Inmobiliaria Credomatic, S.A.

(Una compañía 25% propiedad de
Corporación Tenedora BAC Credomatic, S.A. y un 75% de Corporación
Inversiones Credomatic, S.A.)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2014

(Con el informe de los Auditores Independientes)

KPMG, S. A.
Edificio KPMG
Boulevard Multiplaza
San Rafael de Escazú, Costa Rica

Teléfono (506) 2201-4100
Fax (506) 2201-4131
Internet www.kpmg.co.cr

Informe de los Auditores Independientes

A la Superintendencia General de Entidades Financieras
y a la Junta Directiva y Accionistas
Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Credomatic, S.A., los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2014, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Los estados financieros han sido preparados por la Administración con base en las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), relacionadas con la información financiera.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros
La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), y de la estructura de control interno que considere necesaria para la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría comprende realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluida la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgo, consideramos el control interno relevante para la preparación de los estados financieros de la entidad, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye una evaluación de lo adecuado de los principios de contabilidad utilizados y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

KPMG, S.A., una sociedad anónima costarricense, es firma miembro de KPMG International Cooperative, una cooperativa suiza.

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

Opinión
En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Credomatic, S.A. al 31 de diciembre de 2014, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), relacionadas con la información financiera.

Base de Contabilidad
Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 1-b a los estados financieros, en la cual se indica la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados por la Administración con el propósito de cumplir con las disposiciones relacionadas con la información financiera estipuladas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), relacionadas con la información financiera. Por tanto, los estados financieros podrían no ser adecuados para otros fines.

KPMG

12 de marzo de 2015

San José, Costa Rica
Eric Alfaro V.
Miembro No. 1547
Póliza No. 0116 FIG 7
Vence el 30/09/2015

Timbre de ¢1000 de Ley No. 6663
adherido y cancelado en el original

INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre de 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(En colones sin céntimos)

	Nota	2014	2013
ACTIVOS			
Disponibilidades		**108.663**	**2.819.280**
Entidades financieras del país	**4**	108.663	2.819.280
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	**5**	**11.064.919.516**	**11.149.201.964**
Otros activos		**948.070.273**	**417.226.094**
Otros activos	**6**	948.070.273	417.226.094
TOTAL DE ACTIVOS		**12.013.098.452**	**11.569.247.338**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con entidades	**4 y 7**	**11.471.831.159**	**11.270.123.211**
Obligaciones con entidades no financieras		11.471.831.159	11.270.123.211
Cuentas por pagar y provisiones		**47.827.376**	**123.322**
Otras cuentas por pagar diversas		47.827.376	123.322
TOTAL DE PASIVOS		**11.519.658.535**	**11.270.246.533**
PATRIMONIO			
Capital social		**50.000**	**50.000**
Capital pagado	**9**	50.000	50.000
Aportes patrimoniales no capitalizados		**368.940.648**	**368.940.648**
Reservas patrimoniales		**10.000**	**10.000**
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		**(69.999.843)**	**(34.494.416)**
Resultado del año		**194.439.112**	**(35.505.427)**
TOTAL PATRIMONIO		**493.439.917**	**299.000.805**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**12.013.098.452**	**11.569.247.338**

José Ignacio Cordero Ehrenberg
Gerente General

Eddie Rivera Chinchilla
Contador

Guillermo Sanabria Benavides
Auditor Interno

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Año terminado el 31 de diciembre de 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(En colones sin céntimos)

	Nota	2014	2013
Ingresos financieros			
Por ganancia por diferencias de cambios		-	556.682
Total de ingresos financieros		**-**	**556.682**
Gastos financieros			
Por obligaciones con entidades financieras	**4**	575.357.755	790.012.246
Por pérdidas por diferencias de cambio	**11**	39.090.458	-
Total de gastos financieros		**614.448.213**	**790.012.246**
RESULTADO FINANCIERO		**(614.448.213)**	**(789.455.564)**
Ingresos de operación			
Por ingresos con partes relacionadas	**4**	1.378.167.134	1.214.413.024
Por otros ingresos operativos		123.321	-
Total de ingresos de operación		**1.378.290.455**	**1.214.413.024**
Otros gastos de operación			
Por gastos con partes relacionadas	**4**	30.000.000	30.000.000
Por otros gastos operativos		28.103.101	24.381.481
Total de otros gastos de operación		**58.103.101**	**54.381.481**
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		**705.739.141**	**370.575.979**
Gastos administrativos			
Por gastos de administración	**12**	427.883.395	406.081.406
Total de gastos administrativos		**427.883.395**	**406.081.406**
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS		**277.855.746**	**(35.505.427)**
Impuesto sobre la renta	**8**	83.416.634	-
RESULTADO DEL AÑO		**194.439.112**	**(35.505.427)**
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL AÑO		**194.439.112**	**(35.505.427)**

