

**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 31 DE MARZO DE 2021, 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE 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 31 DE MARZO DE 2021, 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2020 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020	Diciembre 2020
<u>ACTIVO</u>				
	2.3b,			
Disponibilidades	3.1	¢ 789.054.614	¢ 475.882.377	¢ 536.720.969
Efectivo		250.000	250.000	250.000
Banco Central de Costa Rica		6.258	5.974	6.273
Entidades financieras del país		788.798.356	475.626.403	536.464.696
Inversiones en instrumentos financieros	3.2	1.805.943.321	2.123.946.243	1.858.333.038
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral		1.752.347.169	1.941.245.585	1.631.580.802
Al costo amortizado		20.769.418	147.222.805	203.490.544
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)		32.826.734	35.483.669 (5.816)	23.261.692
Cuentas y comisiones por cobrar	3.3	14.860.434	14.294.534	47.421.099
Comisiones por cobrar		217.645	239.003	145.044
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	3.12	13.411.169	14.055.531	46.891.477
Otras cuentas por cobrar		1.231.620		384.578
Mobiliario y equipo (neto)	3.4	214.426.346	259.214.912	234.175.028
Otros activos	3.5	338.866.867	388.227.717	339.354.631
Cargos diferidos		2.095.401	2.841.575	2.279.389
Activos intangibles	2.2h	1.894.732	4.441.265	3.893.184
Otros activos	2.2g	334.876.734	380.944.877	333.182.058
TOTAL DE ACTIVOS		¢3.163.151.582	¢3.261.565.783	¢3.016.004.765

(Continúa)

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2021, 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2020 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020	Diciembre 2020
<u>PASIVO</u>				
Obligaciones con entidades		¢ 232.195.532	¢ 254.244.243	¢ 251.485.704
A plazo		232.195.532	254.244.243	251.485.704
Cuentas por pagar y provisiones		876.391.728	1.048.678.093	215.172.440
Provisiones		1.662.685	3.414.821	31.748.728
Impuesto sobre la renta diferido	3.12	3.848.055	8.398.210	
Otras cuentas por pagar		870.880.988	1.036.865.062	183.423.712
TOTAL DE PASIVOS	3.6	1.108.587.260	1.302.922.336	466.658.144
<u>PATRIMONIO</u>				
CAPITAL SOCIAL	3.7	915.953.680	915.953.680	915.953.680
Capital pagado		915.953.680	915.953.680	915.953.680
Ajustes al patrimonio - otros resultados integrales		(20.899.990)	(11.907.300)	(108.652.773)
Reservas	2.2n	183.190.736	183.190.736	183.190.736
Resultados acumulados		752.623.554	518.913.457	280.555.767
Resultado del periodo		223.696.342	352.492.874	1.278.299.211
TOTAL DEL PATRIMONIO		2.054.564.322	1.958.643.447	2.549.346.621
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		¢ 3.163.151.582	¢ 3.261.565.783	¢ 3.016.004.765
Otras cuentas de orden deudoras	4.1	¢336.173.199.794	¢319.240.976.872	¢335.239.301.273
Cuentas de orden por cuenta terceros deudores		336.173.199.794	319.240.976.872	335.239.301.273

(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 LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020
Ingresos financieros			
Por disponibilidades	3.13	¢ 1.158.485	¢ 920.403
Por inversiones en instrumentos financieros	3.18	37.140.964	31.804.038
Por ganancia por diferencias de cambio y UD	3.8		36.523.482
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral			9.707.876
Total de ingresos financieros		38.299.449	78.955.799
Gastos financieros			
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras	3.6	4.893.449	6.021.789
Por pérdida por diferencias de cambio y UD	3.8	10.947.235	
Total gastos financieros		15.840.684	6.021.789
Por estimación deterioro de activos		405.311	1.276.561
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		1.625	
Resultado financiero		22.055.079	71.657.449
Otros ingresos de operación			
Por comisiones por servicios		1.227.140.000	1.315.647.669
Total otros ingresos de operación	3.9	1.227.140.000	1.315.647.669
Otros gastos de operación			
Por otros gastos con partes relacionadas	3.10	686.715.905	644.004.411
Por otros gastos operativos		9.944.794	10.739.271
Total otros gastos de operación		696.660.699	654.743.682
Resultado operacional bruto		552.534.380	732.561.436

(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 LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020
Gastos administrativos			
Por gastos de personal		¢147.044.531	¢143.915.875
Por otros gastos de administración		85.643.881	84.443.235
Total gastos administrativos	3.11	<u>232.688.412</u>	<u>228.359.110</u>
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		¢319.845.968	¢504.202.326
Impuesto sobre la renta	3.12	(96.308.802)	(151.709.452)
Disminución del impuesto sobre la renta		159.176	
Resultado del período		<u>¢223.696.342</u>	<u>¢352.492.874</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos		<u>87.752.783</u>	<u>(36.287.436)</u>
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		87.752.783	(36.287.436)
Resultados integrales totales del período, neto de impuesto		<u>¢311.449.125</u>	<u>¢316.205.438</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 LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 Y 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					352.492.874	352.492.874
Dividendos distribuidos	3.7.2				(750.000.000)	(750.000.000)
Saldo al 31 de marzo 2020		915.953.680	24.380.136	183.190.736	871.406.331	1.994.930.883
Otros resultados integrales al 31 de marzo de 2020			(36.287.436)			(36.287.436)
Resultados integrales totales al 31 de marzo de 2020		¢915.953.680	¢ (11.907.300)	¢183.190.736	¢ 871.406.331	¢1.958.643.447
Saldo al 1° de enero de 2021		¢915.953.680	¢(108.652.773)	¢183.190.736	¢1.558.854.978	¢2.549.346.621
Resultado del período					223.696.342	223.696.342
Dividendos distribuidos	3.7.2				(806.231.424)	(806.231.424)
Saldo al 31 de marzo 2021		915.953.680	(108.652.773)	183.190.736	976.319.896	1.966.811.539
Otros resultados integrales al 31 de marzo 2021			87.752.783			87.752.783
Resultados integrales totales al 31 de marzo de 2021		¢915.953.680	¢ (20.899.990)	¢183.190.736	¢ 976.319.896	¢2.054.564.322

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Gerente GeneralHenry Díaz Hernández
Contador GeneralSarita 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 LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Resultados del período		¢223.696.342	¢352.492.874
Partidas aplicables a resultados que no requieren uso de fondos			
Aumento (disminución) por:		26.979.803	21.047.760
Depreciaciones y amortizaciones	3.4,		
Estimación por inversiones	3.5	21.682.669	19.771.199
Gastos financieros		403.686	1.276.561
		4.893.448	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Aumento (disminución) por:		(97.430.976)	(767.223.496)
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		(42.982.312)	(785.606.051)
Cuentas y comisiones por cobrar		32.560.665	(13.718.570)
Otros activos		(1.694.675)	(74.364.676)
Cuentas por pagar y provisiones		74.660.722	142.253.647
Obligaciones con entidades		(24.183.621)	(8.171.960)
Impuesto sobre la renta	3.12	(135.791.755)	(27.615.886)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		153.245.169	(393.682.862)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Aumento (disminución) por:		248.453	(1.221.337)
Propiedades, mobiliario y equipo	3.4	248.453	(1.221.337)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		248.453	(1.221.337)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Aumento (disminución) por:		(83.881.103)	
Dividendos	3.7.2	(83.881.103)	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		(83.881.103)	

(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 LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021
Y 2020**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020
EFFECTOS DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS DE CAMBIO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		¢69.612.519	¢(394.904.199)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO		<u>740.211.513</u>	<u>1.018.009.381</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	3.1	<u>¢809.824.032</u>	<u>¢623.105.182</u>
INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO			
Pérdidas por valuación de inversiones a valor razonable con cambios en otro resultado integral		¢87.752.783	¢(36.287.436)
			(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

AL 31 DE MARZO DE 2021, 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE 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 31 de marzo 2021, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 13 empleados (10 en marzo 2020). Su dirección electrónica es www.grupoimprosa.com. No posee cajeros automáticos ni sucursales o agencias.

