

**IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE
FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**

(Compañía Pertenece en un 100% al Grupo Financiero Improsa, S.A.)

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS (no dictaminados)
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020**

IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

(Poseída en un 100% por Grupo Financiero Improsa, S.A.)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	30/09/2020
<u>ACTIVO</u>		
Disponibilidades	2.2b, 2.2c, 3.1	¢ 321.939.436
Efectivo		250.000
Banco Central de Costa Rica		6.167
Entidades financieras del país		321.683.269
Inversiones en instrumentos financieros	2.2e, 3.2	2.112.998.640
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral		1.815.778.616
Al costo amortizado		264.201.108
Productos por cobrar		33.018.916
Cuentas y comisiones por cobrar	2.2g, 3.3	21.558.267
Comisiones por cobrar		234.785
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.13	41.133
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	3.12	21.282.349
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	2.2h, 3.4	253.645.078
Otros activos	3.5	337.323.495
Cargos diferidos		2.467.466
Activos intangibles	2.2j	973.366
Otros activos	2.2i	333.882.663
TOTAL DE ACTIVOS		¢3.047.464.916

(Continúa)

Jaime Ubilla Carro
Gerente General

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

(Poseída en un 100% por Grupo Financiero Improsa, S.A.)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	Nota	30/09/2020
<u>PASIVO</u>		
Obligaciones con entidades		¢ 264.267.150
A plazo		264.267.150
Cuentas por pagar y provisiones	3.6	236.103.917
Provisiones		32.256.508
Impuesto sobre la renta diferido	3.12	3.061.028
Otras cuentas por pagar		200.786.381
TOTAL DE PASIVOS		500.371.067
<u>PATRIMONIO</u>		
<u>CAPITAL SOCIAL</u>	3.7	915.953.680
Capital pagado		915.953.680
Ajustes al patrimonio - otros resultados integrales		(41.900.308)
Reservas	2.2k	183.190.736
Resultados acumulados		518.913.457
Resultado del periodo		970.936.284
TOTAL DEL PATRIMONIO		2.547.093.849
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		¢ 3.047.464.916
Otras cuentas de orden deudoras	2.2dd, 4.1	¢331.376.422.006
Cuentas de orden por cuenta terceros deudores		331.376.422.006

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Gerente General

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

 Documento suscrito mediante firma digital.

IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

(Poseída en un 100% por Grupo Financiero Improsa, S.A.)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES PARA EL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	30/09/2020
Ingresos financieros	2.2p	
Por disponibilidades	3.13	¢ 2.506.605
Por inversiones en instrumentos financieros	3.18	115.276.119
Por ganancia por diferencias de cambio y UD	3.8	78.004.600
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		9.707.878
Total de ingresos financieros		205.495.202
Gastos financieros		
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras	2.2p	17.208.317
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		714.634
Total gastos financieros		17.922.951
Por estimación deterioro de activos		12.442.460
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		12.056.806
Resultado financiero		187.186.597
Otros ingresos de operación		
Por comisiones por servicios		3.849.951.049
Total otros ingresos de operación	3.9	3.849.951.049
Otros gastos de operación		
Por otros gastos con partes relacionadas	3.10	1.954.361.267
Por otros gastos operativos		21.047.051
Total otros gastos de operación		1.975.408.318
Resultado operacional bruto		¢2.061.729.328

(Continúa)

IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

(Poseída en un 100% por Grupo Financiero Improsa, S.A.)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES PARA EL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	30/09/2020
Gastos administrativos		
Por gastos de personal		¢ 417.489.668
Por otros gastos de administración		256.926.074
Total gastos administrativos	2.2q, 3.11	<u>674.415.742</u>
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		¢1.387.313.586
Impuesto sobre la renta	2.2m, 3.12	416.377.302
Resultado del período		¢ <u>970.936.284</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos		<u>(66.280.444)</u>
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		(66.280.444)
Resultados integrales totales del período, neto de impuesto		<u>¢ 904.655.840</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Gerente General

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

 Documento suscrito mediante firma digital.

IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

(Poseída en un 100% por Grupo Financiero Improsa, S.A.)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO PARA EL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	Capital social	Ajustes al patrimonio - otros resultados integrales	Reservas	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total
Saldo al 1° de enero de 2020		¢915.953.680	¢ 24.380.136	¢183.190.736	¢1.268.913.457	¢2.392.438.009
Resultado del período					970.936.284	970.936.284
Dividendos distribuidos	3.7.2				(750.000.000)	(750.000.000)
Saldo al 30 de setiembre 2020		915.953.680	24.380.136	183.190.736	1.489.849.741	2.613.374.293
Otros resultados integrales al 30 de setiembre 2020			(66.280.444)			(66.280.444)
Resultados integrales totales al 30 de setiembre de 2020		¢915.953.680	¢(41.900.308)	¢183.190.736	¢1.489.849.741	¢2.547.093.849

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Gerente General

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

 Documento suscrito mediante firma digital.

IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

(Poseída en un 100% por Grupo Financiero Improsa, S.A.)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO PARA EL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	30/09/2020
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultados del período		¢ 970.936.284
Partidas aplicables a resultados que no requieren uso de fondos		
Aumento (disminución) por:		78.122.542
Depreciaciones y amortizaciones		60.528.572
Estimación por inversiones		385.653
Gastos financieros		17.208.317
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Aumento (disminución) por:		(699.144.644)
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		(686.782.244)
Cuentas y comisiones por cobrar		(20.982.303)
Otros activos		(28.086.311)
Cuentas por pagar y provisiones		343.854.211
Obligaciones con entidades		(15.357.371)
Impuesto sobre la renta	3.12	(291.790.626)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		349.914.182
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Aumento (disminución) por:		(31.783.019)
Propiedades, mobiliario y equipo	3.4	(31.783.019)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(31.783.019)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento (disminución) por:		(750.000.000)
Dividendos	3.7.2	(750.000.000)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		(750.000.000)

(Continúa)

IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

(Poseída en un 100% por Grupo Financiero Improsa, S.A.)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

PARA EL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	30/09/2020
EFFECTOS DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS DE CAMBIO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		¢(431.868.837)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO		<u>1.018.009.381</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	3.1	<u>¢ 586.140.544</u>
INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO		
Pérdidas por valuación de inversiones a valor razonable con cambios en otro resultado integral		¢ (66.280.444)
		(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Gerente General

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

 Documento suscrito mediante firma digital.

IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

(Poseída en un 100% por Grupo Financiero Improsa, S.A.)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 (Expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (en adelante la “Compañía” o “la Sociedad”), fue organizada como una sociedad anónima de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica, el 20 de noviembre de 1996, por un período de 100 años. Su domicilio legal es la ciudad de San José, Barrio Tournon, costado sur del Periódico La República. La Sociedad tiene por objetivo exclusivo prestar servicios de administración de fondos de inversión, conforme lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, Ley Número 7732, promulgada el 8 de diciembre del año 1997.

El 7 de agosto de 1996, mediante acuerdo de Sesión No.296, Artículo No.7, de la Junta Directiva de la Comisión Nacional de Valores, hoy Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), se autorizó a la Compañía para administrar Fondos de Inversión. Para efectuar sus funciones de administrador de fondos de inversión debe cumplir con lo dispuesto en la Ley Reguladora del Mercado de Valores, el Código de Comercio y con los requisitos, reglamentos y otra normativa emitida por la SUGEVAL. Además las condiciones estipuladas en el prospecto de los Fondos que administra son de carácter obligatorio y vinculante para la Compañía.

La Compañía es subsidiaria de Grupo Financiero Improsa, S.A., cuyas operaciones en conjunto están reguladas por lo establecido en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, y en el reglamento para la constitución, traspaso, registro y funcionamiento de los grupos financieros.

Al 30 de setiembre 2020, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 12 empleados. Su dirección electrónica es www.grupoimprosa.com. No posee cajeros automáticos ni sucursales o agencias.

La utilidad neta por acción de la Compañía al 30 de setiembre 2020 es de ₡1,06.

Durante los nueve meses que terminaron al 30 de setiembre 2020, la Compañía se dedicó a la administración de los Fondos Inmobiliarios denominados: Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos e Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro; así como a la administración del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las políticas contables significativas observadas por la Sociedad están de conformidad con la legislación bancaria vigente, con las disposiciones del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), del Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.), y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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:

- a. **Registro de Estimaciones, Provisiones y Reservas** - Estas partidas son determinadas siguiendo fórmulas preestablecidas, legislación pertinente o por solicitud de parte de las entidades reguladoras. El resultado de estas estimaciones, provisiones y reservas no necesariamente cumple con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- b. **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 lo que se denominan instrumentos primarios: inversiones en valores, cartera de créditos, cuentas por cobrar y provisiones.
 - **Clasificación** - Estos instrumentos pueden ser clasificados en las categorías que se indican:
 - Instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales son aquellos que, de acuerdo con el modelo de negocio la compañía espera percibir los flujos contractuales establecidos y eventualmente, cuando las condiciones de mercado lo permitan, realizar ventas para obtener ganancias.
 - Los activos mantenidos al costo amortizado son aquellos en los que la compañía, de acuerdo con su modelo de negocio espera únicamente percibir los flujos de efectivo contractuales del instrumento.
 - Los activos clasificados como al valor razonable con cambios en resultados son los activos en los que los flujos de efectivo que fluyen a la entidad no pueden ser medidos ni determinados con certeza.
 - **Reconocimiento Instrumentos Financieros** – Todos las clasificaciones de activos se reconocen en el momento en que se compromete a adquirir tales activos. A partir de esa fecha, en el caso de los medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, cualquier ganancia o pérdida originada de los cambios en el valor razonable de estos activos se reconoce en el

patrimonio. En el caso de los activos medidos al valor razonable con cambios en resultados, cualquier ganancia o pérdida es reconocida en los resultados de la Compañía en el periodo en el que ocurran.