José Ignacio Cordero Ehrenberg
Gerente General

Eddie Rivera Chinchilla
Contador

Guillermo Sanabria Benavides
Auditor Interno

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Año terminado el 31 de diciembre de 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(En colones sin céntimos)

	Capital social	Reservas patrimoniales	Aportes patrimoniales no capitalizados	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2012	**50.000**	**10.000**	**368.940.648**	**(34.494.416)**	**334.506.232**
Resultado integral del año:					
Resultado del año	-	-	-	(35.505.427)	(35.505.427)
Total del resultado integral del año	-	-	-	(35.505.427)	(35.505.427)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	**50.000**	**10.000**	**368.940.648**	**(69.999.843)**	**299.000.805**
Resultado integral del año:					
Resultado del año	-	-	-	194.439.112	194.439.112
Total del resultado integral del año	-	-	-	194.439.112	194.439.112
Saldos al 31 de diciembre de 2014	**50.000**	**10.000**	**368.940.648**	**124.439.269**	**493.439.917**

José Ignacio Cordero Ehrenberg
Gerente General

Eddie Rivera Chinchilla
Contador

Guillermo Sanabria Benavides
Auditor Interno

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado el 31 de diciembre de 2014
(Con cifras correspondientes de 2013)
(Cifras en colones sin céntimos)

	2014	2013
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Resultado del año	194.439.112	(35.505.427)
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		
Depreciaciones y amortizaciones	420.425.148	381.998.076
Gasto impuesto sobre la renta	83.416.634	-
Gasto por intereses	575.357.755	790.012.246
	1.273.638.649	**1.136.504.895**
Variación neta en los activos (aumento), ó disminución		
Otros activos	(602.022.696)	(330.821.095)
Variación neta en los pasivos aumento, ó (disminución)		
Cuentas por pagar	35.465.939	123.322
Intereses pagados	(575.357.755)	(790.012.246)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación	**131.724.137**	**15.794.876**
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(336.142.700)	(1.410.116.009)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión	**(336.142.700)**	**(1.410.116.009)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Efectivo recibido por obligaciones financieras	977.114.366	3.117.113.052
Cancelación de obligaciones financieras	(775.406.420)	(1.726.927.718)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento	**201.707.946**	**1.390.185.334**
Disminución neta en el efectivo	(2.710.617)	(4.135.799)
Efectivo al inicio del año	2.819.280	6.955.079
Efectivo al final del año	**108.663**	**2.819.280**

José Ignacio Cordero Ehrenberg
Gerente

Eddie Rivera Chinchilla
Contador

Guillermo Sanabria Benavides
Auditor Interno

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014

(1) Resumen de operaciones y políticas importantes de contabilidad

(a) Operaciones

Inmobiliaria Credomatic, S.A. (la Compañía) es una sociedad anónima organizada el 24 de diciembre de 1994, de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica. Su actividad principal es el arrendamiento de edificios a compañías relacionadas.

El domicilio legal de Inmobiliaria Credomatic, S.A., es 250 metros norte del edificio Plaza Domus en Curridabat.

Inmobiliaria Credomatic, S.A. es una entidad propiedad en un 25% de Corporación Tenedora BAC Credomatic, S.A. y un 75% de Corporación de Inversiones Credomatic, S.A.

Inmobiliaria Credomatic, S.A. no tiene colaboradores, ni cuenta con puntos de servicios.

Dirección web es: www.bacsanjose.com.

