

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A. (“la Compañía”), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo para los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, los cuales han sido preparados, como se indica en la Nota 1, 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 por aquel control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libre de errores materiales, tanto por fraude como por error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Realizamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una razonable seguridad de que los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de error significativo, ya sea causado por fraude o por error. Al realizar estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía que sean relevantes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de los controles internos de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

Base para la Opinión Calificada

Como se indica en la Nota 1e, la Compañía determina el valor razonable de la propiedad de inversión con base en la proyección de sus flujos netos de efectivo por alquileres futuros, descontados a una tasa de interés del 8% en colones. Estas proyecciones están basadas principalmente en las transacciones con partes relacionadas del Grupo Financiero al que pertenece la Compañía; además, el comportamiento real de los flujos netos, principalmente los desembolsos, han presentado cambios importantes con relación a las proyecciones efectuadas, por lo que las premisas consideradas en la metodología utilizada por la Administración para la determinación del valor razonable de la propiedad de inversión no son las más adecuadas según la NIC 40, la cual establece que el valor razonable se refiere a una transacción independiente, en donde las partes no tienen una relación particular o especial. Por lo anterior, los activos y el patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los resultados por los años terminados en esas fechas se encontraban afectados, por la valoración a su valor razonable de la propiedad de inversión, en sumas no determinadas por la Administración de la Compañía.

Opinión Calificada

En nuestra opinión, excepto por el efecto de lo descrito en el párrafo de la Base para la Opinión Calificada indicada arriba, 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 2014 y 2013, 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.

Énfasis en un Asunto

Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A. es miembro del Grupo Financiero Sama (“el Grupo”) y como se indica en la Nota 4 de los estados financieros, tiene transacciones y relaciones de importancia con miembros del Grupo. Las condiciones pactadas con las relacionadas podrían diferir a las que se pactarían con terceros en condiciones similares. Este asunto no califica nuestra opinión de auditoría.


Lic. Gustavo Arias Valerio - C.P.A. No.2661
Póliza No.0116 FIG 7
Vence: 30 de setiembre de 2015
Cancelado Timbre de Ley No.6663, ¢1.000



24 de febrero de 2015

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

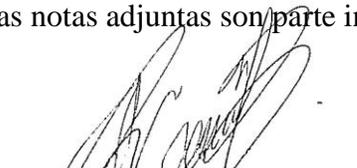
(Subsidiaria Totalmente Poseída por Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.)

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2014	2013
ACTIVOS			
Inversiones en instrumentos financieros		€ 199.644.714	€ 35.504.778
Inversiones disponibles para la venta	1c, 5.1	129.670.517	35.102.900
Mantenidos para negociar		69.974.197	
Productos por cobrar			401.878
Cuentas y comisiones por cobrar		9.336.387	178.879.125
Por cobrar a partes relacionadas	4	9.336.387	178.879.125
Bienes diversos	1d, 5.2	72.936.035	72.936.035
Inversiones en propiedades	1e, 5.3	844.294.152	859.570.233
Otros activos	5.4	34.827.877	30.827.375
TOTAL DE ACTIVOS		€1.161.039.165	€1.177.717.546
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS:			
Por pagar a partes relacionadas	4	€ 10.350.191	€ 29.844.136
TOTAL DE PASIVOS		10.350.191	29.844.136
PATRIMONIO:			
Capital social	5.5	335.000.000	335.000.000
Aportes patrimoniales no capitalizados		811.695.295	811.695.295
Reservas patrimoniales	1j	7.460.426	7.319.921
Ajuste al patrimonio			(5.465)
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		(3.466.747)	(6.136.341)
TOTAL DE PATRIMONIO		1.150.688.974	1.147.873.410
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		€1.161.039.165	€1.177.717.546
CUENTAS CONTINGENTES	11	€	€
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	8.4	€	€

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.


Sr. Rolando Cervantes
Representante Legal


Lic. Roger Segura A.
Contador


Licda. Katty Sandoval N.
Auditora Interna

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



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

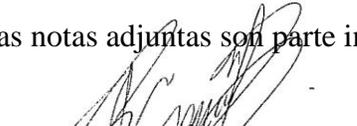
(Subsidiaria Totalmente Poseída por Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.)