Las cuentas por cobrar originados por la Sociedad se reconocen a la fecha de negociación.

- **Medición en Instrumentos Financieros** - Los instrumentos financieros se miden inicialmente al valor justo, que incluye los costos de transacción.

Posterior al reconocimiento inicial, todos los activos clasificados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales y con cambios en resultados se miden al valor razonable. Para tales, se emplea un vector de precios elaborado por un proveedor de precios, que es una entidad independiente de la sociedad de fondos y su grupo financiero, que se encuentra registrado ante la Superintendencia General de Valores para prestar dicho servicio al mercado bursátil costarricense.

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, préstamos y cuentas por cobrar, 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/gasto financiero.

- **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.
- **Ganancias y Pérdidas en Mediciones Posteriores** - Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales 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 disponibles para la venta, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.
- **Dar de Baja un Instrumento Financiero** - El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando la Sociedad 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, estos se retiran cuando se liquidan.
- **Compensación** - Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el balance de situación, siempre que la Sociedad tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los

citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta o de realizar el activo y de forma simultánea proceder al pago del pasivo.

- c. **Clasificación de Partidas** - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.
- d. **Mejoras a la Propiedad Arrendada** - Las mejoras a la propiedad arrendada se registran como “Otros activos” y no como “Bienes en uso”.
- e. **Provisión para Prestaciones Legales** - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.
- f. **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 venta 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.
- g. **Presentación de Estados Financieros** - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.
- h. **Otras Disposiciones** - La SUGEF y SUGEVAL emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- i. **Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores NIC 8** - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la Compañía debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.
- j. **Propiedades, Planta y Equipo y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos** - La revaluación se debe realizar cada cinco años por medio de un avalúo hecho por un profesional independiente. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto por la Administración Tributaria.

La tasa de descuento a utilizar para calcular el valor de uso es la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica. Las proyecciones de los flujos de efectivo futuros para determinar el valor presente del activo, deben cubrir como máximo un período de cinco años, salvo que se pueda justificar un plazo mayor. La tasa de descuento a utilizar debe ser tomada antes de impuestos. El superávit por revaluación puede ser capitalizado previa autorización del CONASSIF.

- k. **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.
- l. **Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficios por Retiro** - Se debe reportar mediante un estado que muestre los activos netos para atender beneficios; el valor actuarial presente de los beneficios prometidos distinguiendo entre beneficios irrevocables y los que no lo son; y el superávit o déficit resultante.
- m. **Estados Financieros Consolidados y Separados e Inversiones en Asociadas** - Se debe remitir la información consolidada e individual. Las inversiones de las subsidiarias deben contabilizarse bajo el método de participación. La consolidación se aplica sobre una participación del 25%. Se aplica el método de consolidación proporcional solamente en negocios conjuntos.
- n. **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.
- o. **Activos Intangibles** - Se deben registrar por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas de deterioro del valor acumuladas que les haya podido afectar.

Las aplicaciones automatizadas en uso deben ser amortizadas sistemáticamente por el método de línea recta, en el transcurso del período en que se espera que produzca los beneficios económicos para la Compañía, el cual no puede exceder de cinco años (5).

- p. **Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición** - Las compras y ventas de valores convencionales deben registrarse utilizando el método de la fecha de liquidación. Las inversiones propias en participaciones de fondos de inversión abiertos y cerrados se deben clasificar como activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados.
- q. **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.
- r. **Inversión en Propiedad para Alquiler o Plusvalía** - Las propiedades de inversión son valuadas al valor razonable, excepto cuando no haya evidencia de poder determinarlo. El valor residual de la propiedad de inversión debe considerarse como cero.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los Fondos Inmobiliarios o Fondos de Desarrollo Inmobiliario se incluyen en la cuenta patrimonial de ganancias o pérdidas no realizadas por valuación de inversión en propiedad. Se reconoce como pérdida o ganancia en el estado de resultados. Serán objeto de distribución, cuando dicha ganancia o pérdida haya sido realizada, es decir que el activo relacionado haya sido realizado mediante venta o disposición del mismo.

- s. **Combinaciones de Negocios** - La combinación de negocios entre entidades bajo control común deberá efectuarse mediante la integración de sus activos, pasivos y patrimonios, tomando los activos y pasivos a su valor razonable, con el propósito de determinar el efecto patrimonial final sobre la entidad precedente.
- t. **Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas** - Los entes supervisados por la SUGEF y SUGIVAL deben registrar una estimación equivalente a su valor contable para los bienes realizables.

Sin excepción, el registro contable de la estimación deberá constituirse gradualmente a razón de un veinticuatroavo mensual hasta completar el ciento por ciento del valor contable del bien. Este registro contable iniciará a partir del mes en que el bien fue i) adquirido. ii) producido para su venta o arrendamiento o iii) dejado de utilizar. Sin perjuicio del plazo de veinticuatro meses para el registro de la estimación, el plazo de venta de los bienes y valores recibidos en dación en pago de obligaciones o adjudicados en remates judiciales, podrá ser ampliado por el Superintendente General de Valores por períodos iguales, a solicitud de la entidad respectiva.

2.2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

Las políticas contables más importantes utilizadas por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:

- a. **Uso de Estimaciones** - Al preparar los estados financieros, la Administración de la Sociedad ha efectuado estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbres y utilización del juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con precisión. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la Administración se refieren a: deterioro de los activos financieros; productos por cobrar y otras cuentas a cobrar, deterioro de bienes realizables y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y provisiones.
- b. **Disponibilidades** - Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tienen una disponibilidad inmediata.
- c. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - Las actividades de operación del estado de flujos de efectivo se calculan por el método indirecto y para este propósito se consideran como equivalentes de efectivo las disponibilidades; los depósitos a la vista y a plazo, las inversiones en valores que se mantienen con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a tres meses y que son negociables en una bolsa de valores regulada.
- d. **Valores Negociables** - Los valores negociables incluyen los valores constituidos activamente en un mercado financiero bursátil y que han sido adquiridos según el modelo de negocio de la Compañía.

- e. **Cuentas por Cobrar** - Las cuentas por cobrar concedidas se presentan a su valor principal pendiente de cobro.
- f. **Inmuebles, Mobiliario y Equipo** - Se registra inicialmente al valor de adquisición o construcción, según corresponda. Las adiciones y los reemplazos de importancia a los bienes de uso son capitalizados, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones y renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme se incurren. La depreciación se registra a las tasas necesarias para amortizar el costo y la revaluación sobre su vida útil estimada (10 años para mobiliario, equipo y vehículos, y 5 años para equipo de cómputo), y es calculada por el método de línea recta (Nota 3.4).

Los gastos de mantenimiento y reparación así como las ganancias o pérdidas resultantes de ventas o retiros de activos fijos se incluyen en los resultados del año en que se realizan.

- g. **Otros Activos** - Las mejoras realizadas a las propiedades arrendadas se amortizan en el plazo de vigencia de los contratos y es calculada por el método de línea recta.

El software se registra al costo. Se amortiza por el método de línea recta a cinco y siete años plazo.

Los activos dados en alquiler se registran al costo y se amortizan por el método de línea recta de acuerdo con la categoría de propiedad, mobiliario y equipo.

- h. **Activos Intangibles** - Los activos intangibles adquiridos en forma separada o generados internamente son registrados inicialmente al costo. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles son contabilizados a su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro. Los activos intangibles corresponden al costo de los sistemas de información adquiridos. Dichos activos tienen una vida útil finita y consecuentemente se amortizan bajo el método de línea recta con base en una vida útil estimada de cinco años.

- i. **Reserva Legal** - De acuerdo con la legislación costarricense, la Sociedad debe destinar un 5% de las utilidades netas de cada año para la formación de una reserva legal, hasta alcanzar el 20% del capital social.

- j. **Utilidad Neta por Acción** - Se calcula dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el período.

- k. **Impuesto sobre la Renta** - Comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El impuesto corriente se refiere al impuesto que se determina sobre los ingresos gravables del año según las disposiciones establecidas. De resultar algún impuesto derivado de estos cálculos, se carga a los resultados y se acredita a una cuenta de pasivo.