(b) Base para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). En el caso específico de las políticas de contabilidad aplicables a la revaluación de activos, la Compañía aplica lo indicado en la nota 1(g).

(c) Moneda extranjera

i. Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a colones a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del balance general, con excepción de aquellas transacciones con tasas de cambio contractualmente acordadas. Las transacciones en moneda extranjera ocurridas durante el año son convertidas a las tasas de cambio que prevalecieron en las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas por conversión de moneda extranjera son reflejadas en forma neta en el estado de resultados.

(Continúa)

ii. Unidad monetaria y regulaciones cambiarias

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica.

Al 31 de diciembre de 2014, el tipo de cambio se estableció en ¢533,31 y ¢545,53 (¢495,01 y ¢507,80 en el 2013), por US$ 1,00 para la compra y venta de divisas respectivamente.

(d) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto las inversiones en instrumentos financieros disponibles para la venta y los derivados, que están a su valor razonable.

(e) Instrumentos financieros

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen: disponibilidades y otras obligaciones con entidades no financieras.

i. Clasificación

Los instrumentos negociables son aquellos que la Compañía mantiene con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.

Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar ni se van a mantener hasta su vencimiento.

Los activos mantenidos hasta el vencimiento son aquellos activos financieros que se caracterizan por pagos fijos o determinables y un vencimiento fijo que la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

ii. Reconocimiento

La Compañía reconoce los activos disponibles para la venta en el momento en que se compromete a adquirir tales activos. A partir de esa fecha, cualquier ganancia o pérdida originada de los cambios en el valor razonable de los activos se reconoce en el patrimonio.

(Continúa)

Los activos mantenidos hasta el vencimiento y originados por la Compañía, se reconocen a la fecha de su liquidación, es decir, en el momento en que se transfieren a la Compañía.

iii. Medición

Los instrumentos financieros se miden inicialmente al valor razonable, que incluye los costos de transacción.

Posterior al reconocimiento inicial, todos los activos disponibles para la venta se miden al valor razonable, menos las pérdidas por deterioro.

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, como las cuentas por cobrar y por pagar originados, así como las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo (amortizado), menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso o gasto financiero.

iv. Principios de medición del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.

v. Ganancias y pérdidas en mediciones posteriores

Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.

vi. Dar de baja

El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando la Compañía pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, éstos se dan de baja cuando se liquidan.

(Continúa)

vii. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros que se registran al costo o a su costo amortizado, son revisados por la Compañía a la fecha de cada balance general para determinar si hay evidencia objetiva de deterioro. Si existe tal tipo de evidencia, la pérdida por deterioro se reconoce basada en el monto recuperable estimado.

Si en un período subsiguiente, el monto de la pérdida por deterioro se disminuye se puede vincular objetivamente a un evento ocurrido después de determinar la pérdida, ésta se reversa y su efecto es reconocido en el estado de resultados.

(f) Disponibilidades y equivalentes de efectivo

Se considera como disponibilidades el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo; los depósitos a la vista y a plazo, así como las inversiones en valores con vencimiento original no mayor a dos meses.

(g) Inmuebles, mobiliario y equipo neto

i. Activos propios

Los inmuebles, mobiliario y equipo en uso se registran al costo, neto de depreciación acumulada y pérdida por deterioro acumuladas. La Compañía no tiene la política de revaluar sus inmuebles, mobiliario y equipo. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

ii. Desembolsos posteriores

Los desembolsos incurridos para reponer componentes de inmobiliario, mobiliario y equipo son capitalizados y contabilizados separadamente. Los desembolsos posteriores solo se capitalizan cuando incrementan los beneficios económicos futuros, sino se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación y la amortización se cargan a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados, tal como a continuación se señala:

Edificio	50 años
Mobiliario y equipo	10 años
Mejoras a la propiedad	5 años

(h) Deterioro de activo no financieros

El monto en libros de un activo se revisa en la fecha de cada balance general, con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haber tal indicación, se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el monto en libros del activo identificado excede su monto recuperable, tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo.

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

Si en un período posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, el castigo se reversa a través del estado de resultados o de patrimonio según sea el caso.

