

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 2017 y 2016, 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 que se acompañan se presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 y por la Superintendencia General de Valores que se detallan en la Nota 1.

Base para la Opinión Calificada

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, 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). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la

Deloitte.

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 partes 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 Responsables 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 responsables 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. Una 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), detecten siempre un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o a un error no relacionado con fraude y se consideran materiales 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 no relacionado con fraude, 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.

Deloitte.

También proporcionamos a los responsables 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 responsables de 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 así se esperarían razonablemente 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 2018

Timbre de Ley No.6663, ¢1.000

Adherido y cancelado en el original

La Ribera de Belén, Heredia, Costa Rica



19 de marzo de 2018

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

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2017	2016
ACTIVOS			
Inversiones en instrumentos financieros		€ 194.519.575	€ 239.830.007
Inversiones disponibles para la venta	1c, 5.1	179.335.414	70.487.310
Mantenidas para negociar		15.117.524	168.851.899
Productos por cobrar		66.637	490.798
Cuentas y comisiones por cobrar		610.193	337.686
Por cobrar a partes relacionadas	4	610.193	337.686
Bienes diversos	1d, 5.2	141.989.542	72.936.034
Propiedades de inversión	1e, 5.3	1.056.232.277	1.071.469.466
Otros activos	5.4	17.527.727	34.789.512
TOTAL DE ACTIVOS		€1.410.879.314	€1.419.362.705
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS:			
Cuentas por pagar y provisiones		€ 82.994.492	€ 79.483.014
Por pagar a partes relacionadas	4	4.177.130	
Provisiones	1m	1.527.068	2.192.720
Impuesto sobre la renta diferido	5.7	77.290.294	77.290.294
TOTAL DE PASIVOS		82.994.492	79.483.014
PATRIMONIO:			
Capital social	5.5	335.000.000	335.000.000
Aportes patrimoniales no capitalizados		811.695.295	811.695.295
Reservas patrimoniales	1j	16.925.461	16.925.461
Ajuste al patrimonio		(32.124)	(109.995)
Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta		(32.124)	(109.995)
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		164.296.190	176.368.930
TOTAL DE PATRIMONIO		1.327.884.822	1.339.879.691
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		€1.410.879.314	€1.419.362.705
CUENTAS CONTINGENTES		€	€
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		€	€

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.


Sr. Rolando Cervantes B.
Representante Legal


Sr. Roger Segura A.
Contador


Sra. 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 2017 Y 2016

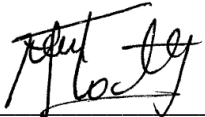
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2017	2016
INGRESOS FINANCIEROS			
Por inversiones en instrumentos financieros	1g	¢ 9.400.429	¢ 6.661.895
Por ganancia por diferencias de cambio	1a	<u>4.073.934</u>	<u>3.785.938</u>
Total ingresos financieros		<u>13.474.363</u>	<u>10.447.833</u>
GASTOS FINANCIEROS			
Por otros gastos financieros		<u>(218.871)</u>	<u>(154.502)</u>
Total gastos financieros		<u>(218.871)</u>	<u>(154.502)</u>
RESULTADO FINANCIERO		<u>13.255.492</u>	<u>10.293.331</u>
OTROS INGRESOS OPERATIVOS			
Por otros ingresos con partes relacionadas	1g, 4	146.400.000	146.400.000
Por valuación de propiedades de inversión	5.3		257.634.313
Por otros ingresos operativos		<u>4.102.800</u>	<u>3.826.200</u>
Total otros ingresos operativos		<u>150.502.800</u>	<u>407.860.513</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>163.758.292</u>	<u>418.153.844</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS			
Por otros gastos administrativos	1h, 5.6, 8	(160.574.656)	(136.365.140)
Por valuación de propiedades de inversión	5.3	<u>(15.237.189)</u>	<u>(15.182.967)</u>
Total gastos administrativos		<u>(175.811.845)</u>	<u>(151.548.107)</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS		<u>(12.053.553)</u>	<u>266.605.737</u>
Impuesto sobre la renta - corriente	1i, 5.7	(19.187)	(917.861)
Impuesto sobre la renta - diferido	5.7		<u>(77.290.294)</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES NETOS DEL IMPUESTO		<u>(12.072.740)</u>	<u>188.397.582</u>
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta		<u>77.871</u>	<u>(109.995)</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES NETOS DEL IMPUESTO		<u>77.871</u>	<u>(109.995)</u>
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERÍODO		<u>¢ (11.994.869)</u>	<u>¢ 188.287.587</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.