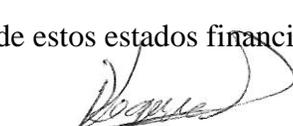
ESTADOS DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2014	2013
INGRESOS FINANCIEROS			
Por inversiones en instrumentos financieros	1g	¢ 3.604.175	¢ 1.911.743
Por ingresos por intereses	4	326.944	10.848.611
Por ganancia por diferencias de cambio	1a	7.185.744	117.767
Total ingresos financieros		<u>11.116.863</u>	<u>12.878.121</u>
GASTOS FINANCIEROS			
Por otros gastos financieros		(202.060)	(118.763)
Total gastos financieros		<u>(202.060)</u>	<u>(118.763)</u>
RESULTADO FINANCIERO		<u>10.914.803</u>	<u>12.759.358</u>
OTROS INGRESOS OPERATIVOS			
Por otros ingresos con partes relacionadas	1g, 4	146.400.000	146.400.000
Por otros ingresos operativos		4.998.067	4.062.712
Total otros ingresos operativos		<u>151.398.067</u>	<u>150.462.712</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>162.312.870</u>	<u>163.222.070</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS			
Por otros gastos administrativos	1h, 5.6, 10	(144.226.690)	(146.806.167)
Por valuación de propiedades de inversión	5.3	(15.276.081)	(15.276.082)
Total gastos administrativos		<u>(159.502.771)</u>	<u>(162.082.249)</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS		2.810.099	1.139.821
Impuesto sobre la renta	1i, 5.7		
OTROS RESULTADOS INTEGRALES NETOS DEL IMPUESTO		<u>¢ 2.810.099</u>	<u>¢ 1.139.821</u>
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta		¢ 5.465	¢ (5.465)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES NETOS DEL IMPUESTO		<u>5.465</u>	<u>(5.465)</u>
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		<u>¢ 2.815.564</u>	<u>¢ 1.134.356</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.


Sr. Rolando Cervantes
Representante Legal


Lic. Roger Segura A.
Contador


Licda. Katty 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 2014 Y 2013

(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 2012	¢335.000.000	¢811.695.295		¢7.262.930	¢(7.219.171)	¢1.146.739.054
Utilidad neta del período					1.139.821	1.139.821
Otros resultados integrales			¢(5.465)			(5.465)
Aumento de la reserva legal				56.991	(56.991)	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	335.000.000	811.695.295	(5.465)	7.319.921	(6.136.341)	1.147.873.410
Utilidad neta del período					2.810.099	2.810.099
Otros resultados integrales			5.465			5.465
Aumento de la reserva legal				140.505	(140.505)	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	<u>¢335.000.000</u>	<u>¢811.695.295</u>	<u>¢</u>	<u>¢7.460.426</u>	<u>¢(3.466.747)</u>	<u>¢1.150.688.974</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.


Sr. Rolando Cervantes
Representante Legal


Lic. Roger Segura A.
Contador


Licda. Katty Sandoval N.
Auditora Interna

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

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

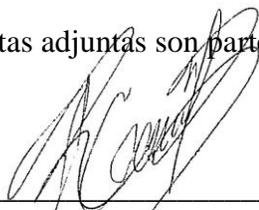
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

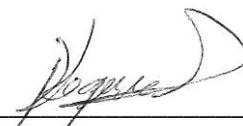
PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