El impuesto sobre la renta diferido es calculado con base en el método pasivo, considerando las diferencias temporales entre los valores según libros de los activos y

pasivos informados para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales. El monto del impuesto diferido está basado en la consideración de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance (Nota 3.12).

- l. ***Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores*** - Los ajustes por cambios en la estimación sobre riesgo de crédito o errores en la aplicación de las políticas relacionadas con esta estimación se deben registrar en el resultado del período.

No se consideran errores materiales las pérdidas o ganancias reconocidas como resultado del desenlace de una contingencia, que previamente no pudo ser estimada con suficiente fiabilidad, ni los cambios a las estimaciones contables, ni los ajustes indicados en el primer párrafo de este artículo.

Las omisiones o inexactitudes de partidas son materiales o tienen importancia relativa si pueden, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios sobre la base de los estados financieros.

Cuando proceda una reexpresión retroactiva de información, la entidad informará a la superintendencia, en la misma fecha de presentación de sus estados financieros auditados, el criterio utilizado y la evidencia justificante que llevó a la conclusión de que los errores identificados en el período al que corresponden los estados financieros auditados, son o no materiales.

- m. ***Costo por Intereses*** - Los costos por intereses son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.
- n. ***Reconocimiento del Ingreso*** - Se utiliza el método de tasa efectiva para el reconocimiento de los ingresos y gastos relacionados con activos y pasivos financieros:
 - **Intereses** - Los intereses sobre inversiones se reconocen con base en los saldos existentes diariamente, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.
 - **Comisiones** - Las comisiones por la administración de los fondos de inversión se registran sobre una base diaria, de conformidad con los términos fijados en el respectivo prospecto, y se calculan sobre el valor del activo neto de cada fondo, aplicando una tasa anual, la cual es fijada por la Junta Directiva de la sociedad.
- o. ***Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos*** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.
- p. ***Beneficios a Empleados*** - La Sociedad no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.

- q. **Prestaciones Legales** - Un 3.50% de los salarios pagados se traspasa a la Asociación Solidarista de Empleados y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía. De acuerdo con las leyes laborales, se establece el pago de auxilio de cesantía equivalente a 20 días por cada año de trabajo hasta un máximo de ocho períodos, efectivos a la muerte, retiro por pensión o separación del empleado sin causa justa. El auxilio de cesantía no es operante cuando el empleado renuncia voluntariamente o es despedido con causa justificada.
- r. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.
- s. **Unidad Monetaria** - Los registros contables son llevados en colones costarricenses (¢) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias de cambios resultantes de la liquidación o ajuste periódico de los saldos en moneda extranjera son reconocidos en los resultados de operación.

La Compañía se rige por el tipo de cambio venta de referencia del Banco Central de Costa Rica, que al 30 de setiembre 2020 fue de ¢606,68 por cada US\$1.00. El tipo de cambio de compra fue ¢600.45 por cada US\$1.00, respectivamente.

- t. **Valuación de Activos y Pasivos Denominados en Moneda Extranjera** - Los activos y pasivos denominados en dólares estadounidenses. son valuados utilizando el tipo de cambio de venta de referencia fijado por el Banco Central de Costa Rica.
- u. **Deterioro de Activos** - La Sociedad realiza una revisión del valor en libros de los activos con el propósito de determinar la existencia de algún indicador de deterioro. En caso de que exista indicio de deterioro se procede a determinar el valor razonable de los activos. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de los activos excede el monto recuperable mediante las operaciones.
- v. **Fianzas, Avals y Garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se valúan según el acuerdo SUGEF 1-05.
- w. **Participación en el Capital de Otras Empresas** - Al 30 de setiembre 2020, la Sociedad no tenía participación en el capital de otras empresas.
- x. **Bienes Tomados en Arrendamiento Financiero** - Los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros, en los cuales se transfieren sustancialmente a la Compañía los riesgos y beneficios sobre la propiedad de los activos, son capitalizados a la fecha del arrendamiento por el valor razonable del bien arrendado o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, reconociendo simultáneamente el pasivo correspondiente. La cuota mensual de los contratos de arrendamiento está compuesta por cargos financieros y amortización de la deuda. Los cargos financieros son reconocidos directamente en los resultados del período. Los activos capitalizados se deprecian con base en la vida útil estimada del bien arrendado.

- y. **Bienes Tomados en Arrendamiento Operativo** - Arrendamientos en los cuales la arrendadora retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados arrendamientos operativos. Los pagos sobre estos arrendamientos de acuerdo a las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como gastos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.
- z. **Custodia de Valores** - Los valores de las inversiones de la Sociedad y de los fondos de inversión administrados se encuentran custodiados en la Interclear Central de Valores S.A. y a través de la cuenta de custodia a nombre del fondo respectivo en Banco Improsa. S.A.

Comisión de Administración - La Sociedad recibe una comisión por la administración de los fondos de inversión que se calcula sobre el valor neto de los activos de cada fondo, neta de cualquier impuesto o retención, sobre la base de devengado. Los porcentajes anuales de comisión por administración vigentes al 30 de setiembre 2020 son los siguientes:

	2020
Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar	1.75%
Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones	1.25%
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark	0.25%
Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos	1.50%
Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro	1.45%

A partir del 1 de julio del 2019, conforme lo dispuesto por la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Ley Número 9635, con una periodicidad mensual la Compañía cobra un impuesto de valor agregado equivalente al 13% del monto de la comisión de administración al Fondo de Inversión correspondiente.

- aa. **Cuentas de Orden** - Los activos netos de los fondos de inversión se registran en cuentas de orden. Los activos netos en colones se representan en esa moneda y los activos netos en US\$ dólares se convierten al tipo de cambio de venta de referencia del B.C.C.R.
- bb. **Valor Razonable** - Las medidas del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones de valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones de valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:
- **Nivel 1** - Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.
 - **Nivel 2** - Son entradas, distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente; y
 - **Nivel 3** - Son entradas no observables para el activo o pasivo

- cc. **Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)** - En setiembre del 2018, mediante las Sesiones 1442-2018 y 1443-2018 del CONASSIF, se aprueba el Acuerdo SUGEF 30-18, Reglamento de Información Financiera, en el cual se establece que la aplicación de las NIIF y sus interpretaciones con sus textos más recientes, son de aplicación obligatoria, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros.

Este Reglamento, entra en vigencia a partir del 1° de enero de 2020, excepto por:

1) Registro y control de las actividades de custodia en las cuentas de orden y 2) Adopción de la NIC 12 “Impuesto a las ganancias” y CINIIF 23 “La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias”, que se implementarán en el 2019.

Según lo establece el nuevo Reglamento de Información Financiera, la administración de la Compañía procederá a la medición de posibles impactos a partir del período 2019, en los siguientes asuntos que se detallan a continuación:

- Aplicar el procedimiento establecido para el registro de la provisión de los traslados de cargos en disputa, en el tanto la Entidad no se acoja al proceso de amnistía tributaria. (ver Nota 5).
- Implementación del NIIF 9 Instrumentos Financieros, en la clasificación de los instrumentos financieros de acuerdo al modelo de negocio en las siguientes categorías:
 - Costo amortizado
 - Valor razonable con cambios en otros resultados integrales
 - Valor razonable con cambios en resultados
- Implementación de la NIIF 16 Arrendamientos, para el arrendatario los bienes arrendados se reconocen como un derecho de uso, lo que implicará registrar un activo de uso del grupo de propiedad planta y equipo, contra un pasivo financiero. En el Estado de Resultados, se deberá reconocer un cargo por depreciación y un gasto financiero.

Implementación de las modificaciones al plan de cuentas contable que va a requerir cambios en los sistemas de información financiera para las nuevas revelaciones solicitadas.

- dd. **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”, definidos en las Normas Internacionales de Información Financiera.

En 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 emitidos 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 30-18) rigen a partir del 1° de enero de 2019.

3. INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 DISPONIBILIDADES

Al 30 de setiembre 2020, las disponibilidades están compuestas por las siguientes cuentas:

	Nota	30/09/2020
Efectivo en caja		¢ 250.000
Depósitos a la vista y cuentas corrientes, Banco Central de Costa Rica		6.167
Depósitos a la vista y cuentas corrientes, Banco Improsa	3.13	<u>321.683.269</u>
Total		<u>¢321.939.436</u>

Al cierre del 30 de setiembre de 2020, con el propósito de presentación del estado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo se integra de la siguiente manera:

	Nota	30/09/2020
Disponibilidades		¢321.939.436
Posición de las inversiones en valores menores a 90 días	3.2	<u>264.201.108</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>¢586.140.544</u>

3.2 INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 30 de setiembre 2020, las inversiones en instrumentos financieros están compuestas por las siguientes cuentas:

	Nota	Tasa de interés	Vencimiento	30/09/2020
Emisores del país				
Denominados en colones:				
Bonos del Gobierno de Costa Rica		De 8.5% a 10.58%	Del 18/09/2024 al 19/06/2030	849.138.800
Subtotal emisores del país denominados en colones				¢ 849.138.800
Denominados en dólares estadounidenses				
Bonos del Gobierno de Costa Rica		De 5.06% a 9.20%	Del 26/11/2025 al 25/05/2033	966.639.816
Operaciones de reporto tripartito	3.1	De 0.10% a 0.41%	Del 20/10/2020 al 09/11/2020	264.201.108
Subtotal emisores del país denominados en dólares				¢1.230.840.924
Productos por cobrar sobre instrumentos financieros				
Productos por cobrar				33.018.916
Subtotal productos por cobrar				¢ 33.018.916
Total inversiones				¢2.112.998.640

Al 30 de setiembre 2020 se reconoció una pérdida por valuación de inversiones por un monto de ¢95.566.510, lo cual generó un impuesto diferido por ¢28.669.953 (Nota 3.12) y el efecto neto fue cargado a los otros resultados integrales por un monto de ¢66.896.557.