La utilidad neta por acción de la compañía al 31 de marzo 2021 y 2020 es de ₡0,24 y ₡0,38 respectivamente.

Durante los tres meses que terminaron al 31 de marzo 2021 y 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 NORMAS IFRS NUEVAS Y MODIFICADAS QUE AÚN NO SON EFECTIVAS

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas - En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

- I. **IFRS 17** - Contratos de Seguro
- II. **IFRS 10 e IAS 28 (Modificaciones)** - Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto
- III. **Modificaciones a IFRS 3** - Referencias al Marco Conceptual
- IV. **Modificaciones a IAS 16** - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser Utilizados
- V. **Modificaciones a IAS 37** - Contratos Onerosos - Costos de Cumplir con un Contrato
- VI. **Mejoras Anuales a IFRS Ciclo del 2018 - 2020** - Modificaciones a IFRS 1 Primera Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos.

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros.

- I. **IFRS 17 - Contratos de Seguro** - La IFRS 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la IFRS 4 *Contratos de seguro*.

La IFRS 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el Enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

En junio de 2020, el IASB emitió las modificaciones a la IFRS 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la IFRS 17 fue publicada. Las modificaciones difieren la fecha de aplicación inicial de la IFRS 17 (incorporando las modificaciones) para al reporte anual que comience en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una Extensión Temporal de Exención para Aplicar IFRS 9 (Modificaciones a la IFRS 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la IFRS 9 en la IFRS 4 para periodos anuales empezando en o después del 1º de enero de 2023.

IFRS 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso se modificará el enfoque retrospectivo o se aplicará el enfoque del valor razonable.

- II. **Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28 - Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto** - Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

- III. **Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual** - Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1º de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.

- IV. **Modificaciones a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados** - Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo a la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esas partidas conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

Las modificaciones aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico

del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La Entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1º de enero de 2022.

- V. **Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato** - Las modificaciones especifican que los ‘costos por cumplir’ un contrato comprende los ‘costos relacionados directamente al contrato’. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1º de enero de 2022.

- VI. **Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020** - Las *Modificaciones Anuales* incluyen la modificación a cuatro normas.

- *IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera* - La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que serpia lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz

a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

La modificación es efectiva para periodos que inicien en o después del 1° de enero de 2022.

- **IFRS 9 Instrumentos Financieros** - La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1° de enero de 2022.

- **IFRS 16 Arrendamientos** - Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

2.2 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) que serán aplicables en su totalidad, excepto por los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en el Reglamento de Información Financiera (RIF).

El detalle de las mismas a continuación:

- a. **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 reconocidas en los resultados de operación.

La Entidad se rige por el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica, que al 31 de marzo de 2021 y 2020 fue de ₡615,81 y ₡602,32, por cada US\$1,00.

- b. **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.
- c. **Disponibilidades** - Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tienen una disponibilidad inmediata.
- d. **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 dos meses y que son negociables en una bolsa de valores regulada.
- e. **Instrumentos Financieros** - Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen lo que se denominan instrumentos primarios: inversiones en valores, cartera de créditos, cuentas por cobrar y obligaciones financieras por pagar. Los activos financieros se dividen en los que se miden al costo amortizado y los que se miden al valor razonable.
 - **Clasificación** - Estos instrumentos se clasifican en las categorías que se indican, de acuerdo al modelo de negocio:
 - *Costo Amortizado (CA)*: son aquellos activos financieros que se conservan con el objetivo de obtener los flujos de efectivo contractuales, las condiciones contractuales de éstos dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. A entender los siguientes activos:
 - i. Instrumentos de renta fija en garantía.
 - ii. Recompras activas.
 - iii. Instrumentos de renta fija con vencimientos menores a doce meses.
 - *Valor Razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)*: son aquellos activos financieros que se conservan con el objetivo de obtener los flujos de efectivo contractuales y no se descarta la posibilidad de vender el instrumento.
 - *Valor Razonable con cambios resultados (VRCR)*: son aquellos activos medidos a valor razonable con cambios en resultados. A entender los siguientes activos:

Todos los activos financieros que se mantienen para ser negociados. En esta categoría se deben registrar las participaciones en fondos de inversión abiertos.

- **Reconocimiento Instrumentos Financieros** - Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, la Compañía puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de otras utilidades integrales. Esta elección se realiza sobre una base de instrumento por instrumento.

En el reconocimiento inicial, la compañía puede designar de manera irrevocable un activo financiero que cumple con los requerimientos de medición a CA o VRCORI a ser medido a VRCR si al hacerlo se elimina o se reduce significativamente una asimetría contable que pudiese ocurrir de no hacerlo. La Compañía por ahora no hace uso de esta opción.

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

- **Medición en Instrumentos Financieros** - Los instrumentos financieros se miden inicialmente al valor justo, que incluye, excepto para los instrumentos clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción.

Posterior al reconocimiento inicial, todos los activos se medirán según su clasificación de acuerdo al modelo de negocio establecido, sea: al valor razonable con cambios en otro resultado integral, al valor razonable con cambios en resultados o al costo amortizado. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortizan llevándolo al ingreso/gasto financiero a excepción de las inversiones clasificadas al valor razonable con cambios en resultados, ya que cualquier ganancia o pérdida que surja se reconocerá en el resultado del período.

- **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 a valor razonable con cambios en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.
- **Deterioro de valor sobre Inversiones** - El cálculo de la pérdida por deterioro aplica únicamente a los instrumentos clasificados al costo amortizado o los instrumentos clasificados como Valor Razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI). Aquellos instrumentos clasificados como Valor Razonable con cambios en resultados no requieren un cálculo de pérdida por deterioro de crédito del emisor.

Los instrumentos anteriormente mencionados deben de valorarse según su deterioro de riesgo crediticio en dos etapas (stages/buckets). Aquellos que estén en la Etapa 1 calcularán pérdidas esperadas a 12 meses, mientras los que se ubiquen en la Etapa 2 lo harán a “Lifetime” del instrumento:



Para la determinación de la pérdida esperada por cada instrumento se utilizará la siguiente fórmula, según corresponda la Etapa de dicho instrumento:

– Lifetime:

$$\sum_{i=1}^T \frac{Ci * PD_i}{\left(1 + \frac{r}{p}\right)^{ni}} + \frac{F * PD_t}{\left(1 + \frac{r}{p}\right)^{nt}}$$

– PE 12 meses:

$$\sum_{i=1}^{T2} \frac{Ci * PD_i}{\left(1 + \frac{r}{p}\right)^{ni}}$$

Ci: Cupón del bono en cada periodo

F: Valor facial del bono.

n: Periodo según periodicidad instrumento

r: rendimiento al vencimiento original anualizado

p: periodicidad del instrumento

PD: probabilidad de default en cada periodo.

La probabilidad de default para cada uno de los periodos, según la calificación correspondiente, se determinará por la publicada por la calificadora de riesgo Fitch Ratings. Estas tablas de probabilidades de default se publican anualmente en abril de cada año.

