el desempeño económico. Se espera que durante el 2017, el dólar se mantenga sólido con respecto a una canasta de monedas relevantes. El escenario base indica que se mantendrá en niveles cercanos a la paridad con respecto al euro; sin embargo, un aumento más agresivo de las tasas de interés en Estados Unidos podría debilitar más de lo previsto a la moneda europea.

**Escenario No.1** - Considerando condiciones similares a las que se han presentado en los últimos 6 meses de 2016, un tipo de cambio de compra con niveles de entre ¢541 y ¢549 podría llevar a que se presente una posición neta cambiaria muy similar a lo visto en 2016.

**Escenario No.2** - En caso de que en el mercado se presenten las condiciones que lleven el tipo de cambio de compra a valores superiores a ¢550 tal y como lo muestra la encuesta de expectativas del Banco Central de Costa Rica, podríamos ver como las posiciones dolarizadas de la cartera aumenten su valor en colones reflejando ganancias por diferencial cambiario.

Considerando estos escenarios y tomando en cuenta que estas fluctuaciones del colón costarricense con respecto al dólar estadounidense podrían afectar los resultados, la posición financiera y los flujos de efectivo de la Compañía, se realizó un análisis de sensibilidad sobre la posición neta en moneda extranjera existente al 31 de diciembre de 2016, indicando que variaciones de hasta un máximo de 2,2% en el tipo de cambio del colón costarricense originarían ganancias o pérdidas de aproximadamente ¢2.757.012, en caso de revaluación o devaluación del colón, respectivamente:

Posición neta	<u>US\$228,608</u>
Tipo de cambio de cierre	<u>548,18</u>
Variación en el tipo de cambio de un 2,2%	<u>12,06</u>
Pérdida/ganancia	<u>¢ 2.757.012</u>

#### 4. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Cuentas por cobrar:		
Inversiones Sama, S.A. Puesto de Bolsa	<u>¢337.686</u>	<u>¢25.008.275</u>
Total cuentas por cobrar	<u>¢337.686</u>	<u>¢25.008.275</u>
Cuentas por pagar:		
Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.	<u>                    </u>	<u>¢ 2.463.262</u>
Total cuentas por pagar	<u>¢                    </u>	<u>¢ 2.463.262</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por cobrar a la compañía relacionada Inversiones Sama, S.A. Puesto de Bolsa, corresponden a saldos pendientes de invertir, los cuales fueron invertidos a inicios de enero del 2017 y enero del 2016, según corresponda.

La cuenta por pagar a Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A. se originó de conformidad con el contrato que se mantiene entre las partes (Nota 5.6 y Nota 9) y se pagó durante enero del 2016.

Las transacciones con partes relacionadas generaron el siguiente efecto en el estado de resultados:



	<b>Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ingresos:</b>			
Alquiler de edificio	9	<u>¢146.400.000</u>	<u>¢146.400.000</u>
Total de ingresos		<u>¢146.400.000</u>	<u>¢146.400.000</u>
<b>Gastos:</b>			
<b>Servicios administrativos:</b>			
Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.	5.6, 9	¢125.931.706	¢129.588.294
<b>Alquiler de equipo:</b>			
Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.	5.6, 9	<u>488.468</u>	<u>581.091</u>
Total de gastos		<u>¢126.420.174</u>	<u>¢130.169.385</u>