3.3 CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

Al 30 de setiembre 2020 los saldos de cuentas y comisiones por cobrar están compuestas por las siguientes cuentas:

	Nota	30/09/2020
Por administración de fondos de inversión		¢ 234.785
Por operaciones con partes relacionadas	3.13	41.133
Impuesto sobre la renta diferido	3.12	21.282.349
Total		¢21.558.267

3.4 PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)

Al 30 de setiembre 2020 los saldos están compuestas por las siguientes cuentas:

	Equipo y mobiliario	Equipo de Cómputo	Activo por derecho de uso	Total
Saldo neto al 1° de enero de 2020	¢ 7.422.665	¢ 5.335.029		¢ 12.757.694
Adiciones	451.295	881.852	¢292.866.075	294.199.222
Gasto por depreciación	(769.807)	(1.580.535)	(50.961.496)	(53.311.838)
Saldo neto al 30 de setiembre de 2020	7.104.153	4.636.346	241.904.579	253.645.078
Costo	37.079.452	25.554.004	292.866.075	355.499.531
Depreciación acumulada	(29.975.299)	(20.917.658)	(50.961.496)	(101.854.453)
Saldo neto al 30 de setiembre de 2020	¢ 7.104.153	¢ 4.636.346	¢241.904.579	¢ 253.645.078

Al 30 de setiembre 2020 se registraron gastos por depreciación por ¢53.311.838 a los resultados del período.

3.5 OTROS ACTIVOS

Al 30 de setiembre 2020 los saldos de otros activos están compuestas por las siguientes cuentas:

	30/09/2020
Activos Intangibles:	
Sistema de informática (Investor)	¢ 41.680.581
Sistema DIMSA	24.030.900
Otras licencias	59.288.609
Amortización acumulada	(124.026.724)
Subtotal activos intangible	973.366
Otros activos:	
Pólizas de seguros	¢ 1.284.754
Gastos pagados por anticipado ⁽¹⁾	14.981.493
Mejoras a la propiedad arrendada ⁽²⁾	2.467.466
Obras de arte	16.209.071
Depósitos en garantía ⁽³⁾	301.407.345
Subtotal otros activos	336.350.129
Total	¢337.323.495

(1) Al 30 de setiembre 2020, los gastos pagados por anticipado corresponden al pago realizado a la compañía Prensa Ejecutiva ¢500.511, Grant Thourton ¢925.618, Central Latinoamérica de Valores ¢1.310.635, Newmark Real Estate ¢910.020, Servicios Jurídicos Serjufin ¢3.033.400, Capitales y Fondos NBD ¢2.730.060 por servicios profesionales. Además, incluye pagos por membresía anual de la Asociación de Empresas de Zonas Francas de Costa Rica ¢155.611, capacitación de personal ¢423.159,

y la patente municipal ¢4.992.479.

- (2) Al 30 de setiembre 2020 se registró gasto por amortización de mejoras a la propiedad arrendada por un monto de ¢560.141.
- (3) Al 30 de setiembre 2020, la Compañía tiene depósitos en garantía con partes relacionadas, por un monto de ¢300.279.299 (Nota 3.13).

Los activos intangibles presentan el siguiente movimiento al 30 de setiembre 2020:

	Costo Software	Amortización del Software	Total
Saldo neto al 1° de enero de 2020	¢123.994.953	¢(117.370.132)	¢ 6.624.821
Valor de adquisición del software	1.005.137		1.005.137
(Amortización del software)		(6.656.592)	(6.656.592)
Saldo neto al 30 de setiembre de 2020	¢125.000.090	¢(124.026.724)	¢ 973.366

Al 30 de setiembre 2020 se registró gasto por amortización de activos intangibles en los resultados del período por ¢6.656.592.

3.6 CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 30 de setiembre 2020, las cuentas por pagar y provisiones están compuestas por las siguientes cuentas:

	Nota	30/09/2020
Impuesto sobre la renta	3.12	¢139.563.959
Impuesto sobre el valor agregado		20.131.947
Caja Costarricense de Seguro Social		9.448.811
Retenciones por pagar		4.021.435
Vacaciones y aguinaldo acumulado		23.960.497
Otras cuentas por pagar		3.659.732
Provisiones		32.256.508
Impuesto sobre la renta diferido	3.12	3.061.028
Total		¢236.103.917

3.7 PATRIMONIO

3.7.1 CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado, suscrito y pagado al 30 de setiembre 2020 es de 915.953.680 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una.

3.7.2 DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

En Asamblea de Accionistas celebrada en marzo de 2020 se acordó que en virtud de existir utilidades del periodo 2019, distribuir dividendos por un monto de ¢750.000.000 exactos.

3.8 GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAS DE CAMBIO

Al 30 de setiembre 2020, las ganancias están compuestas por las siguientes cuentas:

	Nota	30/09/2020
Ingresos por diferencias de cambio:		
Obligaciones financieras		¢ 398.361
Cuentas por pagar y provisiones		10.822.741
Por disponibilidades		33.432.727
Por inversiones en instrumentos financieros		107.941.979
Por cuentas y comisiones por cobrar		31.770.675
Total	3.18	<u>¢184.366.483</u>

Al 30 de setiembre 2020, el gasto está compuesto por las siguientes cuentas:

	Nota	30/09/2020
Gastos por diferencias de cambio:		
Obligaciones financieras		¢ 447.955
Cuentas por pagar y provisiones		26.178.477
Por disponibilidades		29.829.968
Por inversiones en instrumentos financieros		36.525.221
Por cuentas y comisiones por cobrar		13.380.262
Total		<u>¢106.361.883</u>
Ingreso por diferencial cambiario	3.18	¢184.366.483
Gasto por diferencial cambiario		<u>106.361.883</u>
Diferencial cambiario neto		<u>¢ 78.004.600</u>

3.9 OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN

Corresponde a los ingresos por comisión que percibe la compañía por la administración de los fondos de Inversión Inmobiliarios y del fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos. Estos ingresos son reconocidos en forma mensual sobre la base de devengado y calculados de conformidad con los términos fijados en los prospectos autorizados por la Superintendencia General de Valores. Al 30 de setiembre 2020, los otros ingresos de operación están compuestas por las siguientes cuentas:

	Nota	30/09/2020
Por administración de Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		¢2.468.036.688
Por administración de Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		894.826.485
Por administración de Fondo de Inversión Desarrollo de Proyectos Inmobiliario Multipark		15.144.079
Por administración de Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos		287.757.260
Por administración de Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro		184.186.537
Total	3.18	<u>¢3,849,951,049</u>

3.10 OTROS GASTOS DE OPERACIÓN POR TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Corresponde a gastos generados por los servicios de “back office”, comisiones bursátiles, comisiones por contratos pactados, asesoría financiera, prospectación de bienes inmuebles y asistencia en adquisición de activos intangibles sucedidas entre compañías del Grupo Financiero Improsa, S.A., los cuales se llevan a cabo en condiciones normales y equivalentes a las del mercado. Al 30 de setiembre 2020 se detallan como sigue:

	Nota	30/09/2020
Grupo Financiero Improsa S.A.	3.13	¢ 388.430
Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A.	3.13	310.496.003
Improsa Capital S.A.	3.13	75.000.000
Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A.	3.13	1.568.476.834
Total		<u>¢1.954.361.267</u>

3.11 GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Las partidas que componen los gastos generales y administrativos al 30 de setiembre 2020 están compuestas por las siguientes cuentas:

	30/09/2020
Gastos de personal	¢417.489.668
Gastos por servicios externos	144.915.147
Gastos de movilidad y comunicaciones	11.881.788
Gastos de infraestructura	65.061.437
Gastos generales	35.067.702
Total de gastos	<u>¢674.415.742</u>

Las partidas que componen los gastos de personal al 30 de setiembre 2020 están compuestas por las siguientes cuentas:

	30/09/2020
Sueldos y bonificaciones de personal	¢254.873.860
Remuneraciones a directores y fiscales	43.696.074
Viáticos	8.212.634
Aguinaldo	21.822.013
Vacaciones	6.648.675
Cargas sociales patronales	69.171.713
Refrigerios	1.745.847
Capacitación	678.804
Seguros para el personal	2.087.111
Otros gastos de personal	8.552.937
Total	<u>¢417.489.668</u>