Los instrumentos con una fecha de vencimiento menor a 12 meses que se encuentren en la Etapa 1, dejarán de estimar pérdidas por la cercanía del pago del principal y la baja probabilidad de que estos se deterioren. Si se encuentran en Etapa 2, se realizarán las estimaciones crediticias correspondientes

- **Dar de Baja un Instrumento Financiero** - El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando la compañía pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, 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 compañía 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.
- f. ***Evaluación del modelo de negocio*** – La Sociedad realiza una evaluación de los objetivos de los modelos de negocio en los cuales se mantienen los diferentes activos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que gestiona el negocio y cómo se proporciona la información a la gerencia. La información considerada incluye:
- Las políticas y los objetivos señalados para cada portafolio de activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica. Éstas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que los están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
 - Cómo se evalúan e informa al respecto al personal clave de la gerencia del Banco sobre el rendimiento en portafolios;
 - Los riesgos que afectan el rendimiento de los portafolios (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;
 - La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en años anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras. Sin embargo, la información sobre la actividad de ventas no es considerada de forma aislada sino como parte de una evaluación de cómo los objetivos del Banco establecidos para manejar los activos financieros son logrados y cómo los flujos de efectivo son realizados.
 - Los activos financieros que son mantenidos o gestionados para negociar y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable, son medidos a VRCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para obtener flujos de efectivo contractuales y vender.
- g. ***Clasificación de Partidas*** - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.

- h. **Cuentas por Cobrar** - Las cuentas por cobrar se presentan a su costo amortizado.
- i. **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 (50 años para edificaciones, 10 años para mobiliario, equipo, y 5 años para equipo de cómputo), y es calculada por el método de línea recta (Nota 3.5).

Cuando se revalúen los bienes inmuebles, la depreciación acumulada a la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser actualizada, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado.

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.

- j. **Otros Activos** - Las mejoras realizadas a las propiedades arrendadas se amortizan por el menor plazo entre la vida útil y el plazo vigente del contrato, es calculada por el método de línea recta (Nota 3.6).

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 que corresponden al costo de los sistemas de información adquiridos 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.

- k. **Deterioro de Activos** - La Compañía 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 recuperable de los activos. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de los activos excede el monto recuperable mediante las operaciones.
- l. **Provisión para 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.

- m. **Beneficios a Empleados** - La Compañía no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.
- n. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.
- o. **Reserva Legal** - Las reservas patrimoniales que por ley o voluntariamente creen las entidades reguladas no pueden aplicarse para registrar directamente, contra ellas, gastos ni pérdidas sin que previamente hayan pasado por los resultados del período.

De acuerdo con la Ley, las entidades bancarias deben realizar una reserva que se calcula con base en las utilidades del período, la cual está determinada con base en un 5% de la utilidad neta después de impuestos y participaciones hasta acumular un 20% del capital social.

- p. **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 3.14).

- q. **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.
- r. **Uso de Estimaciones** - Al preparar los estados financieros, la Administración 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 instrumentos financieros, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y diferidos.
- s. **Reconocimiento de los Ingresos y Gastos** - Se utiliza el método de tasa efectiva para el reconocimiento de los ingresos y gastos relacionados con activos y pasivos financieros.

- **Ingreso y Gastos por Intereses** - Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos bajo el método de acumulación para todos los instrumentos que generan intereses de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.
 - **Ingreso por 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.
- t. **Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.
- u. **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 31 de marzo 2021, 2020 son los siguientes:

	2021	2020
Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar	1.75%	1.75%
Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones	1.25%	1.75%
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark	0.25%	0.25%
Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos	1.50%	1.75%
Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro	1.45%	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.

- v. **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.
- w. **Presentación de Estados Financieros** - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.
- x. **Materialidad y errores contables (NIC 8)** - La Entidad, sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y cualitativos. La Entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.

y. **Activos por Derecho de Uso y Obligaciones por Derecho de Uso y NIF 16 Arrendamientos** - La Compañía ha aplicado la NIIF 16 a partir del 1° de enero de 2020, por lo que, al inicio de un contrato, la compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, se evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado: esto puede especificarse explícita o implícitamente, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no se identifica;
- La Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante el período de uso; y
- La Compañía tiene el derecho de dirigir el uso del activo. La Compañía tiene este derecho cuando tiene los derechos de tomar decisiones que son más relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En raras ocasiones, cuando la decisión sobre cómo y para qué propósito se utiliza el activo está predeterminada, la Compañía tiene el derecho de decidir el uso del activo si:
 - La Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
 - La Compañía diseñó el activo de forma que predetermina cómo y para qué propósito se utilizará.

Como arrendatario, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en la fecha de inicio.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del período de vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo de arrendamiento. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro del valor, si las hubiera, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no se puede determinar fácilmente, la tasa incremental de endeudamiento de la Compañía. La Compañía utiliza un 8,00% como tasa de descuento.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se realiza una remediación cuando hay un cambio en los pagos de

arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Compañía del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación.

Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al valor en libros del activo por derecho de uso, o se registra en utilidad o pérdida si el valor en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Arrendamientos a Corto Plazo y Arrendamientos de Activos de Bajo Valor - La Compañía ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento para arrendamientos que tienen un plazo de arrendamiento de doce meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor. La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

- z. **Valor Razonable / Activos Financieros y Pasivos Financieros Relacionados con Riesgos de Mercado o Riesgo de Crédito de la Contraparte (NIIF13)** - La valoración a valor razonable de las carteras de activos financieros y pasivos financieros expuestos a riesgo de mercado y riesgo de crédito se hará en forma individual, no es admisible la medición sobre la base de la exposición de riesgo neta de la Entidad.
- aa. **Combinaciones de Negocio** - La combinación que involucre a entidades o negocios bajo control común o que la adquirida sea una subsidiaria de una entidad de inversión, debe efectuarse mediante la integración de sus activos y pasivos medidos al valor en libros utilizando políticas contables uniformes, por lo que previamente se realizarán ajustes de los estados financieros de la adquirida a fin de conseguir que las políticas contables se correspondan con las empleadas por la entidad adquiriente.
- bb. **Adopción de Normas Contables (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.

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

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

Las normas establecidas en el Reglamento de Información Financiera (acuerdo SUGEF 30-018) rigen a partir del 1° de enero de 2020.

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

3.1 DISPONIBILIDADES

Al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre de 2020, las disponibilidades están compuestas por las siguientes cuentas:

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020	Diciembre 2020
Efectivo en caja		¢ 250.000	¢ 250.000	¢ 250.000
Depósitos a la vista y cuentas corrientes, Banco Central de Costa Rica		6.258	5.974	6.273
Depósitos a la vista y cuentas corrientes, Banco Improsa	3.13	<u>788.798.356</u>	<u>475.626.403</u>	<u>536.464.696</u>
Total		<u>¢789.054.614</u>	<u>¢475.882.377</u>	<u>¢536.720.969</u>

Al cierre del 31 de marzo de 2021 y 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	Marzo 2021	Marzo 2020
Disponibilidades		¢789.054.614	¢475.882.377
Posición de las inversiones en valores menores a 60 días	3.2	<u>20.769.418</u>	<u>147.222.805</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>¢809.824.032</u>	<u>¢623.105.182</u>

3.2 INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre de 2020, las inversiones en instrumentos financieros están compuestas por las siguientes cuentas:

	Nota	Tasa de interés	Vencimiento	Marzo 2021
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral				
Denominados en colones:				
Bonos del Gobierno de Costa Rica		De 10.35% a 10.58%	Del 26/09/2029 al 19/06/2030	¢ 756.652.000
Productos por cobrar				17.545.398
Denominados en dólares:				
Bonos del Gobierno de Costa Rica		De 5.06% a 9.20%	Del 26/11/2025 al 25/05/2033	995.695.169
Productos por cobrar				15.281.336
Total valor razonable con cambios en otro resultado integral				1.785.173.903
Al costo amortizado				
Denominados en dólares:				
Operaciones de reporto tripartito	3.1	De 0.57% a 1.02%	Al 26/01/2021	20.769.418
Total costo amortizado				20.769.418
Estimación por deterioro				
Total inversiones				¢1.805.943.321

