

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 2015 y 2014, 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 las Notas 1e y 6, la Compañía valúa su propiedad de inversión al valor razonable, el cual es determinado con base en la proyección de sus flujos netos de efectivo por alquileres futuros, descontados a una tasa de interés del 8,22% (8,10% en el 2014) en colones. Estas proyecciones están basadas principalmente en las transacciones con partes relacionadas del Grupo Financiero al que pertenece la Compañía, mientras que la NIC 40, Propiedades de inversión, establece que el valor razonable se refiere a una transacción independiente, en donde las partes no tienen una relación particular o especial. Además, el comportamiento real de los desembolsos ha presentado cambios importantes con relación a las proyecciones efectuadas, por lo que en nuestra opinión, la metodología utilizada por la Compañía para determinar el valor razonable de su propiedad de inversión no está de acuerdo con los requerimientos de la NIC 40. Por lo anterior, los activos y el patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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.

Opinión Calificada

En nuestra opinión, excepto por lo indicado en la Base para la Opinión Calificada, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 partes 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 2016

Cancelado Timbre de Ley No.6663, ¢1.000



9 de marzo de 2016

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 2015 Y 2014

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2015	2014
ACTIVOS			
Inversiones en instrumentos financieros		€ 193.260.522	€ 199.644.714
Inversiones disponibles para la venta	1c, 5.1	122.503.757	129.670.517
Mantenidos para negociar		70.756.765	69.974.197
Cuentas y comisiones por cobrar		25.008.275	9.336.387
Por cobrar a partes relacionadas	4	25.008.275	9.336.387
Bienes diversos	1d, 5.2	72.936.035	72.936.035
Propiedades de inversión	1e, 5.3	829.018.121	844.294.152
Otros activos	5.4	35.487.810	34.827.877
TOTAL DE ACTIVOS		€1.155.710.763	€1.161.039.165
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS:			
Por pagar a partes relacionadas	4	€ 2.463.262	€ 10.350.191
Provisiones	1m	1.655.397	
TOTAL DE PASIVOS		4.118.659	10.350.191
PATRIMONIO:			
Capital social	5.5	335.000.000	335.000.000
Aportes patrimoniales no capitalizados		811.695.295	811.695.295
Reservas patrimoniales	1j	7.505.582	7.460.426
Ajuste al patrimonio			
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		(2.608.773)	(3.466.747)
TOTAL DE PATRIMONIO		1.151.592.104	1.150.688.974
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		€1.155.710.763	€1.161.039.165
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 2015 Y 2014

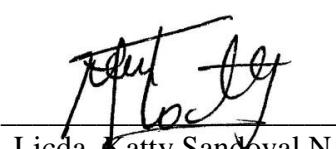
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2015	2014
INGRESOS FINANCIEROS			
Por inversiones en instrumentos financieros	1g	¢ 5.703.105	¢ 3.604.175
Por ingresos por intereses	4		326.944
Por ganancia por diferencias de cambio	1a, 3	<u>1.079.116</u>	<u>11.672.316</u>
Total ingresos financieros		<u>6.782.221</u>	<u>15.603.345</u>
GASTOS FINANCIEROS			
Por otros gastos financieros			(202.060)
Por pérdida por diferencias de cambio	1a, 3	<u>(1.385.748)</u>	<u>(4.486.572)</u>
Total gastos financieros		<u>(1.385.748)</u>	<u>(4.688.632)</u>
RESULTADO FINANCIERO		<u>5.396.473</u>	<u>10.914.803</u>
OTROS INGRESOS OPERATIVOS			
Por otros ingresos con partes relacionadas	1g, 4	146.400.000	146.400.000
Por otros ingresos operativos		<u>3.992.400</u>	<u>4.998.067</u>
Total otros ingresos operativos		<u>150.392.400</u>	<u>151.398.067</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>155.788.873</u>	<u>162.312.870</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS			
Por otros gastos administrativos	1h, 5.6, 9	(139.609.712)	(144.226.690)
Por valuación de propiedades de inversión	5.3	<u>(15.276.031)</u>	<u>(15.276.081)</u>
Total gastos administrativos		<u>(154.885.743)</u>	<u>(159.502.771)</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS		903.130	2.810.099
Impuesto sobre la renta	1i, 5.7	<u> </u>	<u> </u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES NETOS DEL IMPUESTO		<u>¢ 903.130</u>	<u>¢ 2.810.099</u>
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta		<u> </u>	¢ <u>5.465</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES NETOS DEL IMPUESTO		<u> </u>	<u>5.465</u>
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERÍODO		<u>¢ 903.130</u>	<u>¢ 2.815.564</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.