3.12 IMPUESTO SOBRE LA RENTA

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, la Sociedad debe presentar su declaración de impuesto por el período fiscal que terminará al 31 de diciembre de cada año. Al 30 de setiembre 2020, la diferencia entre el impuesto sobre la renta y el monto que resultaría de aplicar la tasa correspondiente de impuesto a las utilidades antes del impuesto sobre la renta se concilia como sigue:

	30/09/2020
Utilidad financiera antes de impuesto	¢1.387.313.586
Impuesto sobre la renta sobre utilidad contable a la tasa del 30%	416.194.076
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables	(3.617.042)
Más: Efecto fiscal de gastos no deducibles	3.800.268
Impuesto sobre la renta del período	<u>¢ 416.377.302</u>

Al 30 de setiembre 2020, la obligación del impuesto sobre la renta por pagar, se detalla seguidamente:

	Nota	30/09/2020
Saldo inicial		¢ 26.159.707
Menos:		
Pagos efectuados		(27.615.886)
Saldos a favor		(11.182.424)
Adelantos de renta		(264,174,740)
Mas:		
Gastos por el impuesto corriente		416.377.302
Saldo final	3.6	<u>¢ 139.563.959</u>

Los registros contables de la sociedad pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2019, 2018, 2017 y 2016, por lo cual existe una posible contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado la Sociedad para liquidar sus impuestos. La administración considera que las declaraciones, tal como han sido presentadas, no serán sustancialmente ajustadas, en caso de una revisión por parte de las autoridades fiscales del país.

Precios de Transferencia - El 13 de setiembre de 2013 el Gobierno de Costa Rica a través del decreto No.37898-H emitió una regulación relacionada con los precios de transferencia. A través de este decreto se regula el requerimiento para 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 en el Artículo No.8 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Para efectos de cumplir con este requerimiento las compañías, deberán elaborar estudios de precios de transferencia y efectuar los ajustes en sus declaraciones sobre la renta cuando las condiciones pactadas con las partes vinculadas resulten en una menor tributación en el país, o en un diferimiento en el pago del impuesto. Asimismo, deberán presentar una declaración

informativa de precios de transferencia con periodicidad anual y mantener la información, documentos y análisis suficientes para valorar sus transacciones con partes vinculadas.

A la fecha de los estados financieros, se encuentra en proceso el estudio de precios de transferencia, sin embargo, la Administración de la Compañía no espera ser objeto de posibles ajustes por precios de transferencia, por parte de la Administración Tributaria.

Como cualquier otra entidad en Costa Rica en caso de que las autoridades tributarias realizaran una auditoría, como consecuencia de la legislación establecida a través del decreto No.37898-H, si la entidad no lograra demostrar a satisfacción de la Administración Tributaria que los precios pactados se encontraban a precios de mercado y el método de determinación no fuera el idóneo, la entidad, tendría que enfrentar un ajuste en su base imponible, el cual lógicamente tendría que cumplir con los procedimientos establecidos en el marco tributario y la Compañía contaría con los mecanismos de defensa existentes.

El pasado 4 de diciembre de 2018, se promulgó la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Ley Número 9635, que, entre otros aspectos, modifica la Ley de Impuesto sobre la Renta y crea el Impuesto al Valor Agregado. Esta ley entró en vigencia el pasado 1ero de julio del año 2019.

Impuesto sobre la Renta Diferido - Al 30 de setiembre 2020, la Compañía mantiene un activo y pasivo por impuesto sobre la renta diferida resultante de la valuación posterior al reconocimiento inicial de las inversiones a valor razonable con cambios en otro resultado integral. El efecto impositivo de tal valuación se reconoció como un cargo en la cuenta de “Ganancia no realizadas en valuación de inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en el patrimonio, para el 2020.

Impuesto Diferido	Saldo Inicial	Reconocido en Otro Resultado Integral	Saldo de Cierre
Activo:			
Valuación a valor razonable con cambios en otro resultado integral		¢21.282.349	¢21.282.349
Total		21.282.349	21.282.349
Pasivo:			
Valuación a valor razonable con cambios en otro resultado integral	¢(10.448.632)	¢ 7.387.604	¢(3.061.028)
Total	(10.448.632)	7.387.604	(3.061.028)
Neto:	¢(10.448.632)	¢28.669.953	¢18.221.321

3.13 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Compañía realiza transacciones con entidades que se consideran relacionadas. A continuación se detallan los principales saldos y transacciones al 30 de setiembre 2020, con partes relacionadas:

	Notas	30/09/2020
Activos:		
Efectivo en cuentas bancarias Banco Improsa, S.A.	3.1	<u>¢ 321.683.269</u>
Cuentas por cobrar, Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	3.3	<u>41.133</u>
Total de cuentas y comisiones por cobrar		<u>41.133</u>
<u>Otros Activos:</u>		
Depósito en Garantía Improsa Centro de Servicios Compartidos S.A		294.239.800
Depósito en Garantía Grupo Financiero Improsa S.A		<u>6.039.499</u>
Total de Otros Activos	3.5	<u>300.279.299</u>
Total de activos		<u>¢ 622.003.701</u>
Gastos:		
Gastos operativos:		
Servicios Corporativos Grupo Financiero Improsa, S.A.	3.10	¢ 388.430
Servicios Corporativos Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A.	3.10	310.496.003
Servicios Corporativos Improsa Capital, S.A.	3.10	75.000.000
Servicios Corporativos Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	3.10	1.568.476.834
Gastos administrativos:		
Servicios de Banco Improsa, S.A.		<u>273.557</u>
Total de gastos		<u>¢1.954.634.824</u>
Ingresos:		
Intereses sobre efectivo en cuentas bancarias Banco Improsa S.A.	3.18	¢ 2.506.605
Total de Ingresos		<u>¢ 2.506.605</u>

En virtud de la adquisición hecha por Inmobiliaria Improsa, S.A., de los derechos para la explotación y administración de seis fondos de inversión, a Interbolsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión SAFI, S.A. y luego de cumplir con el procedimiento establecido para la sustitución de la sociedad administradora (25 de julio 2014) de acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, se suscribió el contrato “Cesión de uso del activo intangible constituido por la explotación, administración y know how sobre fondos de inversión” entre Inmobiliaria Improsa, S.A. e Improsa SAFI, S.A. Este contrato genera un pago mensual por explotación del intangible.

El 29 de setiembre de 2017, se fusionaron las compañías Improactiva, S.A e Inmobiliaria Improsa, S.A., prevaleciendo la primera y modificando su nombre a Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC, S.A.

3.14 POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

A continuación, se presenta un detalle de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, expresado en dólares estadounidenses:

	30/09/2020
Activos	
Disponibilidades	US\$ 526,875
Inversiones en instrumentos financieros	2,028,814
Productos por cobrar	24,987
Cuentas y comisiones por cobrar	387
Otros activos	511,671
Total de activos	<u>3,092,734</u>
Pasivos	
Obligaciones con entidades	435,596
Cuentas por pagar y provisiones	6,196
Total de pasivos	<u>441,792</u>
Posición (exposición) neta	<u>US\$2,650,942</u>

3.15 VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS

De conformidad con el Capítulo VII del Manual de Información del Sistema Financiero, el calce de plazos consiste en información sobre plazos de recuperación y vencimiento de saldos para las siguientes partidas; disponibilidades, inversiones en valores, cargos por pagar y obligaciones. Además, se incluyen los productos por cobrar sobre inversiones en valores:

30 de setiembre de 2020 (Miles de Colones)								
A la vista	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	Vencidas a Más de 30 Días	Total
Activos:								
Disponibilidades	¢321.939							¢ 321.939
Inversiones	¢189.350	¢ 74.851				¢1.815.779		2.079.980
Productos por cobrar		9.258	¢ 17.476	¢ 6.285				33.019
Total	321.939	189.350	84.109	17.476	6.285	1.815.779		2.434.938
Pasivos:								
Obligaciones con entidades						264.267		264.267
Total						264.267		264.267
Neto	¢321.939	¢189.350	¢ 84.109	¢ 17.476	¢ 6.285	¢	¢1.551.512	¢
Acumulado	¢321.939	¢511.289	¢595.398	¢612.874	¢619.159	¢619.159	¢2.170.671	¢2.170.671

3.16 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En forma general, para la gestión y control de riesgos Improsa SAFI cuenta con un Comité de Administración Integral de Riesgos (CAIR), el cual se encarga de dar seguimiento al comportamiento de las diferentes variables e indicadores, lo que permite tomar acciones oportunamente ante situaciones que la afecten.

Además, dicho Comité se apoya en la Unidad de Administración Integral de Riesgo (UAIR), la cual es la encargada de identificar, medir, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgos a los que se encuentra expuesta Improsa SAFI. Se tiene como referencia el Reglamento de Gestión de Riesgos aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEVAL.

El CAIR establece límites de tolerancia por cada tipo de riesgo a los que se encuentra expuesta Improsa SAFI (los cuales son aprobados por la Junta Directiva de la Sociedad) y revisa las metodologías utilizadas para la medición de cada uno de ellos, con el fin de identificar situaciones de inestabilidad financiera y dar señales oportunas de alerta sobre estas situaciones a la Administración.