	Nota	Tasa de interés	Vencimiento	Marzo 2020
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral				
Denominados en colones:				
Bonos del Gobierno de Costa Rica		De 8.05% a 10.58%	Del 18/09/2024 al 19/06/2030	¢1.005.425.500
Productos por cobrar				20.817.059
Denominados en dólares:				
Bonos del Gobierno de Costa Rica		De 5.06% a 9.20%	Del 26/11/2025 al 25/05/2033	935.820.085
Productos por cobrar				14.666.610
Total valor razonable con cambios en otro resultado integral				1.976.729.254
Al costo amortizado				
Denominados en dólares:				
Operaciones de reporto tripartito	3.1	De 0.14% a 1.27%	Del 15/01/2020 al 30/01/2020	147.222.805
Total costo amortizado				147.222.805
Estimación por deterioro				(5.816)
Total inversiones				¢2.123.946.243

Nota	Tasa de interés	Vencimiento	Diciembre 2020
------	-----------------	-------------	----------------

**Al valor razonable con cambios en
otro resultado integral
Denominados en colones:**

Bonos del Gobierno de Costa Rica	De 10.35% a 10.58%	Del 26/09/2029 al 19/06/2030	¢ 729.420.700
Productos por cobrar			4.852.999

Denominados en dólares:

Bonos del Gobierno de Costa Rica	De 5.06% a 9.20%	Del 26/11/2025 al 25/05/2033	902.160.102
Productos por cobrar			18.408.693

**Total valor razonable con cambios
en otro resultado integral**

1.654.842.494

Al costo amortizado

Denominados en dólares:

Operaciones de reporto tripartito	3.1	De 0.57% a 1.02%	Al 26/01/2021	203.490.544
-----------------------------------	-----	------------------	---------------	-------------

Total costo amortizado

203.490.544

Estimación por deterioro

Total inversiones

¢1.858.333.038

Al 31 de marzo 2021 se reconoció una ganancia por valuación de inversiones por un monto de ¢124.788.037, lo cual generó un impuesto diferido por ¢37.436.422 (Nota 3.12) y el efecto neto fue cargado a los otros resultados integrales por un monto de ¢87.351.626.

Al 31 de marzo de 2020 se reconoció una pérdida por valuación de inversiones por un monto de ¢52.393.389, lo cual generó un impuesto diferido por ¢16.105.953 (Nota 3.12) y el efecto neto fue cargado a los otros resultados integrales por un monto de ¢36.287.436.

Al 31 de diciembre 2020 se reconoció una pérdida por valuación de inversiones por un monto de ¢190.963.306, lo cual generó un impuesto diferido por ¢57.288.992 (Nota 3.12) y el efecto neto fue cargado a los otros resultados integrales por un monto de ¢133.674.314.

3.3 CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

Al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre de 2020 los saldos de cuentas y comisiones por cobrar están compuestas por las siguientes cuentas:

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020	Diciembre 2020
Por administración de fondos de inversión		¢ 217.645	¢ 239.003	¢ 145.044
Impuesto sobre la renta diferido	3.12	13.411.169	14.055.531	46.840.360
Impuesto sobre el valor agregado				51.117
Otras partidas por cobrar		1.231.620		384.578
Total		¢14.860.434	¢14.294.534	¢47.421.099

3.4 PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)

Al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre de 2020 los saldos están compuestas por las siguientes cuentas:

Marzo 2021				
	Equipo y mobiliario	Equipo de Cómputo	Activo por derecho de uso	Total
Saldo neto al 1° de enero de 2020	¢ 6.918.862	¢ 4.229.710	¢ 223.026.456	¢234.175.028
Adiciones		138.792		138.792
Retiros			(387.245)	(387.245)
Gasto por depreciación	(256.580)	(397.796)	(18.845.853)	(19.500.229)
Saldo neto al 31 de marzo de 2021	6.662.282	3.970.706	203.793.358	214.426.346
Costo	37.156.443	25.692.796	292.478.830	355.328.069
Depreciación acumulada	(30.494.161)	(21.722.090)	(88.685.472)	(140.901.723)
Saldo neto al 31 de marzo de 2021	¢ 6.662.282	¢ 3.970.706	¢ 203.793.358	¢214.426.346

Marzo 2020				
	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	339.485	881.852	¢262.416.203	263.637.540
Gasto por depreciación	(251.829)	(527.480)	(16.401.013)	(17.180.322)
Saldo neto al 31 de marzo de 2020	7.510.321	5.689.401	246.015.190	259.214.912
Costo	36.967.642	25.554.004	262.416.203	324.937.849
Depreciación acumulada	(29.457.321)	(19.864.603)	(16.401.013)	(65.722.937)
Saldo neto al 31 de marzo de 2020	¢ 7.510.321	¢ 5.689.401	¢246.015.190	¢259.214.912

Diciembre 2020				
	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	528.286	881.852	¢292.866.075	294.276.213
Gasto por depreciación	(1.032.089)	(1.987.171)	(69.839.619)	(72.858.879)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2020	6.918.862	4.229.710	223.026.456	234.175.028
Costo	37.156.443	25.554.004	292.866.075	355.576.522
Depreciación acumulada	(30.237.581)	(21.324.294)	(69.839.619)	(121.401.494)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2020	¢ 6.918.862	¢ 4.229.710	¢223.026.456	¢ 234.175.028

Al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre de 2020 se registraron gastos por depreciación por ¢19.500.229, ¢17.180.322 y ¢72.858.879 a los resultados del período.

A continuación se presenta un detalle de la depreciación anual a realizar al activo por derecho de uso:

	Activo derecho de uso	Saldo
Costo	¢ 292.478.830	

Depreciación año 1	¢ (69.839.619)	¢222.639.211
Depreciación año 2	¢ (75.383.412)	¢147.255.799
Depreciación año 3	¢ (75.383.412)	¢ 71.872.387
Depreciación año 4	¢ (71.872.387)	-

3.5 OTROS ACTIVOS

Al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre de 2020 los saldos de otros activos están compuestas por las siguientes cuentas:

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020	Diciembre 2020
Activos Intangibles:				
Sistema de informática (Investor)		¢ 41.680.581	¢ 41.680.581	¢ 41.680.581
Sistema DIMSA		24.030.900	24.030.900	24.030.900
Otras licencias		65.949.621	58.504.760	65.949.621
Amortización acumulada		(129.766.370)	(119.774.976)	(127.767.918)
Subtotal activos intangible		1.894.732	4.441.265	3.893.184
Otros activos:				
Pólizas de seguros		¢ 1.748.323	¢ 1.505.813	¢ 2.476.245
Gastos pagados por anticipado ⁽¹⁾		10.177.585	71.390.029	7.014.786
Mejoras a la propiedad arrendada ⁽²⁾		2.095.401	2.841.575	2.279.389
Obras de arte		16.209.071	16.209.071	16.209.071
Depósitos en garantía ⁽³⁾		306.741.755	291.839.964	307.481.956
Subtotal otros activos		336.972.135	383.786.452	335.461.447
Total		¢338.866.867	¢388.227.717	¢339.354.631

(1) Al 31 de marzo 2021, los gastos pagados por anticipado corresponden al pago realizado a la compañía Capitales & Fondos ¢1.539.525 y Servicios Jurídicos Serjufin ¢1.939.801 por servicios profesionales, Vinet Technology ¢1.238.945 licencia telefónica y AZOFRAS una membresía anual ¢466.835. Además, incluye el pago de la patente municipal ¢4.992.479.