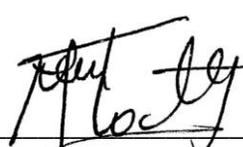
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2014	2013
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado del período		¢ 2.810.099	¢ 1.139.821
Partidas aplicables a resultados que no requieren utilización de efectivo:			
Ingresos por intereses			10.848.611
Amortización	5.4	2.582.230	2.582.230
Valuación de propiedades de inversión	5.3	15.276.081	15.276.082
Cambios en activos, aumento (disminución)			
Por cobrar a partes relacionadas		169.542.739	(29.354.570)
Productos por cobrar		401.878	(345.380)
Otros activos		(2.582.230)	(2.591.166)
Cambios en pasivos, aumento (disminución)			
Por pagar a partes relacionadas		<u>(19.493.945)</u>	<u>17.500.069</u>
Flujo neto de efectivo provisto por las de actividades operación		<u>168.536.852</u>	<u>15.055.697</u>
Impuestos pagados	5.7	(4.000.503)	(9.952.797)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>164.536.349</u>	<u>5.102.900</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Inversiones en instrumentos financieros		<u>35.108.365</u>	<u>(35.102.900)</u>
Efectivo neto usado por las actividades de inversión		<u>35.108.365</u>	<u>(35.102.900)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN EQUIVALENTES DE EFECTIVO		199.644.714	(30.000.000)
EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO			<u>30.000.000</u>
EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	1b, 5.1	<u>¢199.644.714</u>	<u>¢</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.


Sr. Rolando Cervantes
Representante Legal


Lic. Roger Segura A.
Contador


Licda. Katty 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 2014 Y 2013

(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 2014, la Compañía controladora suministra el personal necesario para su operación (Notas 4 y 10).

Bases de Presentación - Los estados financieros han sido preparadas sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al valor razonable al final del período sobre el que se informa, 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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- Las entradas del Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición;

- Las entradas del Nivel 2 son entradas, distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Las entradas del Nivel 3 son entradas no observables para el activo o pasivo.

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. Hasta el 31 de diciembre de 2013, en los aspectos no previstos por el CONASSIF, se aplicaban las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 1° de enero de 2008. Esta disposición se modificó mediante acuerdo C.N.S. 1034/08 del 4 de abril de 2013.

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 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, esto para las auditorías al 31 de diciembre de 2014, 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 2014 y 2013, el tipo de cambio de compra al público, fijado por el Banco Central de Costa Rica, era de ¢533,31 y ¢495,01, por dólar estadounidense, respectivamente. Para ambos períodos para la venta es aplicable una diferencia de ¢12,22 y ¢12,79, 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 ¢529,31 y ¢541,14 por dólar estadounidense, respectivamente.

- b. ***Equivalentes de Efectivo*** - Para propósitos del estado de flujos de efectivo, se consideran como equivalentes de efectivo todos los valores de deuda adquiridos, que tengan un vencimiento de dos meses o menos.
- 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.
- La Compañía determina el valor del costo amortizado de sus inversiones llevando a resultados la diferencia de comparar el valor de costo y el valor de costo amortizado. 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.
- **Activos al Valor Razonable con Cambios en Resultados** - 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. ***Inversiones en Propiedades*** - 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 se determinan con base en la proyección de los ingresos netos por ventas futuras, descontados a una tasa de interés de mercado (tasa básica pasiva), y considerando las condiciones actuales del inmueble.

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. **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	2014	2013
Otros activos	Derecho telefónico y depósito de garantía	5.4	<u>₡791.726</u>	<u>₡791.726</u>
Total			<u>₡791.726</u>	<u>₡791.726</u>

3. ACTIVOS Y PASIVOS DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los activos y pasivos en moneda extranjera se detallan a continuación:

	2014	2013
Activos:		
Inversiones en instrumentos financieros	US\$229,150	
Por cobrar a partes relacionadas	<u>1,459</u>	<u> </u>
Total de activos	<u>230,609</u>	<u> </u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar y provisiones	<u>7,625</u>	<u>US\$ 28,870</u>
Total de pasivos	<u>7,625</u>	<u>28,870</u>
Posición (Exposición) Neta	<u>US\$222,984</u>	<u>US\$(28,870)</u>

En el transcurso del año 2014 el colón se había devaluado alrededor de un 7,6% en relación al dólar estadounidense. Las ganancias de la Compañía terminaron el año positivo, superior al que se presentó en periodos anteriores, tal y como se muestra a continuación:

	2012	2013	2014
Ganancia por diferencial cambiario	¢ 139.948	¢ 274.031	¢ 11.672.316
Pérdidas por diferencial cambiario	<u>(671.202)</u>	<u>(156.264)</u>	<u>(4.486.572)</u>
Diferencial cambiario neto	<u>¢(531.254)</u>	<u>¢ 117.767</u>	<u>¢ 7.185.744</u>

Tras una excesiva volatilidad registrada en los primeros meses del año (que llevó al colón a devaluarse más de 10%), la nueva administración del Banco Central de Costa Rica (BCCR) manifestó su compromiso con la estabilidad cambiaria. Las intervenciones del BCCR permitieron la estabilidad en la divisa durante el segundo semestre del 2014, cerrando el año con una devaluación de 7,6%.