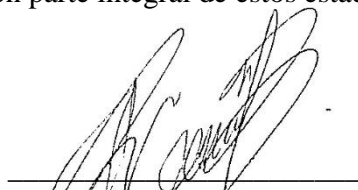
(Subsidiaria Totalmente Poseída por Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.)

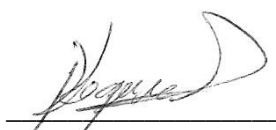
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(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 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	335.000.000	811.695.295		7.460.426	(3.466.747)	1.150.688.974
Utilidad neta del período					903.130	903.130
Aumento de la reserva legal				45.156	(45.156)	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	<u>¢335.000.000</u>	<u>¢811.695.295</u>	<u>¢</u>	<u>¢7.505.582</u>	<u>¢(2.608.773)</u>	<u>¢1.151.592.104</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 2015 Y 2014 (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 2015, la Compañía controladora suministra el personal necesario para su operación (Notas 4 y 9).

Bases de Presentación - Los estados financieros han sido preparadas sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al valor razonable al final del período sobre el que se informa y 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 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 2015 y 2014, el tipo de cambio de compra al público, fijado por el Banco Central de Costa Rica, era de ¢531,94 y ¢533,31, por dólar estadounidense, respectivamente. Para ambos períodos para la venta es aplicable una diferencia de ¢12,93 y ¢12,22, 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 ¢529,40 y ¢542,02 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. Las ganancias o pérdidas que surgen de la variación en el valor razonable y el costo amortizado son llevadas al patrimonio a la cuenta “Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta”, y son incluidas en la ganancia o pérdida neta del período hasta la venta del activo financiero, a su vencimiento, o cuando se dé su recuperación monetaria, su renovación o hasta que se determine que el activo en cuestión ha sufrido un deterioro de valor.
- **Mantenidas para Negociar** - Las inversiones en participaciones de fondos de inversión abiertos se clasifican como activos financieros valorados al valor reportado por el administrador del fondo, se registran al costo y se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas por valuación se acreditan o cargan a los resultados del período.

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

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

El valor razonable de las propiedades de inversión 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.

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

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

g. ***Reconocimiento de los Ingresos*** -

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

- Los intereses ganados sobre las inversiones en reportos tripartitos se reconocen como un ingreso por intereses sobre el plazo de cada acuerdo utilizando el método de la tasa de interés corriente.
- h. **Reconocimiento de los Gastos** - Los gastos operativos y administrativos se reconocen en su totalidad cuando se recibe el servicio.
- i. **Impuesto sobre la Renta** - Se determina según las disposiciones establecidas por la Ley del Impuesto sobre la Renta. De resultar algún impuesto derivado de este cálculo, se carga a los resultados y se acredita a una cuenta de pasivo.

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

- j. **Reservas Patrimoniales** - Se determina con base en la legislación vigente, la cual establece que de las utilidades anuales se deberá reservar un 5% hasta alcanzar el equivalente al 20% del capital social.
- k. **Deterioro de Activos** - El valor en libros de los activos se revisa en la fecha de cada estado de posición financiera con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro y en tal caso se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros del activo excede su monto recuperable o su valor de uso; reconociéndose dicho efecto en el estado de resultados.

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

- l. **Utilidad Neta por Acción** - Se determina de acuerdo con la utilidad o pérdida neta del año y las acciones básicas mantenidas durante el año, ponderadas de acuerdo con los meses que estuvieron vigentes.
- m. **Provisiones** - Una provisión, es reconocida en los estados financieros cuando la Compañía adquiere una obligación legal contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada es aproximada a su valor de cancelación; no obstante, puede diferir del monto definitivo. El valor estimado de las provisiones, se ajusta a la fecha del estado de posición financiera afectando directamente el estado de resultados.
- n. **Uso de Estimados** - Al preparar los estados financieros, la Administración tiene que efectuar estimados y premisas que afectan los montos informados de ciertos activos y pasivos así como de ciertos ingresos y gastos mostrados en los estados financieros. Los resultados reales que se presenten en el futuro pudieran diferir de tales estimados. Los estimados hechos por la Administración incluyen el registro de cuentas malas, así como provisiones.