Al 31 de marzo de 2020, los gastos pagados por anticipado correspondiente al pago realizado a la compañía Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A. por el adelanto sobre el contrato “Cesión de uso del activo intangible constituido por la explotación, administración y know how sobre fondos de inversión” (Nota 3.13), correspondiente al mes de abril de 2020 por ¢60.878.804. Además, incluye pagos por servicios de plataforma de datos financieros e impuesto de patentes ¢10.511.225.

Al 31 de diciembre de 2020, los gastos pagados por anticipado corresponden al pago realizado a la compañía Cam-x Technologies ¢370.380 por servicios profesionales y Vinet Technology ¢1.651.927 licencia telefónica. Además, incluye el pago de la patente municipal ¢4.992.479.

(2) Al 31 de marzo 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020 se registró gasto por amortización de mejoras a la propiedad arrendada por un monto de ¢183.988, ¢186.032 y ¢748.217.

(3) Al 31 de marzo 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020, la Compañía tiene depósitos en garantía con partes relacionadas, por un monto de ¢305.609.076 ¢290.721.718 ¢306.348.521 (Nota 3.13).

Los activos intangibles presentan el siguiente movimiento al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre de 2020:

	Marzo 2021		
	Costo Software	Amortización del Software	Total
Saldo neto al 1° de enero de 2021	¢131.661.102	¢(127.767.918)	¢3.893.184
(Amortización del software)		(1.998.452)	(1.998.452)
Saldo neto al 31 de marzo de 2021	¢131.661.102	¢(129.766.370)	¢1.894.732

	Marzo 2021		
	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	221.288		221.288
(Amortización del software)		(2.404.844)	(2.404.844)
Saldo neto al 31 de marzo de 2020	¢124.216.241	¢(119.774.976)	¢4.441.265

	Diciembre 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	7.666.149		7.666.149
(Amortización del software)		(10.397.786)	(10.397.786)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2020	¢131.661.102	¢(127.767.918)	¢ 3.893.184

Al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre de 2020 se registró gasto por amortización de activos intangibles en los resultados del período por ¢1.998.452, ¢2.404.844 y ¢10.555.490.

3.6 PASIVOS TOTALES

Al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre de 2020, las cuentas por pagar y provisiones están compuestas por las siguientes cuentas:

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020	Diciembre 2020
Obligaciones por derecho de uso ⁽¹⁾		¢ 232.195.532	¢ 254.244.243	¢251.485.704

Impuesto sobre la renta	3.12	92.738.508	150.253.273	135.791.757
Impuesto sobre el valor agregado		21.785.799	27.744.459	24.034.607
Caja Costarricense de Seguro Social		11.662.077	11.669.436	9.479.870
Retenciones por pagar		6.333.641	4.218.597	4.240.614
Dividendos por pagar	3.7	722.350.321	750.000.000	
Compañías relacionadas	3.13		49.205.784	444.339
Vacaciones y aguinaldo acumulado		13.181.613	13.262.570	4.856.117
Otras cuentas por pagar		2.829.029	30.510.943	4.576.408
Provisiones		1.662.685	3.414.821	31.748.728
Impuesto sobre la renta diferido	3.12	3.848.055	8.398.210	
Total		€1.108.587.260	€1.302.922.336	€466.658.144

- 1) De acuerdo con la nueva regulación de SUGEF, Acuerdo 30-18 “Reglamento de Información Financiera” (RIF), se adopta, a partir del 1° de enero de 2020, la NIIF 16 “Arrendamientos”, con lo cual la compañía determinó un Pasivo por una Obligación por Derecho de Uso por la suma de €292.478.830, que se determinó al descontar a valor presente los pagos de arrendamiento pendientes en la fecha indicada, la compañía utiliza una tasa del 8% como la tasa de descuento. Al 31 de marzo de 2021 el saldo neto de la obligación es por la suma de €232.195.532. En el momento de registrar este pasivo nace en forma simultánea un activo por un Derecho de Uso, que representa el mismo importe al inicio de registro del contable. (Nota 3.4)

A continuación, se detalla el vencimiento de los flujos de efectivo contractuales descontados, relacionadas con los pasivos por arrendamientos:

2021

De 0 a 1 año	€ 41.380.371
De 1 a 2 años	75.550.717
De 2 a 3 años	84.711.634
De 3 a 4 años	90.836.108
Saldo al final	€292.478.830

Durante el período de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2021, 2020 la compañía reconoció un gasto financiero por €4.893.448 y €6.021.789 asociado a la obligación por derecho de uso.

Al 31 de marzo de 2021, 2020 la compañía registró gastos de alquiler por contratos no evaluados bajo la norma NIIF 16 debido a que se consideran de corto de plazo y o activos de bajo valor, por la suma de €894.365, €0 y €5.049.855.

3.7 PATRIMONIO

3.7.1 CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado, suscrito y pagado Al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre de 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 2021 se acordó que en virtud de existir utilidades del periodo 2020, distribuir dividendos por un monto de ¢806.231.424 exactos.

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 31 de marzo de 2021 y 2020, las ganancias están compuestas por las siguientes cuentas:

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020
Ingresos por diferencias de cambio:			
Obligaciones financieras			¢ 398.361
Cuentas por pagar y provisiones		¢688.817	1.496.112
Por disponibilidades			15.416.211
Por inversiones en instrumentos financieros			45.433.004
Por cuentas y comisiones por cobrar		116.898	12.318.519
Total	3.18	¢805.715	¢75.062.207

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el gasto está compuesto por las siguientes cuentas:

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020
Gastos por diferencias de cambio:			
Obligaciones financieras		¢ 60	¢ 394.460
Cuentas por pagar y provisiones		592.246	8.646.898
Por disponibilidades		7.445.581	17.820.745
Por inversiones en instrumentos financieros		2.936.767	8.258.978
Por cuentas y comisiones por cobrar		778.296	3.417.644
Total		¢ 11.752.950	¢38.538.725
		0.00	
Ingreso por diferencial cambiario	3.18	¢ 805.715	¢75.062.207
Gasto por diferencial cambiario		11.752.950	38.538.725
Diferencial cambiario neto		¢(10.947.235)	¢36.523.482

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 31 de marzo de 2021 y 2020, los otros ingresos de operación están compuestas por las siguientes cuentas:

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020
Por administración de Fondo de Inversión Inmobiliario			
Gibraltar		¢ 857.499.711	¢ 808.637.202

Por administración de Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones	204.217.853	337.419.129
Por administración de Fondo de Inversión Desarrollo de Proyectos Inmobiliario Multipark	5.409.045	4.938.162
Por administración de Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos	96.119.475	104.161.649
Por administración de Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro	63.893.916	60.491.527
Total	3.18 <u>¢1.227.140.000</u>	<u>¢1.315.647.669</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 31 de marzo de 2021 y 2020 se detallan como sigue:

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020
Grupo Financiero Improsa S.A.	3.13	¢ 132.408	¢ 157.552
Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A.	3.13	106.741.051	102.144.018
Improsa Capital S.A.	3.13	25.000.000	25.000.000
Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A.	3.13	554.842.446	516.702.841
Total		<u>¢686.715.905</u>	<u>¢644.004.411</u>

3.11 GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Las partidas que componen los gastos generales y administrativos al 31 de marzo de 2021 y 2020 están compuestas por las siguientes cuentas:

	Marzo 2021	Marzo 2020
Gastos de personal	¢147.044.531	¢143.915.875
Gastos por servicios externos	47.752.437	47.667.040
Gastos de movilidad y comunicaciones	4.587.626	4.835.661
Gastos de infraestructura	24.654.898	19.555.519
Gastos generales	8.648.920	12.385.015
Total de gastos	<u>¢232.688.412</u>	<u>¢228.359.110</u>