## 5. DESCRIPCIÓN DEL DETALLE DE LAS CUENTAS

### 5.1 INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las inversiones en instrumentos financieros se detallan a continuación:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Disponibles para la venta:</b>		
<b>En colones:</b>		
Certificado de depósito a plazo, Banco Popular y de Desarrollo Comunal; valor nominal ¢70.500.000, tasa de interés 6,05%, vence en julio del 2017	¢ 70.487.310	
<b>Reportos:</b>		
Título de propiedad, subyacente Gobierno de Costa Rica, rendimiento anual 5,25% vence en febrero del 2016		<u>¢ 70.459.822</u>
Total disponibles para la venta en colones	<u>70.487.310</u>	<u>70.459.822</u>
<b>En dólares:</b>		
<b>Reportos:</b>		
Bono corporativo, subyacente Prival Bank (Costa Rica), S.A., rendimiento anual de 3,80%, valor facial US\$52,812, vence en marzo del 2016		27.920.339
Participación en Fondo de Inversión, subyacente Banco Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, rendimiento anual 4,75%, vence en enero del 2016		<u>24.123.596</u>
Total disponibles para la venta en dólares		<u>52.043.935</u>
Total disponibles para la venta	<u>70.487.310</u>	<u>122.503.757</u>

(Continúa)

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Mantenidas para negociar:		
En colones:		
Participaciones en fondos de inversión (Sama Fondo Liquidez Público Colones - No Diversificado), rendimiento variable	¢ 41.340.950	¢ 948.412
En dólares:		
Participaciones en fondos de inversión (Sama Fondo Liquidez Dólares - No Diversificado), rendimiento variable	<u>127.510.949</u>	<u>69.808.353</u>
Total mantenidas para negociar	<u>168.851.899</u>	<u>70.756.765</u>
Total de inversiones en instrumentos financieros	<u>¢239.339.209</u>	<u>¢193.260.522</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se clasificaron inversiones como equivalentes de efectivo, según se detalla a continuación:

	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Total inversiones en instrumentos financieros		¢ 239.339.209	¢ 193.260.522
Menos: Equivalentes de efectivo	1b	<u>(168.851.899)</u>	<u>(165.340.183)</u>
Total de inversiones en instrumentos financieros - neto		<u>¢ 70.487.310</u>	<u>¢ 27.920.339</u>

Excepto por la participación en fondos de inversión administrados por la compañía relacionada Sama Sociedad de Fondos de Inversión (G.S.), S.A., estas inversiones corresponden a títulos valores adquiridos por medio de Inversiones Sama, S.A. Puesto de Bolsa, los cuales se encuentran depositados en la central de valores Interclear Central de Valores, S.A. de la Bolsa Nacional de Valores, S.A.

## **5.2 BIENES DIVERSOS - NETO**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los bienes diversos corresponden a obras de arte, las cuales por su naturaleza no están sujetas a depreciación.

### 5.3 INVERSIONES EN PROPIEDADES

El detalle de la cuenta propiedades de inversión es como sigue:

	2015	Adiciones	Retiros	Traslados	2016
Edificio principal	¢ 522.819.893				¢ 522.819.893
Mejoras al edificio principal	206.506.194			¢(53.997.677)	152.508.517
Casa club				53.997.677	53.997.677
Revaluación Casa club		¢ 32.533.387			32.533.387
Subtotal	729.326.087	32.533.387			761.859.474
Menos: Depreciación acumulada	(40.224.763)			11.783.400	(28.441.363)
Depreciación Casa Club				(11.783.400)	(11.783.400)
Neto	689.101.324	32.533.387			721.634.711
Terreno principal	172.110.211				172.110.211
Terreno adjunto	144.924.835				144.924.835
Revaluación terreno adjunto		225.100.925			225.100.925
Total	1.006.136.370	257.634.312			1.263.770.682
Ajuste al valor razonable	(177.118.249)	(15.182.967)			(192.301.216)
Valor razonable al 31 de diciembre	¢ 829.018.121	¢242.451.345	¢	¢	¢1.071.469.466
	2014	Adiciones	Retiros	Traslados	2015
Edificio principal	¢ 522.819.893				¢ 522.819.893
Mejoras al edificio principal	206.506.194				206.506.194
Ascensor	10.343.218		¢(10.343.218)		
Subtotal	739.669.305		(10.343.218)		729.326.087
Menos: Depreciación acumulada	(48.189.041)		7.964.278		(40.224.763)
Neto	691.480.264		(2.378.940)		689.101.324
Terreno principal	172.110.211				172.110.211
Terreno adjunto	144.924.835				144.924.835
Total	1.008.515.310		(2.378.940)		1.006.136.370
Ajuste al valor razonable	(164.221.158)	¢(15.276.031)	2.378.940		(177.118.249)
Valor razonable al 31 de diciembre	¢ 844.294.152	¢(15.276.031)	¢	¢	¢ 829.018.121

La depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2016 y 2015 por ¢40.224.763, corresponde al saldo histórico de la depreciación a partir del momento en que el edificio cumplió con los criterios de la Norma Internacional de Contabilidad No.40 y fue contabilizado como propiedad de inversión (Nota 1e).

La Compañía ha arrendado su inmueble destinado a uso para oficinas a partes relacionadas. Para la determinación de las cuotas mínimas se basaron en el supuesto de que el arrendatario ejerza la cláusula de renovación automática de los contratos. Las cuotas de arrendamiento proyectadas, derivadas de los contratos de arrendamiento operativo, a recibir anualmente, se detallan como sigue:

Menos de un año	<u>¢146.400.000</u>
De uno a cinco años	<u>¢732.000.000</u>

El ajuste al valor razonable del inmueble al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es por ¢15.182.967 y ¢15.276.031; respectivamente, los cuales fueron cargados a los resultados del período.

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado con base en la proyección de los ingresos por rentas futuras neto de gastos, descontados a una tasa de interés de 5,25% en el 2016, y considerando las condiciones actuales del inmueble.

Al 31 de diciembre de 2016, se realizó el avalúo de la “Casa club y el “Terreno adjunto”, por un total de ¢180.344.019, según el avalúo de la Municipalidad de San José. De conformidad con lo que establecen los Artículos Ley No.7509 “Impuesto sobre Bienes Inmuebles” y sus Reformas y el Reglamento a esta Ley. Los valores razonables del edificio principal y el terreno principal fueron determinados con base en la proyección de los ingresos por rentas futuras, netos de gastos, descontados a un tasa de interés 5,25%, y considerando las condiciones actuales del inmueble.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el edificio cuenta con una póliza de incendio con una cobertura de ¢485 millones (Nota 5.4).

#### 5.4 OTROS ACTIVOS

Los otros activos se detallan como sigue, al 31 de diciembre:

	<b>Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Póliza de incendio sobre el edificio	5.3, 5.6	¢ 2.847.200	¢ 2.847.200
Menos: Amortización acumulada		<u>(474.533)</u>	<u>(474.533)</u>
Neto	1f	2.372.667	2.372.667
Impuesto de renta pagado por anticipado	5.7	31.625.120	32.323.418
Otros	2	<u>791.725</u>	<u>791.725</u>
Total		<u>¢34.789.512</u>	<u>¢35.487.810</u>

## 5.5 CAPITAL SOCIAL PAGADO

El capital social autorizado, suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es de ¢335.000.000; respectivamente, representado por 33.500 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢10.000 cada una.

## 5.6 OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos para los años terminados el 31 de diciembre se detallan así:

	<b>Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Servicios administrativos	4, 9	¢125.931.706	¢129.588.294
Mantenimiento		2.015.642	1.874.912
Amortización de pólizas de seguro	5.4	2.847.200	2.626.392
Alquiler de equipo	4, 9	488.468	581.091
Otros gastos		<u>5.082.124</u>	<u>4.939.023</u>
Total de gastos administrativos		<u>¢136.365.140</u>	<u>¢139.609.712</u>

## 5.7 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 tres 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, distintos de los que ha utilizado la Compañía al liquidar sus impuestos. La gerencia de la Compañía considera que ha aplicado e interpretado adecuadamente las regulaciones fiscales.

