

**GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A.
Y SUBSIDIARIAS**

(Compañía Consolidada)

Estados financieros intermedios (no dictaminados)
Al 30 de Setiembre de 2017 y 2016, y 30 de Junio de 2017

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2017, 2016 Y 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/17	30/09/16	30/06/17
ACTIVOS				
Disponibilidades	2.2.d, 3.1	<u>¢ 56,788,380,801</u>	<u>¢ 62,990,040,287</u>	<u>¢ 58,229,444,330</u>
Efectivo		1,158,998,718	957,430,108	916,033,548
Banco Central		49,877,753,627	55,103,408,009	53,447,140,527
Entidades financieras del país		714,228,963	1,349,463,637	607,959,404
Entidades financieras del exterior		2,499,662,238	2,018,416,318	1,497,226,724
Otras disponibilidades		2,537,737,255	3,561,322,215	1,761,084,127
Inversiones en instrumentos financieros	3.2	<u>71,799,283,979</u>	<u>55,504,228,258</u>	<u>54,935,504,509</u>
Mantenidas para negociar	2.2f	21,931,246,195		14,304,186,484
Disponibles para la venta	2.2g	49,305,306,704	54,647,523,279	40,234,137,648
Mantenidas al vencimiento	2.2h	32,470,555	15,787,900	32,106,934
Instrumentos financieros derivados	2.2nn	20,050,000	234,190,000	14,450,000
Productos por cobrar		510,210,525	606,727,079	350,623,443
Cartera de créditos	2.2k, 3.3	<u>288,508,392,665</u>	<u>268,005,620,269</u>	<u>296,603,992,483</u>
Créditos vigentes		274,375,924,305	257,557,029,407	285,506,636,188
Créditos vencidos		14,613,985,763	10,433,547,673	11,026,359,683
Créditos en cobro judicial		4,465,374,909	3,836,842,503	4,764,330,633
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	2.2i	(6,917,722,577)	(5,465,192,939)	(6,474,407,004)
Cuentas y comisiones por cobrar	2.2k, 3.4	<u>4,078,117,440</u>	<u>3,710,670,869</u>	<u>3,546,562,249</u>
Comisiones por cobrar		101,842,126	176,315,707	104,089,199
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.26	2,686,473	4,108,634	3,913,206
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar	3.25	1,095,086,952	732,115,373	1,016,359,894
Otras cuentas por cobrar		3,107,124,991	3,355,442,315	2,618,807,285
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	2.2i	4,605,264		498,679
		(233,228,366)	(557,311,160)	(197,106,014)

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2017, 2016 Y 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Bienes realizables	2.2n, 3.5	<u>₡ 1,600,479,030</u>	<u>₡ 674,565,956</u>	<u>₡ 1,684,230,762</u>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos (Estimación por deterioro y por disposición legal)		2,397,795,291	930,208,141	2,195,983,521
Participaciones en el capital de otras empresas (neto)	2.2t	<u>158,679,533</u>	<u>158,679,621</u>	<u>158,679,533</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	2.2o, 3.7	<u>7,065,128,696</u>	<u>7,229,964,256</u>	<u>7,137,533,736</u>
Inversiones en propiedades	3.6	<u>5,834,194,666</u>	<u>6,105,941,838</u>	<u>6,042,949,010</u>
Otros activos	3.8	<u>16,395,120,294</u>	<u>16,431,206,591</u>	<u>15,918,227,903</u>
Cargos diferidos		1,535,856,622	1,499,888,307	1,473,902,064
Activos intangibles	2.2s	8,842,979,802	9,143,644,372	8,840,800,634
Otros activos	2.2r	<u>6,016,283,870</u>	<u>5,787,673,912</u>	<u>5,603,525,205</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>₡452,227,777,104</u>	<u>₡420,810,917,945</u>	<u>₡444,257,124,515</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS				
Obligaciones con el público	3.10	<u>₡263,671,553,840</u>	<u>₡244,829,441,147</u>	<u>₡270,128,626,391</u>
A la vista	4.7.1	57,323,881,829	77,033,716,273	65,972,596,147
A Plazo	4.7.1	203,767,554,050	161,642,284,868	201,699,280,741
Otras obligaciones con el público			4,316,036,983	114,079,618
Cargos financieros por pagar		2,580,117,961	1,837,403,023	2,342,669,885
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica			<u>3,300,000,000</u>	
A la vista			3,300,000,000	
Obligaciones con entidades	3.11	<u>120,318,227,484</u>	<u>110,161,895,578</u>	<u>110,262,304,062</u>
A la vista		3,961,715,004	171,686,776	1,180,302,787
A plazo		25,652,833,227	27,654,098,943	21,243,696,602
Otras obligaciones con entidades		89,424,823,146	81,190,827,422	86,909,856,840
Cargos financieros por pagar		1,278,856,107	1,145,282,437	928,447,833