Las partidas que componen los gastos de personal al 31 de marzo de 2021 y 2020 están compuestas por las siguientes cuentas:

	Marzo 2021	Marzo 2020
Sueldos y bonificaciones de personal	¢ 84.642.891	¢ 89.319.193
Remuneraciones a directores y fiscales	24.741.975	12.435.645

Viáticos	1.411.690	4.282.353
Aguinaldo	7.088.204	7.506.178
Vacaciones	1.701.850	1.842.184
Cargas sociales patronales	22.618.764	24.138.888
Refrigerios	157.030	635.023
Capacitación	1.239.210	260.448
Seguros para el personal	727.922	709.233
Otros gastos de personal	2.714.995	2.786.730
Total	<u>¢147.044.531</u>	<u>¢143.915.875</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 31 de marzo de 2021, 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:

	Marzo 2021	Marzo 2020
Utilidad financiera antes de impuesto	¢319.845.968	¢504.202.326
Impuesto sobre la renta sobre utilidad contable a la tasa del 30%	95.953.790	151.260.698
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables	(487)	
Más: Efecto fiscal de gastos no deducibles	355.499	448.754
Impuesto sobre la renta del período	<u>¢96.308.802</u>	<u>¢151.709.452</u>

Al 31 de marzo de 2021, 2020, la obligación del impuesto sobre la renta por pagar, se detalla seguidamente:

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020
Saldo inicial	¢	135,791,757	¢ 26,159,707
Menos:			
Pagos efectuados		(135,791,755)	(27,615,886)
Saldos a favor		(3,570,296)	
Mas:			
Gastos por el impuesto corriente		96,308,802	151,709,452
Saldo final	3.6	<u>¢ 92,738,508</u>	<u>¢ 150,253,273</u>

Los registros contables de la sociedad pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2020, 2019, 2018 y 2017, 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 emisión de los estados financieros, se cuenta con el estudio de precios de transferencia correspondiente al período 2019. En virtud de este estudio de precios de transferencia la administración de la compañía no espera ser objeto de posibles ajustes 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 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 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 2021.

Marzo 2021				
Impuesto Diferido	Saldo Inicial	Reconocido en Otro	Reconocido o en resultados	Saldo de Cierre

Resultado Integral			
Activo:			
Derecho de uso NIIF 16		¢159.176	¢159.176
Valuación a valor razonable con cambios en otro resultado integral	¢46.840.360	¢ (33.588.367)	13.251.993
Total	46.840.360	(33.588.367)	159.176
Pasivo:			
Valuación a valor razonable con cambios en otro resultado integral		(3.848.055)	¢(3.848.055)
Total		(3.848.055)	(3.848.055)
Neto:	¢46.840.360	¢(37.436.422)	¢159.176
			¢9.563.114

Marzo 2020			
Impuesto Diferido	Saldo Inicial	Reconocido en Otro Resultado Integral	Saldo de Cierre
Activo:			
Valuación a valor razonable con cambios en otro resultado integral		¢14.055.531	¢14.055.531
Total		14.055.531	14.055.531
Pasivo:			
Valuación a valor razonable con cambios en otro resultado integral	¢(10.448.632)	2.050.422	(8.398.210)
Total	(10.448.632)	2.050.422	(8.398.210)
Neto:	¢(10.448.632)	¢16.105.953	¢ 5.657.321

Diciembre 2020			
Impuesto Diferido	Saldo Inicial	Reconocido en Otro Resultado Integral	Saldo de Cierre
Activo:			
Valuación a valor razonable con cambios en otro resultado integral		¢46.840.360	¢46.840.360
Total		46.840.360	46.840.360
Pasivo:			
Valuación a valor razonable con cambios en otro resultado integral	¢(10.448.632)	10.448.632	
Total	(10.448.632)	10.448.632	
Neto:	¢(10.448.632)	¢57.288.992	¢46.840.360

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 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre de 2020, con partes relacionadas:

	Notas	Marzo 2021	Marzo 2020	Diciembre 2020
Activos:				
Efectivo en cuentas bancarias Banco Improsa, S.A.	3.1	¢ 788.798.356	¢475.626.403	¢536.464.696
<u>Otros Activos:</u>				
Depósito en Garantía Improsa Centro de Servicios Compartidos S.A		299.478.687	284.874.450	300.203.299
Depósito en Garantía Grupo Financiero Improsa S.A		6.130.389	5.847.268	6.145.222
Total de Otros Activos	3.5	305.609.076	290.721.718	306.348.521
Total de activos		¢1.094.407.432	¢766.348.121	¢842.813.217
Pasivos:				
Cuentas por pagar, Improsa Valores, S.A.			39.789.117	
Cuentas por pagar, Banco Improsa, S.A.				444.339
Cuentas por pagar, Improsa Capital, S.A.			9.416.667	
Total de cuentas por pagar	3.6		49.205.784	444.339
Total de pasivos			¢ 49.205.784	¢ 444.339
Gastos:				
Gastos operativos:				
Servicios Corporativos Grupo Financiero Improsa, S.A.	3.10	¢ 132.408	¢ 157.552	
Servicios Corporativos Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A.	3.10	106.741.051	102.144.018	
Servicios Corporativos Improsa Capital, S.A.	3.10	25.000.000	25.000.000	
Servicios Corporativos Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	3.10	554.842.446	516.702.841	
Gastos administrativos:				
Servicios de Banco Improsa, S.A.		55.242	90.122	
Total de gastos		¢686.771.147	¢644.094.533	
Ingresos:				
Intereses sobre efectivo en cuentas bancarias Banco Improsa S.A.	3.18	¢1.158.485	¢920.403	
Total de Ingresos		¢1.158.485	¢920.403	

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:

	Marzo 2021	Marzo 2020
Activos		
Disponibilidades	US\$ 883,988	US\$ 171,898
Inversiones en instrumentos financieros	1,650,614	1,843,875
Productos por cobrar	24,815	24,970
Cuentas y comisiones por cobrar	2,353	407
Otros activos	502,429	607,494
Total de activos	<u>3,064,199</u>	<u>2,648,644</u>
Pasivos		
Obligaciones con entidades	377,057	432,852
Cuentas por pagar y provisiones	4,245	75,204
Total de pasivos	<u>381,302</u>	<u>508,056</u>
Posición (exposición) neta	<u>US\$2,682,897</u>	<u>US\$2,140,588</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:

31 de marzo de 2021 (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	¢789.055						¢ 789.055
Inversiones	¢ 20.769					¢1.752.348	1.773.117
Productos por cobrar		¢ 9.405	¢ 17.402	¢ 6.020			32.827
Total	789.055	20.769	9.405	17.402	6.020	1.752.348	2.594.999
Pasivos:							
Obligaciones con entidades						232.196	232.196
Total						232.196	232.196
Neto	¢789.055	¢ 20.769	¢ 9.405	¢ 17.402	¢ 6.020	¢	¢2.362.803
Acumulado	¢789.055	¢809.824	¢819.229	¢836.631	¢842.651	¢842.651	¢2.362.803

31 de marzo 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	¢475.882						¢ 475.882
Inversiones		¢147.222				¢1.941.246	2.088.468
Productos por cobrar			¢ 8.992	¢ 20.389	¢ 6.103		35.484
Total	475.882	147.222	8.992	20.389	6.103	1.941.246	2.599.834
Pasivos:							
Obligaciones con entidades						254.244	254.244
Total						254.244	254.244
Neto	¢475.882	¢147.222	¢ 8.992	¢ 20.389	¢ 6.103	¢1.687.002	¢2.345.590
Acumulado	¢475.882	¢623.104	¢632.096	¢652.485	¢658.588	¢2.345.590	

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 evaluar, revisar y proponer para aprobación de la Junta Directiva las estrategias, políticas, manuales y planes de continuidad de negocio y de gestión de los riesgos, así como de la supervisión que los eventos de riesgo sean identificados, evaluados, mitigados y monitoreados; proponer los mecanismos para la implementación de las acciones correctivas requeridas en caso de que existan desviaciones con respecto a los límites y el nivel de apetito. Además, debe aprobar las metodologías de gestión de los diferentes riesgos de la entidad.