Sr. Rolando Cervantes B.
Representante Legal


Sr. Roger Segura A.
Contador


Sra. 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 2017 Y 2016

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Capital Social	Aportes Patrimoniales no Capitalizados	Ajuste al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	Total
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	¢335.000.000	¢811.695.295		¢7.505.582	¢ (2.608.773)	¢1.151.592.104
Resultado del período					188.397.582	188.397.582
Otros resultados integrales			¢(109.995)			(109.995)
Aumento de la reserva legal				9.419.879	(9.419.879)	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	335.000.000	811.695.295	(109.995)	16.925.461	176.368.930	1.339.879.691
Resultado del período					(12.072.740)	(12.072.740)
Otros resultados integrales			77.871			77.871
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	<u>¢335.000.000</u>	<u>¢811.695.295</u>	<u>¢ (32.124)</u>	<u>¢16.925.461</u>	<u>¢164.296.190</u>	<u>¢1.327.884.822</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Sr. Rolando Cervantes B.
Representante Legal

Sr. Roger Segura A.
Contador

Sra. 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 2017 Y 2016 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2017	2016
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultados del período		¢ (12.072.740)	¢ 188.397.582
Partidas aplicables a resultados que no requieren uso de fondos:			
Impuesto sobre la renta corriente		19.187	917.861
Impuesto sobre la renta diferido			77.290.294
Amortización	5.4	2.847.200	2.847.200
Provisiones		1.527.068	2.192.720
Otros gastos		17.930.993	
Valuación de propiedades de inversión	5.3	15.237.189	(242.451.346)
Variación en activos, (aumento) o disminución:			
Por cobrar a partes relacionadas		(272.507)	24.670.590
Productos por cobrar		424.161	(490.798)
Otros activos		(2.847.200)	(2.847.200)
Variación en pasivos, aumento o (disminución):			
Por pagar a partes relacionadas		1.984.410	(4.118.659)
Flujo de efectivo generado por las de actividades operación		<u>24.777.761</u>	<u>46.408.244</u>
Impuestos pagados	5.7	(688.395)	(219.562)
Efectivo neto generado por las actividades de operación		<u>24.089.366</u>	<u>46.188.682</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Inversiones en instrumentos financieros		77.871	(42.676.966)
Adquisición de bienes diversos		(69.053.508)	
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(68.975.637)</u>	<u>(42.676.966)</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN EQUIVALENTES DE EFECTIVO		(44.886.271)	3.511.716
EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>168.851.899</u>	<u>165.340.183</u>
EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	1b, 5.1	<u>¢123.965.628</u>	<u>¢ 168.851.899</u>

(Continúa)

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 2017 Y 2016

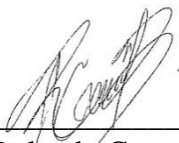
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

TRANSACCIONES QUE NO REQUIRIERON NI GENERARON EFECTIVO:

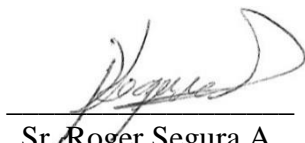
1. Durante el período 2016, la Compañía revaluó parte de sus propiedades de inversión (“Casa Club”) por un total de ₡257.634.312 (Nota 5.3).
2. Durante el período 2017, la Compañía adicionó obras de arte a sus bienes diversos, por ₡95.736.178, dando como parte del acuerdo de compra un intercambio de obras de arte por ₡26.682.670.

(Concluye)

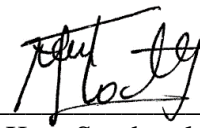
Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.



Sr. Rolando Cervantes B.
Representante Legal



Sr. Roger Segura A.
Contador



Sra. 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 2017 Y 2016

(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. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía controladora suministra el personal necesario para su operación (Notas 4 y 8).

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 obligatoria 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 2017 y 2016, el tipo de cambio de compra al público, fijado por el Banco Central de Costa Rica, era de ¢566,42 y ¢548,18, por dólar estadounidense, respectivamente. Para ambos períodos para la venta es aplicable una diferencia de ¢11,46 y ¢12,92, 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 ¢562,68 y ¢568,66 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 situación 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 el terreno adjunto a dicho inmueble 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 situación 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. **(Pérdida) Utilidad Neta por Acción** - La (pérdida) utilidad neta por acción se obtiene dividiendo el resultado del período entre la cantidad de acciones básicas vigentes durante el período, 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 2017 y 2016, 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 de enero de 2004.