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2017, 2016 Y 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Cuentas por pagar y provisiones	3.12	¢ 5,804,967,598	¢ 6,093,979,504	¢ 6,158,205,599
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		45,048,972	31,701,032	22,764,591
Impuesto sobre la renta diferido	3.25	724,102,308	742,313,956	730,670,443
Provisiones		392,699,630	431,357,169	335,478,292
Otras cuentas por pagar diversas		4,639,244,553	4,888,607,347	5,069,292,273
Cargos financieros por pagar		3,872,135		
Otros pasivos	3.13	2,877,429,054	3,637,375,388	1,841,062,832
Ingresos diferidos		1,021,787,283	784,362,454	1,185,370,114
Estimación por deterioro de créditos contingentes		32,310,959	14,290,392	24,122,556
Otros pasivos		1,823,330,812	2,838,722,542	631,570,162
Obligaciones subordinadas	3.14	11,639,159,509	11,735,956,394	12,045,916,563
Obligaciones subordinadas		11,613,823,545	11,710,583,550	11,872,029,150
Cargos financieros por pagar		25,335,964	25,372,844	173,887,413
TOTAL DE PASIVOS		¢404,311,337,485	¢379,758,648,011	¢400,436,115,447
PATRIMONIO				
Capital social		¢ 30,877,275,760	¢ 27,377,275,760	¢ 27,377,275,760
Capital pagado	3.15.1	30,877,275,760	27,377,275,760	27,377,275,760
Aportes patrimoniales no capitalizados	3.15.5	2,852,470,740	(10,110,383)	3,489,889,617
Ajustes al patrimonio		2,036,629,043	2,138,347,049	2,132,376,651
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		2,098,510,089	2,098,510,089	2,098,510,089
Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta		(410,472,740)	(77,285,794)	(233,455,323)
Ajuste por conversión de estados financieros	2.2c	348,591,694	117,122,754	267,321,885
Reservas patrimoniales		3,531,377,598	3,188,539,547	3,531,378,247
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		4,099,963,283	5,057,909,244	4,105,686,556
Resultado del período	3.15.8	4,477,286,644	3,269,230,048	3,143,161,220
Intereses minoritarios		41,436,551	31,078,669	41,241,017
TOTAL PATRIMONIO		¢ 47,916,439,619	¢ 41,052,269,934	¢ 43,821,009,068
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		¢452,227,777,104	¢420,810,917,945	¢444,257,124,515

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2017, 2016 Y 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/17	30/09/16	30/06/17
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	4.1	<u>€ 29,474,052,687</u>	<u>€ 42,577,556,499</u>	<u>€ 27,776,518,293</u>
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	2.2ii, 4.3	<u>€3,888,819,701,408</u>	<u>€3,655,129,308,752</u>	<u>€3,796,949,687,416</u>
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	<u>1,155,746,107</u>	<u>1,260,225,005</u>	<u>1,153,224,464</u>
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	<u>€3,887,663,955,301</u>	<u>€3,653,869,083,747</u>	<u>€3,795,796,462,952</u>
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	4.2	<u>€2,309,485,311,808</u>	<u>€5,371,156,352,493</u>	<u>€2,329,016,008,049</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		1,175,159,720,320	4,597,044,952,006	1,455,462,552,096
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		907,275,031,006	598,067,860,046	659,711,576,235
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		1,354,895,373	1,248,684,007	1,182,322,523
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		225,695,665,109	174,794,856,434	212,659,557,195