De igual forma, dicho Comité se apoya en la Unidad de Administración Integral de Riesgo (UAIR), la cual es la encargada de diseñar las estrategias, políticas, manuales, planes de continuidad del negocio y metodologías para la gestión de los diferentes riesgos, así como la identificación, medición, seguimiento y comunicación de los riesgos que podrían afectar la consecución de los objetivos de la entidad. 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 - Es la posibilidad de una pérdida económica debido a la escasez de fondos que impediría cumplir las obligaciones en los términos pactados. El riesgo de liquidez también puede asociarse a un instrumento financiero particular, y está asociado a la profundidad financiera del mercado en el que se negocia para demandar u ofrecer el instrumento sin afectación significativa de su valor.

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 al límite señalado por el Comité de riesgo.

Administración del Riesgo de Crediticio - El riesgo de crédito es la pérdida potencial que se puede producir por la falta de pago del emisor un título o bien porque la calificación crediticia del título o en su defecto del emisor, se ha deteriorado.

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 el control de este riesgo se cuenta con la Política y Procedimiento para la Gestión del Riesgo Crediticio, donde se establecen los diferentes límites de inversión y de diversificación del portafolio de inversiones propias, información que es presentada por la UAIR y revisada por el Comité de Administración Integral de Riesgo y la administración de Improsa SAFI.

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 la Posibilidad de sufrir pérdidas económicas debido a la inadecuación o a fallos de los procesos, el personal y los sistemas internos o bien a causa de acontecimientos externos. Esta definición incluye el riesgo legal, el riesgo de tecnologías de información, el riesgo estratégico y el de reputación. 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.

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** - Se define como la posibilidad de que se produzcan cambios adversos en las condiciones financieras de una entidad ante fluctuaciones en la tasa de interés dentro de la cartera de inversión, generando efectos negativos en el margen financiero y el valor económico de la Entidad.

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 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); 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. La UAIR realiza los cálculos y emite un informe al Comité periódicamente.

A continuación, se presenta un calce de brechas:

Al 31 de marzo 2021 (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					¢ 756.652.000	¢ 756.652.000
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)					756.652.000	756.652.000
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢	¢	¢	¢	¢ 756.652.000	¢ 756.652.000
Saldos en moneda extranjera:						
Inversiones	¢20.769.418				¢ 995.695.169	¢1.016.464.587
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	20.769.418				995.695.169	1.016.464.587
Obligaciones con entidades					¢ 232.195.532	¢ 232.195.532
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)					232.195.532	232.195.532
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢20.769.418	¢	¢	¢	¢ 763.499.637	¢ 784.269.055
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera:						
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢20.769.418				¢1.752.347.169	¢1.773.116.587
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)					¢ 232.195.532	¢ 232.195.532
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento pasivos	¢20.769.418	¢	¢	¢	¢1.520.151.637	¢1.540.921.055

Al 31 de marzo 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	¢ 20.388.934	¢ 428.125			¢1.005.425.500	¢1.026.242.559
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	20.388.934	428.125			1.005.425.500	1.026.242.559
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢	¢ 20.388.934	¢ 428.125	¢	¢1.005.425.500	¢1.026.242.559
Saldos en moneda extranjera:						
Inversiones	¢156.208.826	¢5.674.773			¢ 935.820.085	¢1.097.703.684
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	156.208.826	5.674.773			935.820.085	1.097.703.684
Obligaciones con el público					¢ 254.244.243	254.244.243
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)					254.244.243	254.244.243
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢	¢156.208.826	¢5.674.773	¢	¢ 681.575.842	¢ 843.459.441
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera:						
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢176.597.760	¢6.102.898			¢1.941.245.585	¢2.123.946.243
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)					¢ 254.244.243	¢ 254.244.243
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento pasivos	¢	¢176.597.760	¢6.102.898	¢	¢1.687.001.342	¢1.869.702.000

- **Riesgo Precio** - Es la probabilidad de sufrir pérdidas en posiciones dentro y fuera de balance como consecuencia de fluctuaciones adversas en los precios de mercado de los activos.

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. Estos cálculos se realizan de manera diaria para las carteras en colones y dólares.

- **Riesgo de Cambio** - Es la posibilidad de sufrir pérdidas como consecuencia de variaciones en el tipo 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 por parte de la Unidad de Administración Integral de Riesgo de manera diaria.

El riesgo cambiario de la Compañía se presenta en el efectivo, depósitos en garantía. Inversiones, cuentas por cobrar y cuentas por pagar denominadas en dólares estadounidenses. En relación con los activos y pasivos denominados en esta moneda, el objetivo de la Compañía es asegurar que la exposición neta se mantenga en un nivel controlable, al tener una posición en dólares estadounidenses positiva que le permita afrontar sus pasivos en esa moneda.

Calce de plazo para activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de marzo de 2021 y 2020:

31 de marzo de 2021 (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\$883,988						US\$ 883,988
Inversiones		US\$ 33,727				US\$1,616,887	1,650,614
Cuentas y comisiones por cobrar		2,353					2,353
Productos por cobrar			US\$ 15,273		US\$ 9,542		24,815
Otros activos						502,429	502,429
Total	883,988	36,080	15,273		9,542	2,119,316	3,064,199
Pasivos:							
Cuentas y comisiones por pagar		1,545				US\$ 2,700	4,245
Obligaciones con entidades						377,057	377,057
Total		1,545				2,700	381,302
Neto	US\$883,988	US\$ 34,535	US\$ 15,273	US\$	US\$ 9,542	(US\$ 2,700)	US\$1,742,259
Acumulado	US\$883,988	US\$918,523	US\$933,796	US\$933,796	US\$943,338	US\$940,638	US\$2,682,897

31 de marzo 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\$171,898						US\$171,898
Inversiones		US\$250,638				US\$1,593,237	1,843,875
Cuentas y comisiones por cobrar		407					407
Productos por cobrar			US\$15,309		US\$ 9,661		24,970
Otros activos						607,494	607,494
Total	171,898	251,045	15,309		9,661	2,200,731	2,648,644
Pasivos:							
Cuentas y provisiones por pagar		69,351	39			US\$ 5,814	75,204
						432,852	432,852
Total		69,351	39		5,814	432,852	508,056
Neto	US\$171,898	US\$181,694	US\$ 15,270	US\$	US\$ 9,661	(US\$ 5,814)	US\$1,767,879
Acumulado	US\$171,898	US\$353,592	US\$368,862	US\$368,862	US\$378,523	US\$372,709	US\$2,140,588

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:

	Marzo 2021		Marzo 2020	
	Valor en libros	Valor Razonable	Valor en libros	Valor Razonable
Activos financieros:				
Disponibilidades	¢ 789.054.614	¢ 789.054.614	¢ 475.882.377	¢ 475.882.377
Inversiones en instrumentos financieros	1.773.116.587	1.773.116.587	2.123.946.243	2.123.946.243
Cuentas y comisiones por cobrar	1.449.265	1.449.265	239.003	239.003
Total activos	¢2.563.620.466	¢2.563.620.466	¢2.600.067.623	¢2.600.067.623
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar y provisiones	¢ 876.391.728	¢ 876.391.728	¢1.036.865.062	¢1.036.865.062
Total pasivos	¢ 876.391.728	¢ 876.391.728	¢ 162.566.557	¢ 162.566.557