Para la primera parte del 2015, se espera un tipo de cambio relativamente estable ante la menor demanda de dólares por parte del Ministerio de Hacienda tras la disponibilidad de divisas por la colocación de eurobonos. Estos recursos permitirán al BCCR mantener el tipo de cambio con una variación menor e intervenir en caso de ser necesario, contando con más reservas internacionales.

Para el 2015, el creciente déficit fiscal, la entrada y salida de divisas por exportaciones e importaciones además de la incertidumbre en torno a las decisiones de la Reserva Federal, constituyen factores que presionarían del tipo de cambio.

La gradual mejora en la economía estadounidense, debería de ser un aliciente para las exportaciones de bienes y servicios costarricenses, limitando las presiones a corto plazo sobre el tipo de cambio producto de la salida de capitales. Asimismo, el ritmo de ajuste en las tasas de interés en EE.UU., traería consigo presiones sobre el tipo de cambio (ante la

salida de divisas en busca de mayores rendimientos), sin embargo -de momento- en la medida en la que el premio por invertir en colones sea mayor (ante las menores expectativas de devaluación) las presiones sobre el tipo de cambio se disiparían.

Tomando en consideración la encuesta de expectativas de tipo de cambio del BCCR, la devaluación esperada a 3 meses es de 1,3% y de 3,5% para 12 meses.

Estas fluctuaciones del colón costarricense con respecto al dólar estadounidense afectarían los resultados, la posición financiera y los flujos de efectivo de la Compañía. El análisis de sensibilidad efectuado por la Compañía sobre la posición neta en moneda extranjera existente al 31 de diciembre de 2014 indica que variaciones hasta de un 3,5% en el tipo de cambio del colón costarricense originarían ganancias o pérdidas de aproximadamente ₡4.163.111, en caso de revaluación o devaluación del colón, respectivamente:

Posición neta	<u>US\$222,984</u>
Tipo de cambio de cierre	<u>₡ 533,31</u>
Variación en el tipo de cambio de un 3,5%	<u>18,67</u>
Pérdida/ganancia	<u>₡ 4.163.111</u>

Escenario 1:

Considerando condiciones similares a las que se han presentado en los últimos 6 meses de 2014, un tipo de cambio con niveles de entre ₡530 y ₡540, podría llevar a que se presente una posición neta cambiaria muy por debajo de lo reflejado en 2014. Teniendo para final de 2015 una posición neta en moneda extranjera con un resultado cercano a cero.

Escenario 2:

En caso de que en el mercado se presenten las condiciones que lleven el tipo de cambio a valores superiores a ₡540, podríamos ver como las posiciones dolarizadas de la cartera aumenten su valor en colones reflejando ganancias por diferencial cambiario, no similares a las vistas en 2014, pero manteniendo siempre la posición neta positiva.

4. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	2014	2013
Cuentas por cobrar:		
Shelf Monil, S.A.		₡154.555.556
Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.	₡ 778.068	24.323.569
Inversiones Sama, S.A. Puesto de Bolsa	<u>8.558.319</u>	<u> </u>
Total cuentas por cobrar	<u>₡ 9.336.387</u>	<u>₡178.879.125</u>
Cuentas por pagar:		
Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.	₡ 6.283.580	₡ 15.553.410
Sama Internacional (G.S.), S.A.	<u>4.066.611</u>	<u>14.290.726</u>
Total cuentas por pagar	<u>₡10.350.191</u>	<u>₡ 29.844.136</u>

La cuenta por cobrar a Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A. se origina por capital de trabajo administrado por la relacionada. Los saldos por pagar a esta relacionada se pagaron durante febrero del 2014 y de 2013, según corresponda.