(i) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se registran al costo amortizado.

(j) Reserva patrimonial

De conformidad con el Código de Comercio, artículo 143, la Compañía asigna el 5% de la utilidad neta de cada año para la constitución de dicha reserva, hasta completar un 20% de su capital social.

(k) Impuesto sobre la renta

i. Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del balance.

ii. Diferido

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo al método del balance. Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

(l) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimados y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos registrados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Los estimados y los supuestos asociados se revisan sobre una base recurrente. Las revisiones de los estimados contables se reconocen en los resultados del año en el que el estimado es revisado y en cualquier período futuro que se afecte.

En particular, las siguientes notas describen la información concerniente a las áreas significativas que producen incertidumbre en las estimaciones y juicios adoptados al aplicar las políticas contables que tienen el efecto más significativo en el monto reconocido en los estados financieros.

- Medición del valor razonable – nota 13
- Deterioro de activos no financieros – nota 1 (h)

(m) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción mide el desempeño de una entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

(Continúa)

(n) Reconocimientos de ingresos y gastos

i. Ingreso y gasto por intereses

El ingreso y el gasto por intereses se reconoce en el estado de resultados sobre la base de devengado, considerando el rendimiento efectivo o la tasa de interés. El ingreso y gasto por intereses incluye la amortización de cualquier prima o descuento durante el plazo del instrumento hasta el vencimiento.

ii. Ingreso por arrendamiento de edificios

El ingreso por arrendamiento de edificios se reconoce en el estado de resultados sobre la base de devengado.

(2) Administración de riesgos

La Compañía está expuesta a diferentes riesgos, entre ellos, los más importantes:

- riesgo crediticio
- riesgo de liquidez
- riesgo de mercado
  - riesgo de tasa de interés
  - riesgo de tipo de cambio
- riesgo operacional

A continuación se detalla la forma en que la empresa administra los diferentes riesgos:

Riesgo crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que adquirió dicho activo financiero. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no cuenta con activos financieros, por lo que se considera que a esa fecha no tiene riesgos de crédito significativos.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de que la entidad encuentre dificultades para atender sus obligaciones financieras cuando estas sean exigibles. Para administrar este riesgo, se realizan mediciones que le permiten a la Administración gestionar la liquidez considerando la estructura de vencimientos, recuperaciones y el comportamiento de activos y pasivos en el tiempo. El riesgo de liquidez se mide a través de la construcción de calces de plazos. Los calces se elaboran considerando la recuperación y vencimiento de activos y vencimiento de pasivos. Por la naturaleza de la Compañía, sus recursos se concentran en el activo fijo.

(Continúa)

Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Notas a los Estados Financieros

El calce de plazos de los activos y pasivos de la Compañía, se detalla como sigue:

		Al 31 de diciembre de 2014						
Moneda nacional		A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-360 días	Total
Activos:								
Disponibilidades	¢	-	108.663	-	-	-	-	108.663
		-	108.663	-	-	-	-	108.663
Pasivos:								
Obligaciones con entidades no financieras		-	-	-	-	-	11.471.831.159	11.471.831.159
		-	-	-	-	-	11.471.831.159	11.471.831.159
Brecha de activos y pasivos	¢	-	108.663	-	-	-	(11.471.831.159)	(11.471.722.496)

		Al 31 de diciembre de 2013						
Moneda nacional		A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-360 días	Total
Activos:								
Disponibilidades	¢	-	2.819.280	-	-	-	-	2.819.280
		-	2.819.280	-	-	-	-	2.819.280
Pasivos:								
Obligaciones con entidades no financieras		-	-	-	-	-	11.270.123.211	11.270.123.211
		-	-	-	-	-	11.270.123.211	11.270.123.211
Brecha de activos y pasivos	¢	-	2.819.280	-	-	-	(11.270.123.211)	(11.267.303.931)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no hay saldos en moneda extranjera.