2. ACTIVOS SUJETOS A RESTRICCIONES

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

Cuenta	Causa	Nota	2017	2016
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 2017 y 2016, los activos y pasivos en moneda extranjera se detallan a continuación:

	2017	2016
Activos:		
Inversiones en instrumentos financieros	<u>US\$206,522</u>	<u>US\$232,608</u>
Total de activos	<u>206,522</u>	<u>232,608</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar y provisiones	<u>2,696</u>	<u>4,000</u>
Total de pasivos	<u>2,696</u>	<u>4,000</u>
Posición neta	<u>US\$203,826</u>	<u>US\$228,608</u>

4. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	2017	2016
Cuentas por cobrar:		
Inversiones Sama, S.A. Puesto de Bolsa	<u>¢ 610.193</u>	<u>¢337.686</u>
Total cuentas por cobrar	<u>¢ 610.193</u>	<u>¢337.686</u>
Cuentas por pagar:		
Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.	<u>¢4.177.130</u>	<u> </u>
Total cuentas por pagar	<u>¢4.177.130</u>	<u>¢ </u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se mantenían inversiones en los fondos de inversión administrados por Sama Sociedad de Fondos de Inversión (G.S.), S.A. (Nota 5.1).

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

	Notas	2017	2016
Ingresos:			
Alquiler de edificio	8	<u>¢146.400.000</u>	<u>¢146.400.000</u>
Total de ingresos		<u>¢146.400.000</u>	<u>¢146.400.000</u>
Gastos:			
Servicios administrativos:			
Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.	5.6, 8	<u>¢122.063.756</u>	<u>¢125.931.706</u>
Alquiler de equipo:			
Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.	5.6, 8	<u>443.099</u>	<u>488.468</u>
Total de gastos		<u>¢122.506.855</u>	<u>¢126.420.174</u>

5. DESCRIPCIÓN DEL DETALLE DE LAS CUENTAS

5.1 INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las inversiones en instrumentos financieros se detallan a continuación:

	2017	2016
Disponibles para la venta:		
En colones:		
Certificado de depósito a plazo, Banco Popular y de Desarrollo Comunal; valor nominal ¢70.500.000, tasa de interés 6,90% (2016: 6,05%), vence en enero del 2018 (2016: julio del 2017)	<u>¢ 70.487.310</u>	<u>¢ 70.487.310</u>
Total disponibles para la venta en colones	<u>70.487.310</u>	<u>70.487.310</u>
En dólares:		
Reportos:		
Participación en Fondo de Inversión, Fondo de Liquidez Dólares Vista No Diversificado, rendimiento anual neto 4,24%, vence en enero del 2018, valor facial US\$85,111	48.162.460	
Participación en Fondo de Inversión, BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A, BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado rendimiento anual 4%, vence en enero del 2018, valor facial US\$107,380	<u>60.685.644</u>	
Total disponibles para la venta en dólares	<u>108.848.104</u>	
Total disponibles para la venta	<u>179.335.414</u>	<u>70.487.310</u>
Mantenidas para negociar:		
En colones:		
Participaciones en fondos de inversión, Sama Fondo Liquidez Público Colones - No Diversificado, rendimiento variable	6.987.222	41.340.950
En dólares:		
Participaciones en fondos de inversión Sama Fondo Liquidez Dólares - No Diversificado, rendimiento variable	<u>8.130.302</u>	<u>127.510.949</u>
Total mantenidas para negociar	<u>15.117.524</u>	<u>168.851.899</u>
Total de inversiones en instrumentos financieros	<u>¢194.452.938</u>	<u>¢239.339.209</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se clasificaron inversiones como equivalentes de efectivo, según se detalla a continuación:

	Nota	2017	2016
Total inversiones en instrumentos financieros		¢ 194.452.938	¢ 239.339.209
Menos: Equivalentes de efectivo	1b	<u>(123.965.628)</u>	<u>(168.851.899)</u>
Total de inversiones en instrumentos financieros - neto		<u>¢ 70.487.310</u>	<u>¢ 70.487.310</u>

Excepto por las participaciones 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 2017 y 2016, 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:

	2016	Adiciones	Retiros	Traslados	2017
Edificio principal	¢ 522.819.893				¢ 522.819.893
Mejoras al edificio principal	152.508.517				152.508.517
Casa club	53.997.677				53.997.677
Revaluación casa club	<u>32.533.387</u>				<u>32.533.387</u>
Subtotal	761.859.474				761.859.474
Menos: Depreciación acumulada	(28.441.363)				(28.441.363)
Depreciación casa club	<u>(11.783.400)</u>				<u>(11.783.400)</u>
Subtotal	<u>(40.224.763)</u>				<u>(40.224.763)</u>
Neto	721.634.711				721.634.711
Terreno principal	172.110.211				172.110.211
Terreno adjunto	144.924.835				144.924.835
Revaluación terreno adjunto	<u>225.100.925</u>				<u>225.100.925</u>
Total	1.263.770.682				1.263.770.682
Ajuste al valor razonable	<u>(192.301.216)</u>	<u>¢(15.237.189)</u>			<u>(207.538.405)</u>
Valor razonable al 31 de diciembre	<u>¢1.071.469.466</u>	<u>¢(15.237.189)</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢1.056.232.277</u>

	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		<u>¢ 32.533.387</u>			<u>32.533.387</u>
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				<u>(11.783.400)</u>	<u>(11.783.400)</u>
Subtotal	<u>(40.224.763)</u>				<u>(40.224.763)</u>
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		<u>225.100.925</u>			<u>225.100.925</u>
Total	1.006.136.370	257.634.312			1.263.770.682
Ajuste al valor razonable	<u>(177.118.249)</u>	<u>(15.182.967)</u>			<u>(192.301.216)</u>
Valor razonable al 31 de diciembre	<u>¢ 829.018.121</u>	<u>¢242.451.345</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢1.071.469.466</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la depreciación acumulada 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 para uso como 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 2017 y 2016, es por ¢15.237.189 y ¢15.182.967; 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 2017, 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 a dicho inmueble, por un total de ¢180.344.019, según el avalúo de la Municipalidad de San José. De conformidad con lo que establecen los Artículos de la 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 una tasa de interés 5,25%, y considerando las condiciones actuales del inmueble.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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:

	Notas	2017	2016
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	14.363.335	31.625.120
Otros	2	<u>791.725</u>	<u>791.725</u>
Total		<u>¢17.527.727</u>	<u>¢34.789.512</u>

5.5 CAPITAL SOCIAL PAGADO

El capital social autorizado, suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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:

	Notas	2017	2016
Servicios administrativos	4, 8	¢122.063.756	¢125.931.706
Mantenimiento		8.757.699	2.015.642
Amortización de pólizas de seguro	5.4	2.847.200	2.847.200
Alquiler de equipo	4, 8	443.099	488.468
Otros gastos		<u>26.462.902</u>	<u>5.082.124</u>
Total de otros gastos administrativos		<u>¢160.574.656</u>	<u>¢136.365.140</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos de personal, servicios públicos, suministros y otros gastos administrativos son considerados en los servicios administrativos brindados por Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A. (Nota 8).

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 el resultado del período, aplicando la tarifa vigente, deduciendo los ingresos no gravables y sumándole los gastos no deducibles:

	2017	2016
Impuesto calculado sobre el resultado del período, usando la tasa vigente - 30%	¢(3.616.066)	¢79.981.721
Efecto de ingresos no gravables y gastos no deducibles	3.635.253	(1.773.566)
Impuesto sobre la renta diferido	<u>77.290.294</u>	<u>77.290.294</u>
Impuesto sobre la renta del año	<u>¢ 19.187</u>	<u>¢ 917.861</u>

En setiembre de 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 No.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 2017 y 2016, 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.

Durante el 2017 y 2016, la Compañía realizó adelantos de renta por un monto de ¢688.395 y ¢219.562, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía posee adelantos acumulados de renta por ¢14.363.335 y ¢31.625.120; respectivamente, los cuales se muestran como otros activos (Nota 5.4).

Impuesto sobre Renta Diferido - Un detalle del origen del impuesto diferido pasivo al 31 de diciembre, es el siguiente:

	2017	2016
Saldo inicial	¢77.290.294	
Reconocimiento en resultados	<u> </u>	<u>¢77.290.294</u>
Saldo final	<u>¢77.290.294</u>	<u>¢77.290.294</u>

El impuesto de renta diferido registrado por la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016, surge como resultado de la revaluación de la Casa Club y el terreno adjunto a dicho inmueble.