Se cuenta además, con un Manual de Políticas y Procedimientos de Riesgos, debidamente recomendado por el Comité y aprobado por la Junta Directiva, en el cual se incluyen diferentes Políticas y Procedimientos donde se detallan las metodologías de cálculo.

Administración de Riesgo de Liquidez - Se entiende Riesgo de Liquidez como la pérdida potencial que se puede producir por la venta anticipada o forzosa de los títulos valores a descuentos inusuales para hacer frente a las obligaciones adquiridas.

Para evaluar el Riesgo de Liquidez, la UAIR realiza una calificación ponderada de cada título el cual se compone de tres factores: índice de bursatilidad de la BNV, calificación de riesgo o rating y precio de mercado del instrumento.

Se determina que sólo podrán formar parte en la cartera de posiciones propias de Improsa SAFI los activos que cuenten con una calificación ponderada por los tres factores de liquidez menor o igual a 2.

Administración del Riesgo de Crediticio - La Sociedad Administradora está expuesta a riesgo de crédito que consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída en los términos contractuales pactados, es decir, este riesgo se refiere principalmente a que el emisor o deudor de un activo financiero propiedad de la Compañía, no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer, de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que la Compañía adquirió el activo financiero.

Es relevante adicionar que si la Sociedad participa en contratos de recompras, éstas pueden resultar en exposición al riesgo crediticio en la eventualidad de que la contraparte de la transacción no pueda cumplir con las obligaciones contractuales. Las operaciones de recompra se encuentran respaldadas por los títulos valores que garantizan la contraparte; sin embargo, dichas operaciones no se encuentran directamente respaldadas por la Bolsa Nacional de Valores. S.A. En casos de incumplimiento, se recurre al Fondo de garantía y a los mecanismos tradicionales como la resolución contractual y ejecución coactiva.

Para mitigar el riesgo de crédito se realiza un monitoreo de riesgos de crédito y se cuenta con la calificación que emiten las calificadoras de riesgo, y se mantienen los accesos correspondientes para dar seguimiento a aquellos hechos relevantes de cada emisor, que podrían influenciar negativamente un cambio de rating o perspectiva en la escala.

La Administración ejerce un control permanente del riesgo crediticio por medio de informes externos de la condición de la cartera y su clasificación. Los análisis de crédito contemplan evaluaciones periódicas de la situación financiera, análisis del entorno económico, político y financiero del país y su impacto potencial en cada sector.

Las inversiones se registran a su valor razonable de mercado, basado en cotizaciones de mercado obtenidas del Vector de Precios brindado por una compañía autorizada por la Superintendencia General de Valores.

Adicionalmente para el control de este riesgo la Unidad de Administración Integral de Riesgo (UAIR) le da seguimiento a la Política y Procedimiento para la Gestión del Riesgo Crediticio (documento aprobado por la Junta Directiva), donde se establecen los diferentes límites de inversión y de diversificación del portafolio de inversiones propias, información que es presentada por la misma UAIR y revisada por el Comité de Administración Integral de Riesgo y la Administración de la Sociedad.

Administración del Riesgo Operativo - El riesgo operativo es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Sociedad, con el personal, la tecnología y la infraestructura, además de factores externos que no están relacionados con los riesgos de crédito, de mercado y de liquidez. Este riesgo es inherente al sector en el que la Sociedad Administradora opera y a todas sus actividades principales. Se manifiesta de varias formas, especialmente como fallos, errores, interrupciones de negocios o comportamiento inapropiado de los empleados y podría causar pérdidas financieras, sanciones por parte de entidades reguladoras o daños a la reputación del Grupo Financiero Improsa.

La alta gerencia de cada área de negocio es la principal responsable del desarrollo e implementación de los controles del riesgo operacional. Esta responsabilidad es respaldada por el desarrollo de normas de administración del riesgo operacional en las siguientes áreas:

- Adecuada segregación de funciones incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliación de transacciones.
- Cumplimiento con las disposiciones legales.
- Comunicación y aplicación de conducta corporativa.
- Reducción del riesgo por medio de seguros, según sea el caso.
- Comunicación de las pérdidas operativas y proposición de soluciones.
- Planeamiento integral para la recuperación de actividades, incluyendo planes para restaurar operaciones clave y apoyo interno y externo para asegurar la prestación de servicios.

- Capacitación del personal.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo.

El Comité de Administración Integral de Riesgo se encarga de supervisar el cumplimiento de las políticas de riesgo operacional y prestar especial atención a los temas relevantes que surjan con el fin de exigir medidas de mitigación por parte de las áreas involucradas.

El tratamiento del riesgo operativo también está a cargo de la UAIR, el cual se desarrolla a través de una matriz (que está asociada a los procesos críticos de la Sociedad definidos previamente por la Administración) con la que se logra la identificación de los eventos de riesgo, los tipos de eventos, la cantidad de eventos, la unidad de negocio donde se originó, fecha en que ocurrió el evento, fecha en que se registró contablemente y la pérdida monetaria realizada, en caso de que hubiere, también se contemplan las acciones tomadas y las medidas correctivas y preventivas para la mitigación del evento.

Actualmente se está en el proceso de obtención y recolección de la información de los eventos de riesgo operativo por parte de la UAIR.

Administración de Riesgo de Mercado - El riesgo de mercado se define como el riesgo de pérdidas en las posiciones dentro y fuera de balance, provenientes de movimientos o fluctuaciones de los precios de mercado, tasas de interés y tipos de cambio.

- **Riesgo de Tasa de Interés** - Este riesgo se define como la probabilidad de pérdidas en el valor del portafolio propio de inversiones, como consecuencia de variaciones en las tasas de interés. El tratamiento del riesgo tasa está basado en un modelo de Duración del portafolio de inversiones, lo que representa el plazo durante el cual es necesario mantener los títulos a fin de recuperar la inversión inicial.

El indicador utilizado en la metodología es la Duración Modificada, que corresponde a la variación porcentual en el precio o valor del activo por cada punto porcentual de variación en la tasa de interés. El cálculo es diario y corresponde al valor de la Duración Modificada de las inversiones por la máxima variación diaria esperada de la tasa de interés en colones o dólares (Coeficiente de Tolerabilidad). La UAIR realiza los cálculos y emite un informe al Comité periódicamente.

De lo anterior se deduce que un aumento en las tasas de interés determina una reducción del valor actual del flujo equivalente a la duración modificada.

Al 30 de setiembre 2020, la Compañía no mantiene cuentas por cobrar ni cuentas por pagar, que fueran pactadas con tasa de interés variables, por lo que la exposición al riesgo de cambios en la tasa de interés es prácticamente nula, sin embargo, la Administración mantiene un estricto control sobre los plazos de recuperación de activos y sobre las cuentas de pasivos. Validando tasas y estudiando las posibilidades de financiamiento que ofrece el mercado.

A continuación, se presenta un calce de brechas:

Al 30 de setiembre 2020 (Montos en Colones Exactos)						
Hasta 30 Días	De 31 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 360 Días	De 361 a 720 Días	Más de 720 Días	Total
Saldos en moneda nacional:						
Inversiones					¢ 849.138.800	¢ 849.138.800
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)					849.138.800	849.138.800
Obligaciones con el público						
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)						
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢	¢	¢	¢	¢ 849.138.800	¢ 849.138.800
Saldos en moneda extranjera:						
Inversiones	¢189.349.706	¢74.851.402			¢ 966.639.816	¢1.230.840.924
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	189.349.706	74.851.402			966.639.816	1.230.840.924
Obligaciones con entidades					264.267.150	264.267.150
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)					264.267.150	264.267.150
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢189.349.706	¢74.851.402	¢	¢	¢ 702.372.666	¢ 966.573.774
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera:						
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢189.349.706	¢74.851.402			¢1.815.778.616	¢2.079.979.724
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)					¢ 264.267.150	¢ 264.267.150
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento pasivos	¢189.349.706	¢74.851.402	¢	¢	¢1.551.511.466	¢1.815.712.574

- **Riesgo Precio** - Es la probabilidad de pérdidas en el portafolio propio de inversiones producto de variaciones en el precio de los instrumentos.

El tratamiento del riesgo precio está basado en un modelo de aproximación al VaR (valor en riesgo) el cual es una técnica para cuantificar riesgos que mide la máxima pérdida esperada en una posición, para un horizonte de tiempo dado, bajo condiciones de mercado y con un nivel determinado de confianza.

Se utiliza un modelo de VaR Paramétrico, con un nivel de confianza del 95%, serie histórica de hasta 250 datos, modelo de varianza covarianza. Se captura la heterocedasticidad con modelos autorregresivos - modelo Riskmetrics. Además, el rango de fluctuación del VAR no puede ser mayor al límite establecido por la Junta Directiva de la entidad. Estos cálculos se realizan de manera diaria para las carteras en colones y dólares.