(Continúa)

Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Notas a los Estados Financieros

El vencimiento contractual de pasivos financieros de la Compañía, se detalla como sigue:

		Al 31 de diciembre de 2014					
Moneda nacional		1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Total
Obligaciones con entidades no financieras	¢	-	-	-	-	11.471.831.159	11.471.831.159
Intereses préstamos por pagar		68.830.987	68.830.987	68.830.987	206.492.961	412.985.922	825.971.844
	¢	68.830.987	68.830.987	68.830.987	206.492.961	11.884.817.081	12.297.803.003

		Al 31 de diciembre de 2013					
Moneda nacional		1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Total
Obligaciones con entidades no financieras	¢	-	-	-	-	11.270.123.211	11.270.123.211
Intereses préstamos por pagar		89.221.809	89.221.809	89.221.809	267.665.427	535.330.854	1.070.661.708
	¢	89.221.809	89.221.809	89.221.809	267.665.427	11.805.454.065	12.340.784.919

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no hay saldos en moneda extranjera.

(Continúa)

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo asociado a cambios en precios de factores de mercado, tales como tasas de interés, precio de acciones y tipo de cambio, los cuales pueden afectar las utilidades o el valor de las posiciones financieras de la entidad. Por su naturaleza, la Compañía no se encuentra expuesta al riesgo de tasa de interés dado que no maneja carteras de inversión.

Riesgo de tasas de interés

El riesgo a tasas de interés hace referencia a la exposición a pérdidas en el valor de un activo o pasivo financiero, que se origina debido a fluctuaciones en las tasas de mercado. A nivel del balance, este es un riesgo implícito que se presenta en el descalce de tasas de las carteras activas y pasivas, cuando la Compañía no cuenta con la flexibilidad requerida para un ajuste oportuno ante cambios en las tasas de mercado. La Compañía realiza un monitoreo periódico de este riesgo, tanto a nivel del balance como de sus carteras de inversión, con el fin de administrar oportunamente sus posiciones, dada la sensibilidad de sus activos y pasivos ante las diferentes frecuencias de revisión y ajuste en las tasas de interés.

(Continúa)

Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Notas a los Estados Financieros

El calce de tasas de interés sobre los activos y pasivos, se detalla como sigue:

		Al 31 de diciembre de 2014						
Moneda nacional		A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-360 días	Total
Activos:	¢	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos:								
Obligaciones con entidades no financieras		-	-	-	-	-	11.471.831.159	11.471.831.159
		-	-	-	-	-	11.471.831.159	11.471.831.159
Brecha de activos y pasivos	¢	-	-	-	-	-	(11.471.831.159)	(11.471.831.159)

		Al 31 de diciembre de 2013						
Moneda nacional		A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-360 días	Total
Activos:	¢	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos:								
Obligaciones con entidades no financieras		-	-	-	-	-	11.270.123.211	11.270.123.211
		-	-	-	-	-	11.270.123.211	11.270.123.211
Brecha de activos y pasivos	¢	-	-	-	-	-	(11.270.123.211)	(11.270.123.211)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no hay saldos en moneda extranjera.

(Continúa)

Riesgo cambiario

El riesgo cambiario se refiere a la posible pérdida de valor por variaciones en los tipos de cambio de las divisas en las cuales se tienen posiciones. La Compañía no presenta activos ni pasivos en moneda extranjera, y por lo tanto no está expuesta al riesgo de variaciones cambiarias.

Riesgo operativo

La Compañía define riesgo operativo como el riesgo de impactos negativos (monetario o no) resultantes de procesos internos inadecuados o fallidos, la gente que los ejecuta, las tecnologías de información utilizadas o eventos externos y ponga en riesgo el cumplimiento de los siguientes objetivos:

i. Salvaguarda de activos: amenazas que puedan producir pérdidas monetarias debidas a fallas en procesos, tecnologías de información, individuos o por eventos externos (errores o fraudes).

ii. Cumplimiento de requerimientos de clientes: amenazas que puedan producir reprocesos (correcciones o repeticiones parciales o totales de un proceso que implican costo o tiempo de personal) debidos a fallas en procesos, tecnologías de información, individuos o por eventos externos.

iii. Cumplimiento regulatorio: amenazas que puedan producir incumplimiento de cualquier regulación o ley que nos aplique.

iv. Revelación financiera: amenazas que puedan hacer que los registros contables sean inexactos.

v. Continuidad de negocio: amenazas que puedan interrumpir las operaciones y prestación de los servicios.