- o. **Instrumentos Financieros y Riesgos de Crédito** - Los instrumentos financieros de la Compañía son registrados inicialmente al costo y consisten en inversiones en instrumentos financieros, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 por cobrar son en su totalidad con compañías relacionadas, por lo que se considera que el riesgo es mínimo.

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

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

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

2. ACTIVOS SUJETOS A RESTRICCIONES

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

Cuenta	Causa	Nota	2015	2014
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 2015 y 2014, los activos y pasivos en moneda extranjera se detallan a continuación:

	2015	2014
Activos:		
Inversiones en instrumentos financieros	US\$229,071	US\$229,150
Por cobrar a partes relacionadas	<u>1,888</u>	<u>1,459</u>
Total de activos	<u>230,959</u>	<u>230,609</u>

(Continúa)

	2015	2014
Pasivos:		
Cuentas por pagar y provisiones	<u>US\$ 3,112</u>	<u>US\$ 7,625</u>
Total de pasivos	<u>3,112</u>	<u>7,625</u>
Posición neta	<u>US\$227,847</u>	<u>US\$222,984</u>

Riesgo Cambiario - Al cerrar el 2015 el colón se había apreciado alrededor de un 0,8% según datos del programa macroeconómico del Banco Central de Costa Rica, en el transcurso del año. La posición neta de la Compañía terminó el año con saldo positivo.

A continuación se muestra un detalle de los ingresos y gastos generados por estas diferencias cambiarias en los últimos 3 años:

	2013	2014	2015
Ganancia por diferencial cambiario	¢ 274.031	¢ 11.672.316	¢ 1.079.116
Pérdidas por diferencial cambiario	<u>(156.264)</u>	<u>(4.486.572)</u>	<u>(1.385.748)</u>
Diferencial cambiario neto	<u>¢ 117.767</u>	<u>¢ 7.185.744</u>	<u>¢ (306.632)</u>

El tipo de cambio en el mercado cambiario costarricense se mantuvo relativamente estable durante el 2015, acorde con el compromiso del Banco Central de Costa Rica anunciado el año anterior. La mejora en los términos de intercambio debido a la reducción en los precios internacionales de las materias primas aumentó la disponibilidad de divisas, lo que generó una ligera apreciación del colón (0,8% en el año).

Para el 2016, el incremento en las tasas de interés de Estados Unidos podría generar presión al alza ante una eventual salida de capitales por mejores rendimientos; sin embargo, la Reserva Federal ha sido muy clara en que los incrementos serán graduales, por lo que se espera que generen poca volatilidad en los mercados. Según la encuesta del Banco Central, de Costa Rica la expectativa de devaluación a 3, 6 y 12 meses es de 1,0%, 1,3% y 1,7%, respectivamente.

En los últimos dos años, el dólar ha experimentado una apreciación con respecto a las monedas de otras economías desarrolladas debido principalmente a la divergencia en el desempeño económico, y por lo tanto de las expectativas sobre la política monetaria, entre Estados Unidos y el resto de dichas economías. Se espera que la tendencia se mantenga durante el 2016. Por su parte, durante el 2014 y 2015 el euro tuvo la mayor depreciación con respecto al dólar (27%) y podría sufrir mayores presiones si la inflación no repunta.

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 2015 indica que variaciones hasta de un 1,7% en el tipo de cambio del colón costarricense originarían ganancias o pérdidas de aproximadamente ¢2.059.737, en caso de revaluación o devaluación del colón, respectivamente:

Posición neta	<u>US\$227,847</u>
Tipo de cambio de cierre	<u>531,94</u>
Variación en el tipo de cambio de un 1,7%	<u>9,04</u>
Pérdida/ganancia	<u>¢ 2.059.737</u>

Escenario 1:

Considerando condiciones similares a las que se han presentado en los últimos 6 meses de 2015, un tipo de cambio de compra con niveles de entre ¢526 y ¢533, podría llevar a que se presente una posición neta cambiaria muy similar a lo visto en 2015.

Escenario 2:

En caso de que en el mercado se presenten las condiciones que lleven el tipo de cambio a valores superiores ¢535, podríamos ver como las posiciones dolarizadas de la cartera aumenten su valor en colones reflejando ganancias por diferencial cambiario, no es de esperar un gran aumento en la posición neta por diferencial cambiario tomando en cuenta la expectativa de devaluación del tipo de cambio para 2016.

4. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	2015	2014
Cuentas por cobrar:		
Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.		¢ 778.068
Inversiones Sama, S.A. Puesto de Bolsa	<u>¢25.008.275</u>	<u>8.558.319</u>
Total cuentas por cobrar	<u>¢25.008.275</u>	<u>¢ 9.336.387</u>
Cuentas por pagar:		
Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.	¢ 2.463.262	¢ 6.283.580
Sama Internacional (G.S.), S.A.	<u> </u>	<u>4.066.611</u>
Total cuentas por pagar	<u>¢ 2.463.262</u>	<u>¢10.350.191</u>

La cuenta por cobrar a Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se origina por capital de trabajo administrado por la relacionada. Los saldos por pagar a esta relacionada se originaron de conformidad con el contrato que se mantiene entre las partes (Nota 5.6 y Nota 9) y se pagaron durante enero del 2016 y febrero del 2015, según corresponda.

Los saldos por cobrar al 31 de diciembre de 2015 y 2014 a la compañía relacionada Inversiones Sama, S.A. Puesto de Bolsa corresponde a saldos pendientes de invertir, los cuales fueron invertidos por el Puesto a inicios de enero del 2016 y enero del 2015, respectivamente.

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

	Notas	2015	2014
Ingresos:			
Alquiler de edificio	9	<u>¢146.400.000</u>	<u>¢146.400.000</u>
Total de ingresos		<u>¢146.400.000</u>	<u>¢146.400.000</u>
Ingresos financieros:			
Shelf Monil, S.A.		_____	<u>¢ 326.944</u>
Total de ingresos financieros		<u>¢</u>	<u>¢ 326.944</u>
Gastos:			
Servicios administrativos:			
Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.	5.6, 9	¢129.588.294	¢130.193.879
Alquiler de equipo:			
Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A.	5.6, 9	<u>581.091</u>	<u>675.442</u>
Total de gastos		<u>¢130.169.385</u>	<u>¢130.869.321</u>

5. DESCRIPCIÓN DEL DETALLE DE LAS CUENTAS

5.1 INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las inversiones en instrumentos financieros se detallan a continuación:

	2015	2014
Disponibles para la venta:		
En colones:		
Reportos:		
Bono estandarizado, subyacente Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CFLUZ), rendimiento anual 7%, vence en enero del 2015		¢ 76.517.914
Título de propiedad, subyacente Gobierno de Costa Rica, rendimiento anual 5,25% vence en febrero del 2016	<u>¢ 70.459.822</u>	_____
Total disponibles para la venta en colones	<u>70.459.822</u>	<u>76.517.914</u>
En dólares:		
Reportos:		
Título de propiedad, subyacente Gobierno rendimiento anual de 1,60%, vence en enero del 2015, valor facial US\$99,665		53.152.603

(Continúa)

	2015	2014
Bono corporativo, subyacente BASOL Banco de Soluciones (actualmente Prival Bank), rendimiento anual de 3,80%, facial US\$52,812, vence marzo del 2016	¢ 27.920.339	
Participación en Fondo de Inversión, subyacente Banco Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., rendimiento anual 4,75% vence enero del 2016	<u>24.123.596</u>	<u> </u>
Total disponibles para la venta en dólares	<u>52.043.935</u>	<u>¢ 53.152.603</u>
Total disponibles para la venta	<u>122.503.757</u>	<u>129.670.517</u>
Mantenidas para negociar:		
En colones:		
Participaciones en fondos de inversión (SFLP¢), con rendimientos variables	948.412	918.909
En dólares:		
Participaciones en fondos de inversión (SFL\$), con rendimientos variables	<u>69.808.353</u>	<u>69.055.288</u>
Total mantenidas para negociar	<u>70.756.765</u>	<u>69.974.197</u>
Total de inversiones en instrumentos financieros	<u>¢193.260.522</u>	<u>¢199.644.714</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se clasificaron inversiones como equivalentes de efectivo, según se detalla a continuación:

	Nota	2015	2014
Total inversiones en instrumentos financieros		¢ 193.260.522	¢ 199.644.714
Menos: Equivalentes de efectivo	1b	<u>(165.340.183)</u>	<u>(199.644.714)</u>
Total de inversiones en instrumentos financieros - neto		<u>¢ 27.920.339</u>	<u>¢ </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.