**Cálculo de Impuesto sobre la Renta** - El impuesto sobre la renta fue calculado sobre la utilidad neta, aplicando la tarifa vigente, deduciendo los ingresos no gravables y sumándole los gastos no deducibles:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Impuesto calculado sobre la utilidad neta del período, usando la tasa vigente del 30%	¢ 2.691.427	¢ 270.939
Efecto de ingresos no gravables y gastos no deducibles	<u>(1.773.566)</u>	<u>(270.939)</u>
Impuesto sobre la renta del año	<u>¢ 917.861</u>	<u>¢</u>

En setiembre del 2013, a través del decreto No.37898-H el Gobierno de Costa Rica emitió una regulación relacionada con los precios de transferencia. A través de este decreto se regula el requerimiento para que los contribuyentes que realizan transacciones con partes vinculadas, estén obligados, para efectos del impuesto sobre la renta, a determinar sus ingresos, costos y deducciones considerando para esas operaciones los precios y montos de contraprestaciones que pactarían entre personas o entidades independientes en operaciones comparables, atendiendo al principio de libre competencia, conforme al principio de realidad económica contenido en el Artículo 8° del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

En opinión de la administración de la Compañía, no existe un impacto significativo sobre la determinación del impuesto sobre la renta de los períodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ni sobre los períodos no prescritos y abiertos a revisión por parte de las autoridades tributarias como consecuencia de la legislación establecida a través del decreto No. 37898-H.

En los años 2016 y 2015, la Compañía realizó adelantos de renta por un monto de ¢219.562 y ¢439.124, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía posee adelantos acumulados de renta por ¢31.625.120 y ¢32.323.418; respectivamente, los cuales se muestran como otros activos (Nota 5.4).

**Impuesto sobre Renta Diferido** - El detalle del origen del impuesto diferido al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Saldo inicial		
Reconocimiento en resultados	<u>¢77.290.294</u>	_____
Saldo final	<u>¢77.290.294</u>	<u>¢_____</u>

Para el año 2016 el impuesto de renta diferido se origina por la revaluación de la Casa club y el terreno adjunto.

## **5.8 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN**

El cálculo de la utilidad neta por acción se presenta a continuación:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Resultado del período	¢8.053.563	¢903.130
Cantidad de acciones ponderadas del período	<u>33.500</u>	<u>33.500</u>
Utilidad neta por acción	<u>¢ 240,40</u>	<u>¢ 26,96</u>

## 6. VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS A PLAZOS

A continuación se presenta el detalle de los plazos de vencimiento de los activos y pasivos al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

2016							
Rubro	De 1 a 30 Días	De 31 a 60 Días	De 61 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 365 Días	Más de 365 Días	Total
Activo:							
Inversiones disponibles para la venta (*)					¢70.487.310		¢ 70.487.310
Mantenedas para negociar (*)	¢168.851.899						168.851.899
Productos por cobrar		¢490.798					490.798
Cuentas y comisiones por cobrar	<u>337.686</u>						<u>337.686</u>
Total activos	<u>169.189.585</u>	<u>490.798</u>			<u>70.487.310</u>		<u>240.167.693</u>
Pasivo:							
Provisiones			<u>2.192.720</u>				<u>2.192.720</u>
Total pasivos			<u>2.192.720</u>				<u>2.192.720</u>
Neto	<u>¢169.189.585</u>	<u>¢490.798</u>	<u>¢(2.192.720)</u>	<u>¢</u>	<u>¢70.487.310</u>	<u>¢</u>	<u>¢237.974.973</u>

(\*) Las inversiones mantenidas para negociar (participaciones en fondos de inversión) poseen rendimientos variables, las inversiones disponibles para la venta tienen un rendimiento de 6,5%.