La Compañía cuenta con una Política para la Administración de Riesgos Operativos, la cual fue aprobada por la Junta Directiva y su marco general sigue cuatro principios administrativos centrales:

i. Propiedad descentralizada de los riesgos con responsabilidad de cada unidad funcional y responsabilidad final de la alta gerencia.

ii. Coordinación, apoyo y seguimiento general por parte Departamento de Gestión de Riesgos Operativos.

iii. Supervisión independiente del Comité de Riesgos Operativos, con la participación de directores.

iv. Evaluación independiente de la Auditoría Interna.

Para la gestión de riesgos operativos implementó el siguiente proceso:

i. Identificación, evaluación y monitoreo de riesgos operativos: consiste en identificar de manera exhaustiva los riesgos operativos, se evalúa la vulnerabilidad "probabilidad" y severidad de cada uno de ellos siguiendo los estándares establecidos por el Grupo y se definen indicadores de monitoreo de riesgo operativo para los riesgos principales.

ii. Definición e implementación de planes de mitigación: para los riesgos que superan el apetito de riesgo de la Compañía (riesgos principales) se establecen planes de mitigación a los cuales se les da seguimiento periódico.

iii. Reporte de incidentes (eventos de riesgo materializados): todas las unidades funcionales reportan incidentes de riesgos operativos ocurridos en sus áreas, para esto se tienen estándares y plazos definidos. Dentro de los datos que las áreas reportan están los siguientes: montos de pérdidas o de exposición, descripción del incidente, causas y medidas correctivas. Esta información forma parte de la base de datos de de incidentes que se utilizará para realizar estimaciones de pérdidas esperadas y no esperadas por riesgo operativo.

iv. Validación y evaluación de controles: el Área de Gestión de Riesgos Operativos valida la implementación de controles de acuerdo con el plan de mitigación establecido. Posteriormente, con un alcance limitado, se evalúa la efectividad de sus controles asociados con los riesgos principales y se establecerán planes de cierre de brechas para los casos en los que la efectividad de los controles no sea la adecuada.

v. Gestión del ambiente de control: esta etapa consiste en que todos los colaboradores de cada unidad funcional completan una encuesta en la que se evalúan varios aspectos de su ambiente interno: liderazgo y metodología, colaboradores y comunicación, responsabilidad y refuerzos así como administración de riesgo. De acuerdo con el resultado de la encuesta, se establecen planes para cierres de brechas de aquellos aspectos que cada Unidad Funcional deban mejorar.

(Continúa)

vi. Generación de reportes: mensualmente, el Departamento de Gestión de Riesgos Operativos genera reportes de incidentes de pérdida por riesgo operativo, reportes de avances de implementación en planes de mitigación, así como avances en el cierre de brechas en ambiente de control. También se realiza una evaluación de gestión de riesgos operativos para cada Unidad Funcional. Estos reportes son remitidos al Comité Integral de Riesgos, analizados en el Comité de Riesgos Operativos, presentados periódicamente a la Junta Directiva.

Administración del capital

La Compañía cuenta con áreas especializadas en riesgo en las cuales se realiza la medición, reporte y seguimiento de indicadores de normativa prudencial, que para efectos locales se miden a través de las disposiciones regulatorias de cada entidad, según su normativa aplicable.

En el caso de la suficiencia de capital, se realiza un seguimiento y monitoreo continuo para asegurar que la Compañía cuenta con niveles adecuados de capital que contribuyan al cumplimiento en todo momento con los requerimientos de capital regulatorio cuando se consideran en el cálculo de suficiencia de grupo financiero. La política del Grupo Financiero es mantener una base de capital sólida, y en cumplimiento con los requerimientos de suficiencia patrimonial para las entidades reguladas y de grupo financiero.

El cálculo del capital base de la Compañía se detalla como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2014	2013
Capital base			
Capital primario			
Capital pagado ordinario	¢	50.000	50.000
Reserva legal		10.000	10.000
		60.000	60.000
Capital secundario (computa para el capital base máximo100% del capital primario)			
Aportes para incrementos de capital		368.940.648	368.940.648
Resultados acumulados años anteriores		(69.999.843)	(34.494.416)
Resultado del año menos deducciones de Ley		194.439.112	(35.505.427)
		60.000	60.000
Capital base	¢	120.000	120.000

(Continúa)

(3) Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no tiene activos cedidos ni sujetos a restricciones.