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Marianela Ortuño Pinto
Presidente

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/17	30/09/16
INGRESOS FINANCIEROS	2.2cc		
Por disponibilidades		¢ 36,018,544	¢ 56,587,255
Por inversiones en instrumentos financieros		1,588,124,493	1,668,265,568
Por cartera de créditos	3.16	19,216,384,602	16,579,461,064
Por arrendamientos financieros		48,089,419	46,846,393
Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netas	3.21	678,344,783	659,286,495
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta		431,899,327	411,573,525
Por ganancia inversión en propiedades	3.6		11,274,900
Por otros ingresos financieros		<u>490,263,578</u>	<u>549,474,366</u>
Total de ingresos financieros		<u>22,489,124,746</u>	<u>19,982,769,566</u>
GASTOS FINANCIEROS	2.2cc		
Por obligaciones con el público	3.18	8,528,790,567	7,833,546,978
Por obligaciones con entidades financieras	3.19	4,388,980,887	3,429,458,322
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes		712,872,356	507,906,179
Por pérdida por valoración inversión en propiedades	3.6	72,235,558	
Por pérdida en instrumentos derivados	3.17	672,881,052	386,750,000
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		42,186,216	17,214,243
Por otros gastos financieros		<u>147,711,975</u>	<u>130,074,774</u>
Total de gastos financieros		<u>14,565,658,611</u>	<u>12,304,950,496</u>
Por estimación de deterioro de activos		<u>1,928,427,082</u>	<u>1,747,529,291</u>
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		<u>611,918,708</u>	<u>222,131,287</u>
RESULTADO FINANCIERO		<u>6,606,957,761</u>	<u>6,152,421,066</u>
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN			
Por comisiones por servicios	3.20	7,934,711,834	6,664,302,024
Por bienes realizables		32,098,178	7,000,000
Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas	2.2.a	6,050,143	13,049,075
Por cambio y arbitraje de divisas		2,313,999,678	2,256,233,179
Por otros ingresos con partes relacionadas	3.26	4,375,652	32,976,178
Por otros ingresos operativos	3.22	<u>4,775,576,665</u>	<u>4,302,465,375</u>
Total otros ingresos de operación		<u>15,066,812,150</u>	<u>13,276,025,831</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/17	30/09/16
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	2.2cc		
Por comisiones por servicios		¢706,331,578	¢582,658,437
Por bienes realizables		666,711,036	339,384,491
Por pérdida por participaciones de capital en empresas			475,520
Por bienes diversos		162,686,700	162,950,860
Por provisiones		71,618,919	74,614,706
Por cambio y arbitraje de divisas		1,475,070,827	1,521,137,316
Por otros gastos con partes relacionadas		2,900,031	93,414,338
Por otros gastos operativos		2,579,948,740	2,227,656,983
Por amortización costos directos diferidos asociados a créditos		<u>639,565,091</u>	<u>877,931,407</u>
Total otros gastos de operación		<u>6,304,832,922</u>	<u>5,880,224,058</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>15,368,936,989</u>	<u>13,548,222,839</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.2cc		
Por gastos de personal		6,617,419,625	5,854,829,675
Por otros gastos de administración		<u>3,292,466,710</u>	<u>3,660,369,678</u>
Total gastos administrativos	3.23	<u>9,909,886,335</u>	<u>9,515,199,353</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		5,459,050,654	4,033,023,486
Impuesto sobre la renta	2.2y, 3.25	881,648,339	696,418,112
Participaciones sobre la utilidad	3.24	160,298,502	77,229,749
Disminución de participaciones sobre la utilidad		<u>68,055,558</u>	<u>12,125,992</u>
RESULTADO DEL PERIODO		<u>4,485,159,371</u>	<u>3,271,501,617</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		7,872,727	2,271,569
Atribuidos a la controladora		4,477,286,644	3,269,230,048