2015							
Rubro	De 1 a 30 Días	De 31 a 60 Días	De 61 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 365 Días	Más de 365 Días	Total
Activo:							
Inversiones disponibles para la venta (*)	¢ 94.583.418		¢27.920.339				¢122.503.757
Mantenedas para negociar (*)	70.756.765						70.756.765
Cuentas y comisiones por cobrar	<u>25.008.275</u>						<u>25.008.275</u>
Total activos	<u>190.348.458</u>		<u>27.920.339</u>				<u>218.268.797</u>
Pasivo:							
Por pagar a partes relacionadas	2.463.262						2.463.262
Provisiones			<u>1.655.397</u>				<u>1.655.397</u>
Total pasivos	<u>2.463.262</u>		<u>1.655.397</u>				<u>4.118.659</u>
Neto	<u>¢187.885.196</u>	<u>¢</u>	<u>¢26.264.942</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢214.150.138</u>

(\*) Las inversiones mantenidas para negociar (participaciones en fondos de inversión) poseen rendimientos variables, las inversiones disponibles para la venta tienen un rendimiento promedio entre 3,8% y 5,25%; los demás instrumentos financieros no poseen tasa de interés.

## 7. INDICADORES DE RIESGO

Toda inversión está expuesta a una serie de riesgos, los cuales en caso de materializarse pueden significar una pérdida para el inversionista, la gestión de riesgo pretende minimizar dicha exposición con el objetivo de reducir las posibles pérdidas.

Para tratar de minimizar la exposición al riesgo, la gestión que realiza la Compañía, establece la gestión de los riesgos de crédito, liquidez y mercado; el riesgo operativo, es gestionado de manera corporativa.

**Riesgo de Crédito** - Es la pérdida potencial que se puede producir por la falta de pago del emisor de un título o bien porque la calificación crediticia del título o del emisor se ha deteriorado. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía tiene en su cartera una inversión en un certificados de depósito a plazo del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y dinero colocado en los fondos líquidos administrados por la relacionada Sama Sociedad de Fondos de Inversión (G.S.), S.A., el riesgo de crédito de estas operaciones no representa mayor estrés, considerando que según el Artículo No.14 del Reglamento de Gestión de Riesgos, debe considerarse el 7,5% del valor de mercado de la inversión como riesgo de crédito. Es importante señalar que las inversiones en Sama Sociedad de Fondos de Inversión (G.S.), S.A. corresponden a fondos de mercado de dinero cuya liquidación de fondos es T+1.

Emisor	Isin	Moneda	Calificación	Calificadora
BPDC	00BPDC0CEC73	COL	F1+ (cri)	Fitch
SSFI	FI-000000010	COL	SCR AAF3-	SCR
SSFI	FI-000000041	DOL	SCR AAF2-	SCR

**Riesgo de Mercado** - Corresponde a la pérdida potencial que se puede producir por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación de las posiciones, tales como tasas de interés, tipo de cambio, variaciones en los precios.

El Valor en Riesgo (VAR), el cual estima la máxima pérdida del portafolio tras movimientos en los precios, en un período determinado y con un nivel de confianza dado, los cuales por regulación<sup>1</sup>, corresponden a una confianza del 95% y un período de 521 observaciones históricas. Al cierre del 2016 el cálculo del valor en riesgo para la Compañía significa el 4,27% del total de la cartera sujeta a cálculo de VAR, lo que no representa mayor estrés para la inversión en Banco Popular y de Desarrollo Comunal. Además, las inversiones en fondos de mercado de dinero, según la metodología para el cálculo de valor en riesgo no deben ser considerados para cálculo del VAR.

**Riesgo de Liquidez** - Corresponde a la pérdida potencial que se puede producir por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales para hacer frente a sus obligaciones, o bien, por el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente enajenada, adquirida o cubierta mediante el establecimiento de una posición contraria equivalente.

---

<sup>1</sup> La metodología para el cálculo del valor en riesgo fue aprobada en el SGV-A-166, Instrucciones para el Reglamento de Gestión de Riesgo.



Debido a la estructura financiera de la Compañía no se cuenta con obligaciones de muy corto plazo, lo que no permite el monitoreo del “GAP de Liquidez” o “Brecha de Liquidez”. Además, el riesgo de liquidez de la cartera, el cual responde al índice de bursatilidad, indica que la inversión en Banco Popular y de Desarrollo Comunal se clasifica con una bursatilidad mínima, lo cual es lógico por ser un Certificado de Depósito a Plazo.