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los estados financieros incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se detallan a continuación:

		Al 31 de diciembre	
		2014	2013
Activos:			
Disponibilidades	¢	108.663	2.819.280
Total activos		108.663	2.819.280
Pasivos:			
Obligaciones con entidades no financieras		11.471.831.159	11.270.123.211
Total pasivos		11.471.831.159	11.270.123.211
Ingresos:			
Por otros ingresos con partes relacionadas		1.378.167.134	1.214.413.024
Total ingresos		1.378.167.134	1.214.413.024
Gastos:			
Por obligaciones con entidades financieras		575.357.755	790.012.246
Por otros gastos con partes relacionadas		30.000.000	30.000.000
Total gastos	¢	605.357.755	820.012.246

Al 31 de diciembre de 2014, el importe del ingreso por ¢1.378.167.134 corresponde a ingresos derivados de alquileres. (¢1.214.413.024 en el 2013).

(5) Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)

Los inmuebles, mobiliario y equipo (neto) se detallan como sigue:

		Al 31 de diciembre de 2014			
		Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo	Total
Costo:					
Saldos al 31 de diciembre de 2013	¢	2.643.194.510	8.396.946.595	1.977.417.545	13.017.558.650
Adiciones		-	335.342.700	800.000	336.142.700
Traspasos		-	(135.743.963)	135.743.963	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014		2.643.194.510	8.596.545.332	2.113.961.508	13.353.701.350
Depreciación acumulada y deterioro:					
Saldos al 31 de diciembre de 2013		-	1.190.013.039	678.343.647	1.868.356.686
Gasto por depreciación		-	218.430.833	201.994.315	420.425.148
Traspasos		-	(131.684.831)	131.684.831	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014		-	1.276.759.041	1.012.022.793	2.288.781.834
Saldos netos al 31 de diciembre de 2014	¢	2.643.194.510	7.319.786.291	1.101.938.715	11.064.919.516

		Al 31 de diciembre de 2013			
		Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo	Total
Costo:					
Saldos al 31 de diciembre de 2012	¢	1.233.078.501	8.396.946.595	1.977.417.545	11.607.442.641
Adiciones		1.410.116.009	-	-	1.410.116.009
Saldos al 31 de diciembre de 2013		2.643.194.510	8.396.946.595	1.977.417.545	13.017.558.650
Depreciación acumulada y deterioro:					
Saldos al 31 de diciembre de 2012		-	1.005.910.149	480.448.461	1.486.358.610
Gasto por depreciación		-	184.102.890	197.895.186	381.998.076
Saldo al 31 de diciembre de 2013		-	1.190.013.039	678.343.647	1.868.356.686
Saldos netos al 31 de diciembre de 2013	¢	2.643.194.510	7.206.933.556	1.299.073.898	11.149.201.964

(6) Otros activos

Los otros activos se detallan como siguen:

		Al 31 de diciembre	
		2014	2013
Gastos pagados por anticipado	¢	12.711.734	-
Contrucciones en proceso		935.358.539	381.636.835
Adelantos de impuesto de renta		-	35.589.259
	¢	948.070.273	417.226.094

(Continúa)

(7) Otras obligaciones con entidades

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los préstamos con partes relacionadas fueron contratados a una tasa fija del 7,20%, a un plazo menor a un año, por la suma de ¢11.471.831.159 (¢11.270.123.211 y una tasa del 9,50% en el 2013).

(8) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a la Ley del Impuesto sobre la Renta, la Compañía debe presentar sus declaraciones anuales de impuesto sobre la renta para el año que finaliza el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no determino diferencias temporales que deban revelarse como activos o pasivos por impuesto de renta diferido.