5.2 BIENES DIVERSOS - NETO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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:

	2014	Adiciones	Retiros	2015
Edificio	¢ 522.819.893			¢ 522.819.893
Mejoras al edificio	206.506.194			206.506.194
Ascensor	<u>10.343.218</u>		¢(10.343.218)	
Subtotal	739.669.305		(10.343.218)	729.326.087
Menos: Depreciación acumulada	<u>(48.189.041)</u>		<u>7.964.278</u>	<u>(40.224.763)</u>
Neto	691.480.264			681.137.046
Terrenos	<u>317.035.046</u>			<u>317.035.046</u>
Total	1.008.515.310			998.172.092
Ajuste al valor razonable	<u>(164.221.158)</u>	¢(15.276.031)	<u>2.378.940</u>	<u>(177.118.249)</u>
Valor razonable al 31 de diciembre	<u>¢ 844.294.152</u>	<u>¢(15.276.031)</u>	<u>¢</u>	<u>¢ 829.018.121</u>

	2013	Adiciones	Retiros	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>	¢(15.276.081)		<u>(164.221.158)</u>
Valor razonable al 31 de diciembre	<u>¢ 859.570.233</u>	<u>¢(15.276.081)</u>	<u>¢</u>	<u>¢ 844.294.152</u>

La depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2015 y 2014 por ¢40.224.763 y por ¢48.189.041, respectivamente, corresponde al saldo histórico de la depreciación a partir del momento en que el edificio cumplió con los criterios de la Norma Internacional de Contabilidad No.40 y fue contabilizado como propiedad de inversión (Nota 1e).

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

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

El ajuste al valor razonable del inmueble al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es por ¢15.276.031 y ¢15.276.081, 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 8,22% (8,10% en el 2014), y considerando las condiciones actuales del inmueble.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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	2015	2014
Póliza de incendio sobre el edificio	5.3, 5.6	¢ 2.847.200	¢ 2.582.230
Menos: Amortización acumulada		<u>(474.533)</u>	<u>(430.372)</u>
Neto	1f	2.372.667	2.151.858
Impuesto de renta pagado por anticipado	5.7	32.323.418	31.884.293
Otros	2	<u>791.725</u>	<u>791.726</u>
Total		<u>¢35.487.810</u>	<u>¢34.827.877</u>

5.5 CAPITAL SOCIAL PAGADO

El capital social autorizado, suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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	2015	2014
Servicios administrativos	4, 9	¢129.588.294	¢129.255.588
Mantenimiento		1.874.912	7.008.913

(Continúa)

	Notas	2015	2014
Amortización de pólizas de seguro	5.4	¢ 2.626.392	¢ 2.582.230
Alquiler de equipo	4, 9	581.091	675.442
Otros gastos		<u>4.939.023</u>	<u>4.704.517</u>
Total de gastos administrativos		<u>¢139.609.712</u>	<u>¢144.226.690</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:

	2015	2014
Impuesto calculado sobre la utilidad neta del período, usando la tasa vigente del 30%	¢ 270.939	¢ 843.030
Efecto de ingresos no gravables y gastos no deducibles	<u>(270.939)</u>	<u>(843.030)</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 2015 y 2014, 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 2015 y 2014, la Compañía realizó adelantos de renta por un monto de ¢439.124 y ¢4.000.503, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía posee adelantos acumulados de renta por ¢32.323.418 y ¢31.884.293, 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:

	2015	2014
Resultado del período	¢903.130	¢2.810.099
Cantidad de acciones ponderadas del período	<u>33.500</u>	<u>33.500</u>
Utilidad neta por acción	<u>¢ 26,96</u>	<u>¢ 83,88</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 2015 y 2014:

Rubro	2015						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 (*)	¢ 94.880.361	¢70.459.822	¢27.920.339				¢193.260.522
Por cobrar a partes relacionadas	<u>25.008.275</u>						<u>25.008.275</u>
Total activos	<u>119.888.636</u>	<u>70.459.822</u>	<u>27.920.339</u>				<u>218.268.797</u>
Pasivo:							
Por pagar a partes relacionadas	2.463.262						2.463.262
Provisión			<u>1.655.397</u>				<u>1.655.397</u>
Total pasivos	<u>2.463.262</u>		<u>1.655.397</u>				<u>4.118.659</u>
Neto	<u>¢117.425.373</u>	<u>¢70.459.822</u>	<u>¢26.264.942</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢214.150.138</u>

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

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, las inversiones disponibles para la venta en tienen un rendimiento promedio entre 1,6% y 7%; los demás instrumentos financieros no poseen tasa de interés.