Emisor	Isin	Moneda	Índice de Bursatilidad
BPDC	00BPDC0CEC73	COL	Mínima

**Riesgo Operativo** - Se considera como la pérdida potencial que se puede producir por fallas o deficiencias en los procesos, el personal, sistemas de información, controles internos o bien por acontecimientos externos.

La gestión del riesgo operativo se realiza de manera corporativa y se gestiona a través de la medición y control que se lleva a cabo a nivel de Grupo Financiero a través de la compañía relacionada Inversiones Sama, S.A. Puesto de Bolsa y han sido establecidas en el manual de políticas y procedimientos.

**Indicadores de Rentabilidad** - Los indicadores de rentabilidad al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

- a. **Retorno sobre el Activo (ROA)** - 0,57%.
- b. **Retorno sobre el Capital (ROE)** - 0,60%.
- c. **Relación de Endeudamiento y Recursos** - 0,47 veces.
- d. **Margen Financiero** - No es aplicable para la Compañía.

## 8. OPERACIONES DE ADMINISTRACIÓN DE VALORES Y FONDOS POR CUENTA DE TERCEROS

### 8.1. CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN EN COMISIONES DE CONFIANZA

No existen contratos de administración en comisiones de confianza.

### 8.2. CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE PENSIÓN

No existen contratos de administración de fondos de pensión.

### 8.3. CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

No existen contratos de administración de fondos de inversión.

#### **8.4. CUENTAS DE ORDEN**

No existen cuentas de orden.

#### **8.5. TRANSACCIONES DE REPORTO**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen transacciones de reporto.

### **9. CONTRATOS**

*Contrato de Servicios Administrativos* - Firmado con la compañía relacionada Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A., donde esta se compromete al suministro del personal necesario para desempeñarse en el área administrativa y erogaciones relacionadas. Este contrato entró en vigencia a partir del 27 de febrero de 2001 y es por tiempo indefinido. El contrato no indica el costo de los servicios que se cobrarán a la Compañía; durante el 2016 y 2015, la Compañía canceló por este concepto ¢125.931.706 y ¢129.588.294, respectivamente (Nota 4).

*Alquiler de Mobiliario y Equipo* - Firmado con la compañía relacionada Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A., en el cual esta se compromete a arrendarle el mobiliario y equipo para la operación de la Compañía. El plazo del contrato rige a partir enero del 2001. Durante los años 2016 y 2017, el gasto anual por alquiler de mobiliario y equipo fue de ¢488.468 y ¢581.091, respectivamente (Nota 4).

*Contrato de Alquiler de Edificio* - Se mantienen firmados varios contratos por el arrendamiento operativo de las instalaciones del edificio a las compañías del Grupo Financiero Sama y la Asociación de Empleados de Grupo Sama y Afines (en 2014) para realizar sus operaciones. El plazo de los contratos es de tres años, a partir de la fecha de firma de los contratos, los cuales fueron firmados el 12 de febrero de 2001 (excepto el de Sama Consultores Profesionales, S.A. que se firmó en enero del 2014) y prorrogables por períodos de un año si las partes no convienen lo contrario. Para los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015, se generó un ingreso por arrendamiento operativo de ¢146.400.000 para ambos períodos (Nota 4).

### **10. FIANZAS, AVALES, GARANTÍAS Y OTRAS CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2016, Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A. no cuenta con fianzas, avales o garantías otorgadas.

### **11. HECHOS SIGNIFICATIVOS Y SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión del informe de los auditores externos. No se presentaron hechos relevantes y subsecuentes que requieran ser informados.

## **12. AUTORIZACIÓN PARA EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS DE 2016**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 fueron autorizados para emisión por la administración de Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A. el 29 de marzo de 2017.

\* \* \* \* \*