La diferencia entre el gasto de impuesto sobre la renta y el gasto que resultaría de aplicar la tasa correspondiente del impuesto del 30% a las utilidades antes de impuesto sobre la renta, se concilia como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2014	2013
Impuesto sobre la renta esperado	¢	83.356.724	(10.651.628)
Más:			
Gastos no deducibles		59.910	189.700
Menos:			
Pérdida del periodo no deducible		-	(10.461.928)
Impuesto sobre la renta	¢	83.416.634	-

(9) Patrimonio

(a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social está conformado por 50.000 acciones comunes, con un valor nominal de ¢1 cada una para un total de ¢50.000.

(10) Utilidad (pérdida) básica por acción

El cálculo de la utilidad (pérdida) básica por acción se basa en la utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas comunes y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año.

(Continúa)

El detalle de la utilidad (pérdida) básica por acción es como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2014	2013
Resultado neto	¢	194.439.112	(35.505.427)
Resultado disponible para accionistas comunes neta de reservas		194.439.112	(35.505.427)
Cantidad promedio de acciones comunes		50.000	50.000
Utilidad (pérdida) básica por acción	¢	3.889	(710)

(11) Ingresos y gastos por ganancias por diferencias de cambio

El efecto del diferencial cambiario es originado por las cuentas por cobrar de alquileres de inmuebles.

(12) Otros gastos de administración

Los otros gastos de administración se detallan como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2014	2013
Gastos por servicios externos	¢	2.988.961	4.286.257
Gastos de infraestructura		424.894.434	401.795.149
	¢	427.883.395	406.081.406

(13) Valor razonable

Las siguientes asunciones en donde fue práctico, fueron efectuadas por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance general.

(a) Disponibilidades y cuentas por cobrar

Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

(Continúa)

(b) Obligaciones con entidades

Las obligaciones con entidades corresponde a préstamos a una tasa de interés fijo y su valor razonable se obtiene del descuento a una de interés de mercado.

El valor razonable se detalla como sigue:

	Al 31 de diciembre			
	2014		2013	
Pasivos financieros	Saldo en libros	Valor razonable	Saldo en libros	Valor razonable
Obligaciones con entidades no financieras ¢	11.471.831.159	11.530.600.179	11.270.123.211	11.587.591.470

(14) Indicadores de rentabilidad

Los indicadores de rentabilidad de la Compañía se detallan como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2014	2013
Retorno sobre el activo (ROA)	3,24%	-0,33%
Retorno sobre el capital (ROE)	79%	-11%
Relación endeudamiento y recursos propios	23	38

(15) Revelaciones que no son de aplicación en estos estados financieros.

De acuerdo con lo requerido en el artículo 3 del acuerdo SUGEF 31-04 la siguiente información no está siendo revelada por no ser de aplicación para la Compañía.

A. Información general.
- Número de sucursales
- Número de cajeros automáticos

B. Información partidas presentadas de manera sistemática en Estados Financieros.
- Nota depósitos de clientes a la vista y a plazo
- Nota depósitos de clientes a la vista y a plazo

C. Partidas que no se presentan en el cuerpo principal Estados Financieros.
- Nota fideicomisos y comisiones de confianza

(Continúa)

(16) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo), acordó adoptar parcialmente a partir del 1 de enero de 2004 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad. Para normar la adopción, el Consejo emitió los Términos de la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los Emisores no Financieros, y el 17 de diciembre de 2007 el Consejo aprobó una reforma integral de la "*Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE y a los emisores no financieros*".

El 11 de mayo de 2010, mediante oficio C.N.S. 413-10 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero dispuso reformar el reglamento denominado "*Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE y a los emisores no financieros*" (la Normativa), en el cual se han definido las NIIF y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) como de aplicación para los entes supervisados de conformidad con los textos vigentes al primero de enero de 2008; con la excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la Normativa anteriormente señalada.

El oficio C.N.S 413-10 fue modificado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, mediante los artículos 8 y 5 de las actas de las sesiones 1034-2013 y 1035-2014, celebradas el 2 de abril de 2013, y define las NIIF y sus interpretaciones, emitidas por el IASB como de aplicación para los entes supervisados de conformidad con los textos vigentes al 1 de enero del 2011, con la excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la Normativa anteriormente señalada.

Como parte de la Normativa, 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).