5.8 (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA POR ACCIÓN

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

	2017	2016
Resultado del período	¢(12.072.740)	¢77.981.721
Cantidad de acciones ponderadas del período	<u>33.500</u>	<u>33.500</u>
(Pérdida) Utilidad neta por acción	<u>¢ (360,38)</u>	<u>¢ 2.327,8</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:

2017							
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	¢108.848.104				¢70.487.310		¢179.335.414
Mantenidas para negociar	15.117.524						15.117.524
Productos por cobrar		¢66.637					66.637
Cuentas y comisiones por cobrar	<u>610.193</u>						<u>610.193</u>
Total activos	<u>124.575.821</u>	<u>66.637</u>			<u>70.487.310</u>		<u>195.129.768</u>
Pasivo:							
Cuentas por pagar y provisiones			¢ 4.177.130				4.177.130
Total pasivos			<u>4.177.130</u>				<u>4.177.130</u>
Neto	<u>¢124.575.821</u>	<u>¢66.637</u>	<u>¢(4.177.130)</u>	<u>¢</u>	<u>¢70.487.310</u>	<u>¢</u>	<u>¢190.952.638</u>
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
Mantenidas 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			¢ 2.192.720				2.192.720
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>

7. EXPOSICIÓN Y CONTROL DE LOS RIESGOS

Toda inversión está expuesta a una serie de riesgos, los cuales en caso de materializarse podrían 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, cambiario, precio, 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 2017, la Compañía tiene en su cartera una inversión en un certificado de depósito a plazo del Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPDC), además de dos inversiones en operaciones de reportos y dinero colocado en los fondos líquidos de Sama Sociedad de Fondos de Inversión (G.S.), S.A., el Riesgo de Crédito de estas operaciones no representa mayor estrés para la Compañía, 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 y en el caso de las inversiones en reportos un 10%. Es importante señalar que las inversiones en la parte relacionada corresponden a fondos de mercado de dinero cuya liquidación es T+1.

Cuadro No.1 - Títulos en la Cartera -

Emisor	Isin	Moneda	Calificación	Calificadora
BPDC	00BPDC0CGG93	Colones	F1+ (cri)	Sociedad Calificadora de Riesgo
VISTA	CRVISTAL0014	Dólares	FII 2+ (cri)	Sociedad Calificadora de Riesgo
BCRSF	CRBCRSFL0011	Dólares	SCR AA+3	Sociedad Calificadora de Riesgo
SSFI	FI-000000010	Dólares	SCR AAF2-	Sociedad Calificadora de Riesgo
SSFI	FI-000000041	Dólares	SCR AAF2-	Sociedad Calificadora de Riesgo

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.

Riesgo de Precio - El monitoreo sobre el riesgo de precio se realiza principalmente través del cálculo diario del 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 regulación¹, corresponden a una confianza del 95% y un período de 521 observaciones históricas. Al cierre del 2017 el cálculo del valor en riesgo para la Compañía significa el 3,8% del total de la cartera sujeta a cálculo de VaR, lo que no representa mayor estrés para la inversión en BPDC. Además, las inversiones en fondos de mercado de dinero y las inversiones en operaciones de reporto, según la metodología para el cálculo de valor en riesgo no deben ser considerados para cálculo del VaR.

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

Riesgo Cambiario - Al 31 de diciembre de 2017, el colón costarricense se depreció alrededor de un 2,48% según datos del Programa Macroeconómico del Banco Central de Costa Rica, en el transcurso del período. La posición neta en moneda extranjera de la Compañía fue positiva, es decir, el efecto neto de las diferencias de cambio registradas en el transcurso del año resultó como un ingreso neto por monto de ¢4.073.934 (Cuadro No.2).

Cuadro No.2 - Diferencias de Cambio Netas -

	2017	2016
Por pérdidas por diferencias de cambio	¢(2.537.436)	¢ (915.690)
Por ganancias por diferencias de cambio	<u>6.611.370</u>	<u>4.701.628</u>
Diferencias de cambio netas	<u>¢ 4.073.934</u>	<u>¢3.785.938</u>

Durante el período 2017, el colón costarricense mantuvo una tendencia a la depreciación con respecto al dólar estadounidense, la cual inició en el período 2016. En mayo de 2017 se presentó un episodio de alta volatilidad, en el cual el tipo de cambio promedio en el mercado mayorista (MONEX) alcanzó un máximo histórico de ¢595,28, ante lo cual el BCCR tomó una serie de acciones para controlar la situación que enfrentaba el país. El BCCR dio un giro en la política monetaria y realizó una serie de incrementos en su tasa de referencia; además comunicó que disponía hasta de US\$1,000 millones para realizar intervenciones y evitar fluctuaciones violentas; asimismo anunció que esta cuenta con US\$1,000 millones del Fondo Latinoamericano de Reservas, los cuales al cierre de diciembre 2017 no se ven reflejadas en los datos del BCCR. Dichas acciones tuvieron un impacto inmediato en el mercado, donde el 26 de mayo de 2017 el tipo de cambio promedio disminuyó en ¢7,36 y continuó con dicha tendencia hasta alcanzar los ¢570,60 al final mayo de 2017.