La cuenta por cobrar a Shelf Monil, S.A., correspondía a financiamiento para la compra de un terreno, se encontraba garantizada con una letra de cambio, con intereses del 8% anual, pagaderos a partir de enero del 2012, y vencimiento enero del 2014. Al 31 de diciembre de 2013 la cuenta por cobrar incluía el saldo de los intereses de año por ¢10.848.611.

Con excepción por lo mencionado en el párrafo anterior, las cuentas por cobrar y por pagar a relacionadas no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.

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

	Notas	2014	2013
Ingresos:			
Alquiler de edificio	11	<u>¢146.400.000</u>	<u>¢146.400.000</u>
Total de ingresos		<u>¢146.400.000</u>	<u>¢146.400.000</u>
Ingresos financieros:			
Shelf Monil, S.A.		<u>¢ 326.944</u>	<u>¢ 10.848.611</u>
Total de ingresos financieros		<u>¢ 326.944</u>	<u>¢ 10.848.611</u>
Gastos:			
Servicios Administrativos:			
Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.	11, 6.5	¢130.193.879	¢125.152.060
Alquiler de equipo:			
Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.	11, 6.5	<u>675.442</u>	<u>984.178</u>
Total de gastos		<u>¢130.869.321</u>	<u>¢126.136.238</u>

5. DESCRIPCIÓN DEL DETALLE DE LAS CUENTAS

5.1 INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las inversiones en instrumentos financieros se detallan a continuación:

	2014	2013
Disponibles para la venta:		
En colones:		
Certificado a plazo emitido por el Banco Crédito Agrícola de Cartago, valor nominal ¢35.000.000, tasa 6,35%, vence en abril del 2014		¢35.102.900

(Continúa)

	2014	2013
Reportos:		
Bono estandarizado, subyacente Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CFLUZ), rendimiento anual 7%, vence en enero del 2015	<u>¢ 76.517.914</u>	<u> </u>
Total disponibles para la venta en colones	<u>76.517.914</u>	<u> </u>
En dólares:		
Reportos:		
Título de propiedad, subyacente Gobierno rendimiento anual de 1,60%, vence en enero del 2015, valor facial US\$99,665	<u>53.152.603</u>	<u> </u>
Total disponibles para la venta en dólares	<u>53.152.603</u>	<u> </u>
Total disponibles para la venta	<u>129.670.517</u>	<u> </u>
Mantenidas para negociar:		
En colones:		
Participaciones en fondos de inversión (SFLP¢), con rendimientos variables	918.909	
En dólares:		
Participaciones en fondos de inversión (SFL\$), con rendimientos variables	<u>69.055.288</u>	<u> </u>
Total mantenidas para negociar	<u>69.974.197</u>	<u> </u>
Total de inversiones en instrumentos financieros	<u>¢199.644.714</u>	<u>¢35.102.900</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 de la Bolsa Nacional de Valores, S.A., en custodia libre.

Por sus características (Nota 1b) y para efectos de los estados de flujo de efectivo, se clasificaron las inversiones en instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2014 como equivalentes de efectivo.

5.2 BIENES DIVERSOS - NETO

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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:

	2013	Adiciones	2014
Edificio	¢ 522.819.893		¢ 522.819.893
Mejoras al edificio	206.506.194		206.506.194
Ascensor	<u>10.343.218</u>		<u>10.343.218</u>
Subtotal	739.669.305		739.669.305
Menos: Depreciación y amortización acumulada	<u>(48.189.041)</u>		<u>(48.189.041)</u>
Neto	691.480.264		691.480.264
Terrenos	<u>317.035.046</u>		<u>317.035.046</u>
Total	1.008.515.310		1.008.515.310
Ajuste al valor razonable	<u>(148.945.077)</u>	<u>¢(15.276.081)</u>	<u>(164.221.158)</u>
Valor razonable al 31 de diciembre	<u>¢ 859.570.233</u>	<u>¢(15.276.081)</u>	<u>¢ 844.294.152</u>