Igualmente, el riesgo de mercado es monitoreado diariamente por la administración de la Compañía utilizando métodos de análisis de valor - riesgo y otros métodos respaldados por parámetros de inversión bajo los cuales la administración opera.

- **Riesgo de Cambio** - Se define como la probabilidad de pérdidas para la Sociedad como consecuencia de la exposición de su patrimonio y/o portafolio de inversiones propio a monedas extranjeras, debido a las variaciones en los tipos de cambio.

La metodología para la determinación del riesgo de cambio se basa en el cálculo de la pérdida máxima esperada, determinada por la volatilidad de la paridad cambiaria (nivel de confianza del 95%) multiplicada por la Posición Neta en Moneda Extranjera.

Este cálculo se realiza de manera diaria y no puede ser mayor límite establecido por la Junta Directiva. Además, se realiza el cálculo de la exposición del patrimonio a la moneda extranjera.

La Sociedad mantiene exposiciones a efectos de fluctuaciones en los tipos de cambio sobre su situación financiera y flujos de caja, en apego con las regulaciones como se indica en la Nota 3.15. La Administración establece límites en el nivel de exposición por moneda y total, las cuales son monitoreadas diariamente. En la Nota 3.14, se resumen los activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, así como la posición neta en cada moneda al 30 de setiembre 2020.

Calce de plazo para activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de setiembre 2020:

30 de setiembre de 2020 (Dólares Estadounidenses)							
A la vista	De 1 a 30 Días	De 31 a 60 Días	De 61 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 365 Días	Más de 365 Días	Total
Activos:							
Disponibilidades	US\$526,875						US\$ 526,875
Inversiones		US\$312,108	US\$123,379			US\$1,593,327	2,028,814
Cuentas y comisiones por cobrar		387					387
Productos por cobrar			15,260	US\$ 9,727			24,987
Otros activos						511,671	511,671
Total	<u>526,875</u>	<u>312,495</u>	<u>138,639</u>	<u>9,727</u>	<u></u>	<u>2,104,998</u>	<u>3,092,734</u>
Pasivos:							
Cuentas y comisiones por pagar		1,696				4,500	6,196
Obligaciones con entidades						435,596	435,596
Total		<u>1,696</u>				<u>4,500</u>	<u>441,792</u>
Neto	<u>US\$526,875</u>	<u>US\$310,799</u>	<u>US\$138,639</u>	<u>US\$ 9,727</u>	<u>US\$ (4,500)</u>	<u>US\$1,669,402</u>	<u>US\$2,650,942</u>
Acumulado	<u>US\$526,875</u>	<u>US\$837,674</u>	<u>US\$976,313</u>	<u>US\$976,313</u>	<u>US\$986,040</u>	<u>US\$981,540</u>	<u>US\$2,650,942</u>

3.17 VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Disponibilidades - El valor en libros del efectivo y depósitos en bancos se aproxima a su valor razonable, por su vencimiento a corto plazo o de realización inmediata.

Cuentas por Cobrar - El valor razonable estimado de las cuentas por cobrar se aproxima a su valor principal pendiente de cobro.

Inversiones en Valores - El valor razonable estimado de las inversiones se aproxima a su valor de registro y está basado en cotizaciones de mercado.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en información del mercado y de los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos de juicio significativo, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

Cuentas por pagar - El valor razonable de las cuentas por pagar y las provisiones corresponde al valor de la obligación que se encuentre pendiente de pago.

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros más significativos:

	30/09/2020	
	Valor en libros	Valor Razonable
Activos financieros:		
Disponibilidades	¢ 321.939.436	¢ 321.939.436
Inversiones en instrumentos financieros	2.079.979.724	2.079.979.724
Cuentas y comisiones por cobrar	275.918	275.918
Total activos	¢2.402.195.078	¢2.402.195.078
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar y provisiones	¢ 230.312.831	¢ 230.312.831
Total pasivos	¢ 230.312.831	¢ 230.312.831

3.18 INGRESOS BRUTOS

En concordancia con lo estipulado en los Artículos Nos.174 y 175 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y el Artículo No. 3 del Reglamento para regular la participación de los sujetos fiscalizados en el financiamiento del presupuesto de las superintendencias. Seguidamente se presenta el detalle de los ingresos brutos de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., para el período terminado al 30 de setiembre 2020:

	Nota	30/09/2020
Ingresos Financieros		
Por disponibilidades	3.13	¢ 2.506.605
Por inversiones en instrumentos financieros		115.276.119
Por ganancia por diferencias de cambio y UD	3.8	184.366.483
Por otros ingresos financieros		9.707.878
Otros ingresos de operación:		
Por comisiones por servicios	3.9	3.849.951.049
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		12.056.806
Total		<u><u>¢4.173.864.940</u></u>

3.19 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, se presenta un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la Compañía que son requeridas por dicha norma y que no se detallan en las notas mencionadas:

- a. **Categorías de Instrumentos Financieros** - Al 30 de setiembre 2020, los instrumentos financieros de la Compañía están compuestas por las siguientes cuentas:

	30/09/2020
Disponibilidades	¢ 321.939.436
Cuentas y comisiones por cobrar al costo amortizado	21.558.267
Inversiones al valor razonable	1.815.778.616
Inversiones al costo amortizado	264.201.108
Total	<u><u>¢2.423.477.427</u></u>
Obligaciones con entidades	¢ 264.267.150
Otras cuentas por pagar al costo amortizado	230.312.831
Total	<u><u>¢ 494.579.981</u></u>

- b. **Administración de Riesgos e Instrumentos Financieros** - La división financiera y administrativa de la Compañía monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo. Estos incluyen el riesgo crediticio, de tasa de interés, de liquidez y riesgo cambiario, los cuales se detallan en la Nota 3.16.

- **Tasa de Interés Efectiva y Riesgo de Liquidez** - La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente efectivo en bancos.

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, la compañía prepara calces de plazos y

monitorea las tasas de interés efectivas al 30 de setiembre 2020, los cuales se detallan en la Nota 3.15.

- **Riesgo Cambiario** - La Compañía realiza transacciones denominadas en moneda extranjera y, por tanto, se expone al riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio. Este riesgo se detalla en la Nota 3.16.

Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio - El siguiente detalle muestra la sensibilidad de la moneda no funcional producto de una disminución o incremento en el tipo de cambio. El 10% es la tasa de sensibilidad usada por la Administración y representa la mejor estimación de cuál podría ser la variación en el tipo de cambio.

Sensibilidad a un Aumento en el Tipo de Cambio -

	Nota		
Posición Neta	3.14	US\$	2,650,942
Tipo de cambio de cierre al 30/09/2020		¢	606.68
Aumento en el tipo de cambio de un 10%			61
Ganancia			¢161.707.462

Sensibilidad a la Disminución en el Tipo de Cambio -

	Nota		
Posición Neta	3.14	US\$	2,650,942
Tipo de cambio de cierre al 30/09/2020		¢	606.68
Aumento en el tipo de cambio de un 10%			(61)
Ganancia			(¢161.707.462)

Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés - Al 30 de setiembre 2020, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de deuda:

Sensibilidad a Aumento en la Tasa de Interés de las Inversiones

Inversiones en instrumentos financieros	<u>¢2.112.998.640</u>
Aumento en las tasas de un 1%	<u>¢ 21.129.986</u>
Aumento en las tasas de un 2%	<u>¢ 42.259.973</u>

Sensibilidad a Disminución en la Tasa de Interés de las Inversiones

Inversiones en instrumentos financieros	<u>¢2.112.998.640</u>
Disminución en las tasas de un 1%	<u>¢ (21.129.986)</u>
Disminución en las tasas de un 2%	<u>¢ (42.259.973)</u>

4. PARTIDAS DE CONTINGENCIAS, CUENTAS DE ORDEN E INFORMACIÓN ADICIONAL

4.1 OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., se creó con el objetivo exclusivo de administrar en nombre de terceros; fondos, valores y otros activos, además de la administración de fideicomisos que tengan como propósito facilitar el cumplimiento de sus funciones como administrador.

Las principales disposiciones que regulan las sociedades administradoras y sus fondos de inversión, están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores No.7732 y sus reformas, en el Código de Comercio y en la normativa emitida por la Superintendencia General de Valores y el Consejo Nacional de la Supervisión del Sistema Financiero, instancias estas dos últimas encargadas de regular la Sociedad:

- a. ***Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio autorizado asciende a 200.000 títulos de participación, cada uno de los cuales posee un valor nominal de US\$5.000, para una emisión total autorizada de US\$1.000 millones de las cuales 63.156 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2020, a saber, un 31.58% de la emisión autorizada.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (21 de setiembre de 2000), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren.