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 31 de marzo 2021 y 2020:

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades	3.13	¢1.158.485	¢920.403
Por inversiones en instrumentos financieros		37.140.964	31.804.038
Por ganancia por diferencias de cambio y UD	3.8	805.715	75.062.207
Por otros ingresos financieros			9.707.876
Otros ingresos de operación:			
Por comisiones por servicios	3.9	1.227.140.000	1.315.647.669
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		1.625	
Disminución del impuesto sobre la renta		159.176	
Total		¢1,266,405,965	¢1,433,142,193

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 la NIIF 7 y que no se detallan en las notas mencionadas:

- a. **Categorías de Instrumentos Financieros** - Al 31 de marzo 2021 y 2020, los instrumentos financieros de la Compañía están compuestas por las siguientes cuentas:

	Marzo 2021	Marzo 2020
Disponibilidades	¢ 789.054.614	¢ 475.882.377
Cuentas y comisiones por cobrar al costo amortizado	14.860.434	14.294.534
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral	1.752.347.169	1.941.245.585
Inversiones al costo amortizado	20.769.418	147.222.805
Productos por cobrar	32.826.734	35.483.669
Depósitos en garantía	306.741.755	
Total	¢2.916.600.124	¢2.614.128.970
Obligaciones con entidades	¢ 232.195.532	¢254.244.243
Otras cuentas por pagar al costo amortizado	870.880.988	1.036.865.062
Total	¢1.103.076.520	¢1.291.109.305

- 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 31 de marzo 2021 y 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\$2,682,897
Tipo de cambio de cierre al 31/03/2021		¢ 615.81
Aumento en el tipo de cambio de un 10%		62
Ganancia		¢166.339.614

Sensibilidad a la Disminución en el Tipo de Cambio

	Nota	
Posición Neta	3.14	US\$ 2,682,897
Tipo de cambio de cierre al 31/03/2021		¢ 615.81
Disminución en el tipo de cambio de un 10%		(62)
Pérdida		¢(166.339.614)

Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés - Al 31 de marzo 2021 no se presenta análisis de sensibilidad de tasas de interés en virtud de que las inversiones en instrumentos financieros de la compañía tienen establecidas tasas de intereses fijas y por esta condición la administración de la compañía considera que un cambio en las tasas de interés no se materializaría.

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 31 de marzo de 2021, 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 31 de marzo 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$324,446,917, US\$324,574,317 y US\$324,532,916 y mantenía colocado un total de 63.156 participaciones al cierre de cada periodo respectivamente.

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 al 31 de marzo 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$14,260,981, US\$13,863,672 y US\$14,179,283 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 31 de marzo de 2021.

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 31 de marzo 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$135,881,218, US\$134,223,288 y US\$133,240,635 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 31 de marzo de 2021.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores el 23 de abril de 2004 y al 31 de marzo 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$42,232,087, US\$41,638,737 y US\$42,142,149 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 31 de marzo 2021.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 21 de junio de 1999 y al 31 de marzo 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$29,062,890, US\$29,209,148 y US\$28,978,567 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 Interclar 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. 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.

La principal afectación sufrida por la compañía se encuentra la reducción en las tarifas de comisiones de administración como una medida para contrarrestar los efectos que sufrieron los fondos de inversión asociados a la posposición, suspensión y renegociación de contratos de arrendamiento con inquilinos afectados por la emergencia nacional. El impacto de las reducciones en las tarifas de comisión de administración generó una reducción en los ingresos operativos de ₡199 millones durante el 2020. A pesar de la reducción en los ingresos operativos es importante hacer mención a que durante el 2020 los niveles de suficiencia patrimonial de la sociedad administradora no se han visto comprometidos y se han mantenido en niveles muy buenos.

Con la autorización por parte de las autoridades nacionales e internacionales, el uso de la vacuna y con la implementación de medidas de contención del riesgo de contagio del COVID-19, las autoridades gubernamentales han procedido a la apertura escalada de los diferentes sectores económicos y con ello la reactivación económica.

- 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.

6. TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de setiembre de 2018, el “Reglamento de Información Financiera”, el cual 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.

Asimismo, establecer el contenido, preparación, remisión, presentación y publicación de los estados financieros de las entidades individuales, grupos y conglomerados financieros supervisados por las cuatro Superintendencias.

Este Reglamento rige a partir del 1° de enero de 2020, con algunas excepciones.

A continuación, se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF, así como las NIIF o CINIIF no adoptadas aún:

- a. ***Estado de Flujos de Efectivo (NIC 7)*** - El Consejo autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo e indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo. Adicionalmente la Norma requiere revelar derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivos, por ejemplo, por cambios en variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.
- b. ***Registro de Estimaciones, Provisiones y Reservas*** - Estas partidas son determinadas siguiendo fórmulas preestablecidas, legislación pertinente o por solicitud de parte de las entidades reguladoras. Las estimaciones contables son las mejores aproximaciones de valores o partidas que se incluyen en los estados financieros para medir los efectos de sucesos o transacciones económicas ya ocurridas, o bien una situación actual que es propia de un activo o pasivo de la entidad, incluidos los ajustes que se producen tras la evaluación de un elemento como resultado de nueva información o nuevos acontecimientos. La NIC 8 establece que en la medida que un cambio en una estimación contable dé lugar a cambios en activos y pasivos, o se refiera a una partida de patrimonio, deberá ser reconocido ajustando el valor en libros de la correspondiente partida de activo, pasivo o patrimonio en el período en que tiene lugar el cambio, por lo que se puede presentar la necesidad de realizar cambios de manera retrospectiva. Sin embargo, el CONASSIF en el “Reglamento de Información Financiera” estableció que todo cambio en las estimaciones contables es prospectivo y se registra en los resultados del período.
- c. ***Moneda Funcional y Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la moneda Extranjera*** - El CONASSIF requiere que los estados financieros de las

entidades supervisadas se presenten en colones costarricenses como moneda funcional. Adicionalmente, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial “colón costarricense”. Al cierre de cada mes, se utilizará el tipo de cambio de referencia que corresponda según lo indicado en el párrafo anterior, vigente al último día de cada mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario en las partidas monetarias en moneda extranjera. De acuerdo a la NIC 21, al preparar los estados financieros, cada entidad determinará su moneda funcional. La entidad convertirá las partidas en moneda extranjera a la moneda funcional, e informará de los efectos de esta conversión. Tal como se indicó anteriormente, el CONASSIF determinó que tanto la presentación de la información financiera como el registro contable de las transacciones en moneda extranjera debían convertirse al colón, independientemente de cual sea su moneda funcional.

- d. ***Propiedades, Planta y Equipo (NIC 16) y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos*** - Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben de ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación. La revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo. Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria. Esto es una diferencia con NIC16 ya que la misma no exige una reevaluación. Adicionalmente las mejoras a la propiedad arrendada se muestran como otros activos según catálogo de cuentas y no como parte del activo fijo.
- e. ***Información Financiera Intermedia (NIC 34)*** - Los estados financieros deben cumplir con lo exigido por la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* y acompañado de las notas explicativas que exige la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*, excepto por lo indicado en lo que disponga la reglamentación del CONASSIF con respecto a la presentación y revelación de los estados financieros.
- f. ***Errores Fundamentales y Otros Cambios en las Políticas Contables***. La entidad, sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y cualitativos. La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.

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 COMPAÑIA

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.

* * * * *