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 2014 y 2013, es por ¢15.276.081 y ¢15.276.082, 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 mercado del 8,10% (8% en el 2013) (tasa básica pasiva), y considerando las condiciones actuales del inmueble.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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	2014	2013
Póliza de incendio sobre el edificio	5.3, 5.6	¢ 2.582.230	¢ 2.582.230
Menos: Amortización acumulada		<u>(430.372)</u>	<u>(430.372)</u>
Neto	1f	2.151.858	2.151.858
Impuesto de renta pagado por anticipado	5.7	31.884.293	27.883.791
Otros	2	<u>791.726</u>	<u>791.726</u>
Total		<u>¢34.827.877</u>	<u>¢30.827.375</u>

5.5 CAPITAL SOCIAL PAGADO

El capital social autorizado, suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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	2014	2013
Servicios administrativos	4, 10	¢129.255.588	¢125.152.060
Mantenimiento		7.008.913	14.957.261
Amortización de pólizas de seguro	5.4	2.582.230	2.582.230
Alquiler de equipo	4, 10	675.442	984.178
Otros gastos		<u>4.704.517</u>	<u>3.130.438</u>
Total de gastos administrativos		<u>¢144.226.690</u>	<u>¢146.806.167</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:

	2014	2013
Impuesto calculado sobre la utilidad neta del período, usando la tasa vigente del 30%	¢ 843.030	¢ 341.946
Efecto de ingresos no gravables y gastos no Deducibles	<u>(843.030)</u>	<u>(341.946)</u>
Impuesto sobre la renta del año	<u>¢</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 2014 y 2013, 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 2014 y 2013, la Compañía realizó adelantos de renta por un monto de ¢4.000.503 y ¢9.952.797, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía posee anticipos de renta por ¢31.884.293 y ¢27.883.791, respectivamente, los cuales se muestran como otros activos (Nota 5.4).

5.8 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN

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

	2014	2013
Resultado del período	¢2.810.099	¢1.139.821
Cantidad de acciones ponderadas del período	<u>33.500</u>	<u>33.500</u>
Utilidad neta por acción	<u>¢ 83,88</u>	<u>¢ 34,02</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 2014 y 2013:

Rubro	2014						Total
	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	
Activo:							
Inversiones en instrumentos financieros (*)	¢199.644.714						¢199.644.714
Por cobrar a partes relacionadas	<u>9.336.387</u>						<u>9.336.387</u>
Total activos	<u>208.981.101</u>						<u>208.981.101</u>
Pasivo:							
Por pagar a partes relacionadas	<u>10.350.191</u>						<u>10.350.191</u>
Total pasivos	<u>10.350.191</u>						<u>10.350.191</u>
Neto	<u>¢198.630.910</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢198.630.910</u>

(*) Las inversiones mantenidas para negociar (participaciones en fondos de inversión) poseen rendimientos variables para 2014 y las inversiones disponibles para la venta en 2014 tienen un rendimiento promedio entre 1,6% y 7%; los demás instrumentos financieros no poseen tasa de interés.

2013							
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 en instrumentos financieros (*)							
Productos por cobrar	¢ 401.877			¢35.102.900			¢ 35.102.900
Por cobrar a partes relacionadas (*)	<u>24.323.569</u>	<u>¢154.555.556</u>					<u>178.879.125</u>
Total activos	<u>24.725.446</u>	<u>154.555.556</u>		<u>35.102.900</u>			<u>214.383.902</u>
Pasivo:							
Por pagar a partes relacionadas		<u>29.844.136</u>					<u>29.844.136</u>
Total pasivos		<u>29.844.136</u>					<u>29.844.136</u>
Neto	<u>¢24.725.446</u>	<u>¢124.711.420</u>	<u>¢</u>	<u>¢35.102.900</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢184.539.766</u>

(*) Las inversiones disponibles para la venta en 2013 tienen un rendimiento promedio de 6,35% y las cuentas por cobrar a la compañía relacionada Shelf Monil, S.A. de 8%; los demás instrumentos financieros no poseen tasa de interés.