En los siguientes meses, el tipo de cambio tuvo un comportamiento más estable e inclusive a finales de año experimentó una apreciación, lo cual es un comportamiento estacional. En términos acumulados, la depreciación fue de un 2,48%, nivel por debajo del 3,4% registrado el año anterior. Las reservas del BCCR tocaron un mínimo anual de US\$6,585.7 millones el 12 de junio, mientras que en diciembre cerraron en US\$7.149,8 millones (una caída de 5,60% con respecto a principios de año, por la fuerte intervención en el mercado). La última encuesta sobre expectativas de variación del tipo de cambio refleja que los agentes económicos esperan una depreciación de 1,4% a 3 meses, 2,3% a 6 meses y 3,6% a un año.

Por su parte, la fortaleza del dólar estadounidense con respecto a las monedas de sus principales socios comerciales de EE.UU. ha afectado la competitividad de los productos estadounidenses en los últimos años. Sin embargo, el año pasado las exportaciones se beneficiaron de un dólar más débil y de la mejora del crecimiento global. A pesar de lo anterior, un dólar fuerte podría persistir en un mediano plazo dado que la política monetaria es más restrictiva en el país en relación con sus pares.

Debido a lo anterior se esperan dos escenarios:

1. Considerando condiciones similares a las que se han presentado en los últimos 6 meses de 2017, un tipo de cambio de compra con niveles de entre ¢561 y ¢576 deriva en una relativa estabilidad en el indicador de riesgo cambiario.

2. En caso de que en el mercado se presenten las condiciones que lleven el tipo de cambio de compra a valores superiores a ¢585 tal y como lo muestra la encuesta de expectativas del BCCR y además se tenga un incremento en el total de activos en dólares, veremos reflejado a final de 2018 un aumento en las 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 situación 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 2017, indicando que variaciones de hasta un máximo de 3,6% en el tipo de cambio del colón costarricense originarían ganancias o pérdidas de aproximadamente ¢9.596.472, en caso de revaluación o devaluación del colón, respectivamente:

Cuadro No.3 - Análisis de Sensibilidad -

	Nota	
Posición neta	3	US\$ 203,826
Tipo de cambio de cierre		¢ 566,42
Variación en el tipo de cambio de un 3,6%		<u>20,39</u>
Pérdida/ganancia		<u>¢ 4.156.012</u>

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.

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 (Brecha) de Liquidez. Además, el Riesgo de Liquidez de la cartera, el cual responde al índice de bursatilidad, indica que la inversión que se mantiene al 31 de diciembre de 2017, se clasifica con una bursatilidad alta.

Emisor	Isin	Moneda	Índice de Bursatilidad
BPDC	00BPDC0CGG93	Colones	Alta

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 en 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 2017 son los siguientes:

- a. **Retorno sobre el Activo (ROA)** - (0,85%).
- b. **Retorno sobre el Capital (ROE)** - (0,90%).

- c. **Relación de Endeudamiento y Recursos** - 0,66 veces.
- d. **Activos Promedio Generadores de Intereses** - 14,65%.

8. CONTRATOS

- a. **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.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este contrato generó gastos por servicios administrativos de ¢122.063.756 y ¢125.931.706, respectivamente (Nota 4).

- b. **Alquiler de Mobiliario y Equipo** - Firmado con la 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 de 2001.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este contrato generó gastos por alquiler de mobiliario y equipo por ¢443.099 y ¢488.468, respectivamente (Nota 4).

- c. **Contratos 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 para que estas desarrollen 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 de 2014), estos contratos son prorrogables por períodos de un año, si las partes no convienen lo contrario.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este contrato generó ingresos por alquiler de ¢146.400.000, para ambos períodos (Nota 4).

9. FIANZAS, AVALES, GARANTÍAS Y OTRAS CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2017, Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A. no cuenta con fianzas, avales o garantías otorgadas.

10. INFORMACIÓN COMPARATIVA

Con el propósito de comparar la información incluida en los estados financieros, algunas cifras al 31 de diciembre del 2016 fueron reclasificadas de conformidad con la presentación al 31 de diciembre del 2017.

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 2017 fueron autorizados para emisión por la administración de Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A. el 19 de marzo de 2018.

* * * * *