Al 30 de setiembre 2020, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$327,519,075 y mantenía colocado un total de 63.156 participaciones a esta misma fecha.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1.75% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con esa misma periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- b. ***Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo de proyectos (originalmente de desarrollo inmobiliario) y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 332 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$16.6 millones.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (8 de marzo de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 30 de mayo de 2007 y al 30 de setiembre 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$14,053,063 y mantenía colocado un total de 332 participaciones para un total de un 100% de la emisión autorizada al cierre de cada ejercicio.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 0.25% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con dicha periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- c. ***Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 60.000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$300 millones, de las cuales 27.150 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2020.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 29 de noviembre de 2007, al 30 de setiembre 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$133,537,431, y mantenía colocado un total de 27.150, participaciones, a saber, un 45,25% de la emisión autorizada.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1.25% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con dicha periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- d. ***Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Dólares Dos*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 11.200 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$56 millones, de las cuales 8.820 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2020.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores el 23 de abril de 2004 y al 30 de setiembre 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$42,169,207 y mantenía colocado un total de 8.820 participaciones

respectivamente para cada período, a saber, un 78.75% de la emisión autorizada, al cierre de cada ejercicio.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1.50% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con dicha periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- e. ***Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Cuatro*** - Es un fondo cerrado no financiero de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 6.676 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$33,380,000. de las cuales 6.547 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado al 30 de setiembre 2020.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 21 de junio de 1999 y al 30 de setiembre 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$28,934,092 respectivamente, y mantenía colocado un total de 6.547 participaciones respectivamente para cada período, a saber, un 98,07% al cierre de cada ejercicio.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1.45% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con dicha periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

Las principales características generales de estos fondos son las siguientes:

- Las participaciones se obtienen por medio de títulos a la orden denominados “Títulos de participación”. Estos se llevan en forma de macrotítulos por medio de Interclear Central de Valores, S.A. y son regulados por la Superintendencia General de Valores. Los inversionistas que participan en el Fondo son copropietarios de los valores del mismo en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posea y no se garantiza un rendimiento determinado, el cual puede aumentar o disminuir de acuerdo con las condiciones del mercado.
- Los títulos de participación no son redimibles por el Fondo en condiciones normales, sino a través de su venta en el mercado secundario de las bolsas de valores y únicamente podrá redimir los títulos directamente en caso de que:
 - Ocurran cambios en el control de la Sociedad Administradora o se sustituya ésta.
 - Se dé una liquidación anticipada del Fondo para redimir a los

- inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
- Se dé una fusión de sociedades administradoras.
 - Exista una conversión del fondo cerrado a uno abierto.
 - Se dé un evento de iliquidez del mercado que sea autorizado por el Superintendente General de Valores.
- El patrimonio del Fondo será invertido por cuenta y riesgo del inversionista principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y habitación. Los inmuebles deben estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad pública o privada, industrial o comercial, en la que se tenga la expectativa de generar alquileres o plusvalías, y deben estar localizados en el territorio nacional.

La Sociedad Administradora del Fondo es responsable de aplicar las políticas de inversión contenidas en el prospecto del Fondo y es solidariamente responsable ante los inversionistas por los daños y perjuicios ocasionados por sus directores, empleados o personas contratadas por ellos para prestarle servicios al Fondo, en virtud de la ejecución u omisión de actuaciones prohibidas o exigidas por el prospecto, la Ley Reguladora del Mercado de Valores o las disposiciones que dicte la Superintendencia General de Valores.

4.2 PASIVOS CONTINGENTES

Fiscal - Las declaraciones del impuesto sobre la renta por los últimos cinco períodos fiscales están a disposición de las autoridades para su revisión. Consecuentemente, la Compañía mantiene la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines fiscales. Sin embargo, la gerencia considera que las declaraciones, tal y como se han presentado, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de cualquier futura revisión.

Laboral - Hasta febrero del 2001, el pago del auxilio de cesantía equivalía a un mes de sueldo por cada año de trabajo; a partir de marzo del 2001 equivale a un promedio de 20 días por cada año de trabajo. Esta indemnización está limitada a un pago máximo de ocho meses, efectivo a la muerte, retiro por pensión o separación del empleado sin causa justa. El auxilio de cesantía no es operante cuando el empleado renuncia voluntariamente o es despedido con causa justificada.

Impuesto de Patente Municipal - Las declaraciones de este impuesto están a disposición de la Municipalidad de San José para su revisión. Consecuentemente, la Sociedad mantiene la contingencia por impuestos adicionales que pudieran resultar por cualesquiera ingresos que no se hayan considerado o deducciones que no sean aceptadas.

5. NOTAS RELACIONADAS CON ENTRADA EN VIGENCIA DEL ACUERDO SUGEF 30-18 REGLAMENTO DE INFORMACIÓN FINANCIERA

En setiembre de 2018, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), emitió una circular para modificar el “Reglamento de Información Financiera”, el cual es aplicable a todas las entidades supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y la Superintendencia de Pensiones (SUPEN).

Este reglamento tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

Este Reglamento rige a partir del 1° de enero de 2020, excepto por lo siguiente:

- a. Cuentas de orden para el registro y control de las actividades de custodia. Las cuentas de orden para el registro y control de las actividades de custodia, cuentas 850 y 870, entrarán en vigencia a partir del 1° de enero de 2019.
- b. Artículo No.10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 *La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias*, entrará en vigencia a partir del 1° de enero de 2019.

Se permitirá para los traslados de cargos en disputa, comunicados antes del 31 de diciembre de 2018, crear una provisión como mínima a razón de un 50%, de acuerdo a las siguientes reglas:

- Registrar una provisión contra resultados del período en tramos mensuales mediante el método de línea recta, sin que exceda el 30 de junio de 2021, o
- Registrar una provisión como ajuste único contra el saldo de apertura de los resultados acumulados de ejercicios anteriores, para alcanzar el monto determinado. En el caso de que quedará un monto al descubierto se registrará de acuerdo a lo dispuesto en el inciso anterior.

Según lo establece el nuevo Reglamento de Información Financiera, la administración de la Compañía ha venido midiendo los impactos en 2019 de los siguientes asuntos que se detallan a continuación:

- Aplicar el procedimiento establecido para el registro de la provisión de los traslados de cargos en disputa, en el tanto la Entidad no se acoja al proceso de amnistía tributaria

- Implementación del NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, en la clasificación de los instrumentos financieros de acuerdo al modelo de negocio en las siguientes categorías:
 - a. Costo amortizado
 - b. Valor razonable con cambios en otros resultados integrales
 - c. Valor razonable con cambios en resultados
- Implementación de la NIIF 16 Arrendamientos, para el arrendatario los bienes arrendados se reconocen como un derecho de uso, lo que implicará registrar un activo de uso del grupo de propiedad planta y equipo, contra un pasivo financiero. En el Estado de Resultados, se deberá reconocer un cargo por depreciación y un gasto financiero.
- Implementación de las modificaciones al plan de cuentas contable que va a requerir cambios en los sistemas de información financiera para las nuevas revelaciones solicitadas.

Finalmente y según lo establecido en el Transitorio I del Acuerdo Sugef 30-18 Reglamento de Información Financiera, “La presentación de los estados financieros intermedios y anuales auditados del 2020 no se requiere en forma comparativa...”, motivo por el cual en los presentes estados financieros únicamente se presenta la información correspondiente al 30 de setiembre 2020.

6. HECHOS SIGNIFICATIVOS Y SUBSECUENTES

- a. La aparición del Coronavirus COVID-19 en China a partir del mes de enero del 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote viral haya sido calificado el 11 de marzo de 2020 como una pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud.

De manera consistente con algunos países que han tomado medidas similares, el Gobierno de Costa Rica, ha decretado estado de emergencia en sus territorios, estableciendo una serie de medidas y recomendaciones que establece, entre otros aspectos, la limitación al derecho de libre locomoción, tránsito y circulación de personas (salvo algunas excepciones) en horarios específicos; limitación de concentración de personas y suspensión de espectáculos públicos e incentivos al teletrabajo.

Ante esta situación, la Compañía desde el inicio de la pandemia ha venido monitoreando los efectos que esta ha generado en la economía mundial y nacional, tomando las medidas que ha considerado oportunas ante cada uno de los retos presentados, situación que no será diferente en el futuro. Se han realizado esfuerzos importantes en la contención del gasto y en la medición y control de riesgos operativos, financieros, administrativos, con el fin de balancear estos componentes y en busca de la menor afectación posible en la operación y resultados de la compañía.

Debido a la incertidumbre por lo reciente de esta pandemia y sus efectos, así como de las medidas relacionadas que pudiesen tomar las autoridades gubernamentales, no es posible cuantificar de manera definitiva el impacto en la posición financiera, resultados de operaciones y flujos de efectivo futuros de la entidad.

- b. Entre la fecha de cierre y la fecha de emisión de este informe no se conocen ni presentan otros hechos relevantes y subsecuentes que deban informarse.

7. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Y ACLARACIONES CONTENIDAS EN LOS ANEXOS 3, 4 Y 5 DEL ACUERDO SUGEF 31-04, QUE NO APLICAN A LA COMPAÑÍA

Por la naturaleza de la sociedad no se presentan las siguientes notas de detalle a los estados financieros, por cuanto no existen este tipo de cuentas; cartera de créditos, estimación para incobrables, otras concentraciones de activos y pasivos y fideicomisos y comisiones de confianza.

* * * * *