7. INDICADORES DE RIESGO

Las inversiones están expuestas a una serie de riesgos, los cuales 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 el Grupo Financiero Sama, 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 2014, la Compañía tiene en su cartera únicamente dos operaciones de recompra en posición vendedor a plazo (inversionista), el riesgo de crédito de estas operaciones de recompra no representa mayor estrés, considerando que según el artículo No. 14 del Reglamento de Gestión de Riesgos, debe considerarse el 10% del valor de mercado de la inversión como riesgo de crédito, los subyacentes de las operaciones pueden considerarse de buena calidad y el riesgo de crédito se minimiza considerando el corto plazo de vencimiento de las operaciones de recompra.

Además se mantienen inversiones en los Fondos líquidos administrados por la compañía relacionada Sama Sociedad de Fondos de Inversión (G.S.), S.A., para los cuales según el reglamento de riesgo, su riesgo de crédito corresponde al 7,5% del valor del mercado, es importante señalar que dichas inversiones corresponden a fondos de mercado de dinero cuya liquidación es T+1.

Emisor	Instrumento	Moneda	Isin	Calificación	Calificadora
CFLUZ	bcb4	COL	CRCFLUZB0231	AAA (cri)	Fitch
G	tp\$	DOL	CRG0000B56G9	BB	S&P

Los instrumentos financieros que eventualmente sujetan a la Compañía al riesgo de crédito consisten principalmente de inversiones en instrumentos financieros y cuentas por cobrar. Las inversiones en instrumentos financieros se mantienen con instituciones sólidas. Generalmente, estos instrumentos pueden ser negociados en un mercado líquido, pueden ser redimidos a la vista y tienen un riesgo mínimo. Las cuentas por cobrar se mantienen con partes relacionadas y se considera que el riesgo es mínimo.

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, tipos de cambio, variaciones en los precios.

El Valor en Riesgo, el cual estima la máxima pérdida del portafolio tras movimientos en los precios, en un período y con un nivel de confianza dados, los cuales por regulación¹, corresponden a una confianza del 95% y un período de 521 observaciones históricas. Al cierre del 2014 no es necesario estimar el valor en riesgo para la Compañía, pues su cartera está compuesta por dos inversiones en reporto tripartito e inversiones en fondos de mercado de dinero, que según la metodología para el cálculo de valor 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 contraría 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 de Liquidez (Brecha de Liquidez). Además, el riesgo de liquidez de la cartera, el cual responde al índice bursatilidad, indica que los subyacentes de las operaciones de recompra que se tienen en cartera tienen indicadores de baja y alta bursatilidad, que finalmente no es un riesgo directo pues la inversión no está realizada en un título, sino en la recompra que tiene a este asociado como subyacente. Tal y como se muestra a continuación:

Isin	Emisor	Instrumento	Serie	Índice Bursatilidad
CRCFLUZB0231	CFLUZ	bcfb4	SERIE B-4	Baja Bursatilidad
CRG0000B56G9	G	tp\$	G\$270520	Alta Bursatilidad

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.

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.

Indicadores de Rentabilidad - Los indicadores de rentabilidad al 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

- a. **Retorno sobre el activo (ROA)** - 0,24%.
- b. **Retorno sobre el capital (ROE)** - 0,24%.
- c. **Relación de endeudamiento y recursos** - 0,05 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 2014 y 2013, no existen transacciones de reporto.

9. HECHOS SIGNIFICATIVOS Y SUBSECUENTES

Entre la fecha de los estados financieros y la del dictamen de los auditores independientes no se han presentado hechos subsecuentes que puedan tener una influencia o efecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones de esta entidad o en sus estados financieros.

10. OTROS HECHOS REQUERIDOS

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 2014 y 2013, la Compañía canceló por este concepto ¢130.193.879 y ¢125.152.060, 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 2014 y 2013, el gasto anual por alquiler de mobiliario y equipo fue de ¢675.442 y ¢984.178, 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 (ASEGSA) 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 que se firmó en enero de 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 2014 y 2013, se generó un ingreso por arrendamiento operativo de ¢146.400.000 para ambos períodos (Nota 4).

11. FIANZAS, AVALES, GARANTÍAS Y OTRAS CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2014, Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A. no cuenta con fianzas, avales o garantías otorgadas.

12. AUTORIZACIÓN PARA EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros fueron autorizados para emisión por la Administración de Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A. el 24 de febrero de 2015.

* * * * *