7. INDICADORES DE RIESGO

Las inversiones están expuestas a una serie de riesgos, los cuales al materializarse significarán 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 Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A., 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 2015, la Compañía tiene en su cartera únicamente tres 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 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 de Sama Sociedad de Fondos de Inversión (G.S.), S.A., para los cuales según el reglamento de riesgo, su riesgo de crédito corresponde a 7,5% del valor de mercado, es importante señalar que dichas inversiones corresponde a fondos de mercado de dinero cuya liquidación de fondos es T+1.

Al 31 de diciembre de 2015, los títulos que conforman la cartera y sus respectivas calificaciones se aprecian en el cuadro a continuación

Emisor	Instrumento	Isin	Moneda	Calificadora	Calificación
G	tp	CRG0000B72G6	COL	SP	B
SSFI		FI-000000041	DOL	SC	AAF3- (cri)
BASOL	ban3\$	CRBASOLB0036	DOL	SC	A+ (cri)
BASOL	ban4\$	CRBASOLB0051	DOL	SC	A+ (cri)
PSFI	zeta\$	CRPSFI0L0076	DOL	SC	AAF3 (cri)

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 (VaR), 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 2015 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 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 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). 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 presencia bursátil, 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.

Isin	Emisor	Instrumento	Moneda	Presencia Bursátil
CRBASOLB0036	BASOL	ban3\$	DOL	13%
CRBASOLB0051	BASOL	ban4\$	DOL	10%
CRG0000B72G6	G	tp	COL	94%
CRPSFI0L0076	PSFI	zeta\$	DOL	2%

El 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 por la compañía relacionada Inversiones Sama, S.A. Puesto de Bolsa, y han sido establecidas en el manual de políticas y procedimientos.

Indicadores de Rentabilidad - Los indicadores de rentabilidad al 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

- a. **Retorno sobre el Activo (ROA)** - 0,07%.
- b. **Retorno sobre el Capital (ROE)** - 0,07%.
- c. **Relación de Endeudamiento y Recursos** - 0,02 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 REPORTEO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no existen transacciones de reporte.

9. CONTRATOS

Contrato de Servicios Administrativos - Firmado con la compañía relacionada Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A., donde esta se compromete al suministro del personal necesario para desempeñarse en el área administrativa y erogaciones relacionadas. Este contrato entró en vigencia a partir del 27 de febrero de 2001 y es por tiempo indefinido. El contrato no indica el costo de los servicios que se cobrarán a la Compañía; durante el 2015 y 2014, la Compañía canceló por este concepto ¢129.588.294 y ¢130.193.879, 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 2015 y 2014, el gasto anual por alquiler de mobiliario y equipo fue de ¢581.091 y ¢675.442, respectivamente (Nota 4).

Contrato de Alquiler de Edificio - Se mantienen firmados varios contratos por el arrendamiento operativo de las instalaciones del edificio a las compañías del Grupo Financiero Sama y la Asociación de Empleados de Grupo Sama y Afines (en 2014) para realizar sus operaciones. El plazo de los contratos es de tres años, a partir de la fecha de firma de los contratos, los cuales fueron firmados el 12 de febrero de 2001 (excepto el de Sama Consultores Profesionales, S.A. que se firmó en enero 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 2015 y 2014, se generó un ingreso por arrendamiento operativo de ¢146.400.000 para ambos períodos (Nota 4).

10. FIANZAS, AVALES, GARANTÍAS Y OTRAS CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2015, Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A. no cuenta con fianzas, avales o garantías otorgadas.

11. HECHOS SIGNIFICATIVOS Y SUBSECUENTES

Mediante acuerdo en firme de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de la compañía Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A. del 2 de febrero de 2016 se cede la totalidad de su participación accionaria en Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A., correspondiente a la suma de ¢335.000.000, representado por 33.500 acciones comunes y nominativas de ¢10.000 cada una, a favor de los nuevos socios de la Compañía.

En consecuencia de dicha cesión, se anuló el certificado accionario emitido a favor de Grupo Empresarial Sama (G.S.), S.A. y se emitieron los nuevos certificados accionarios representativos de la participación accionaria de cada uno de los nuevos accionistas de Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A.

12. AUTORIZACIÓN PARA EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS DE 2015

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 fueron autorizados para emisión por la administración de Edificio Grupo Sama (G.S.), S.A. el 9 de marzo de 2016.

* * * * *