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/17	30/09/16
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO			
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta		(177,017,417)	(77,285,794)
Otro		<u>81,269,808</u>	<u>117,122,754</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO		<u>¢ (95,747,609)</u>	<u>¢ 39,836,960</u>
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		<u>¢4,389,411,762</u>	<u>¢3,311,338,577</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		8,752,346	2,847,570
Atribuidos a la controladora		4,380,659,416	3,308,491,007
			(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Marianela Ortuño Pinto
Presidente

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
Saldo al 1ro. de enero de 2016		<u>¢27,377,275,760</u>	<u>¢(10,110,383)</u>	<u>¢2,115,619,064</u>	<u>¢3,188,539,547</u>	<u>¢6,555,755,433</u>	<u>¢39,227,079,421</u>
Corrección de errores fundamentales	3.15.7					<u>(71,063,771)</u>	<u>(71,063,771)</u>
Saldo corregido al 1ro de Enero de 2016		<u>¢27,377,275,760</u>	<u>¢(10,110,383)</u>	<u>¢2,115,619,064</u>	<u>¢3,188,539,547</u>	<u>¢6,484,691,662</u>	<u>¢39,156,015,650</u>
Resultados del período 2016						3,269,230,048	3,269,230,048
Dividendos por período 2015	3.15.6					<u>(1,426,782,418)</u>	<u>(1,426,782,418)</u>
Saldo al 30 de setiembre de 2016		<u>¢27,377,275,760</u>	<u>¢(10,110,383)</u>	<u>¢2,115,619,064</u>	<u>¢3,188,539,547</u>	<u>¢8,327,139,292</u>	<u>¢40,998,463,280</u>
Otros resultados integrales al 30 de setiembre de 2016							
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			127,281,338			127,281,338
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				<u>(104,553,353)</u>			<u>(104,553,353)</u>
Resultados integrales totales al 30 de setiembre de 2016		<u>¢27,377,275,760</u>	<u>¢(10,110,383)</u>	<u>¢2,138,347,049</u>	<u>¢3,188,539,547</u>	<u>¢ 8,327,139,292</u>	<u>¢41,021,191,265</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		<u>¢ 39,956,496</u>		<u>¢ 1,032,886</u>	<u>¢ 2,172,783</u>	<u>¢ (12,083,496)</u>	<u>¢ 31,078,669</u>
Atribuidos a la controladora		<u>¢27,377,275,760</u>	<u>¢(10,110,383)</u>	<u>¢2,138,347,049</u>	<u>¢3,188,539,547</u>	<u>¢8,327,139,292</u>	<u>¢41,021,191,265</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
Saldo al 1ro de enero de 2017		¢27,377,275,760	¢(10,110,383)	¢2,162,692,956	¢3,531,377,598	¢8,373,138,556	¢41,434,374,487
Emisión de acciones	3.15.2	3,500,000,000				(3,500,000,000)	
Resultados del período 2017						4,477,286,644	4,477,286,644
Capitalización de utilidades	3.15.5		2,862,581,123				2,862,581,123
Dividendos por período 2016	3.15.6					(773,175,273)	(773,175,273)
Saldo al 30 de setiembre de 2017		30,877,275,760	2,852,470,740	2,162,692,956	3,531,377,598	8,577,249,927	48,001,066,981
Otros resultados integrales al 30 de setiembre de 2017							
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			222,216,616			222,216,616
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				(348,280,529)			(348,280,529)
Resultados integrales totales al 30 de setiembre de 2017		¢30,877,275,760	¢2,852,470,740	¢2,036,629,043	¢3,531,377,598	¢8,577,249,927	¢47,875,003,068
Atribuidos a los intereses minoritarios		¢ 39,956,495		¢ 879,619	¢ 2,505,706	¢ (1,905,269)	¢ 41,436,551
Atribuidos a la controladora		<u>¢30,877,275,760</u>	<u>¢2,852,470,740</u>	<u>¢2,036,629,043</u>	<u>¢3,531,377,598</u>	<u>¢8,577,249,927</u>	<u>¢47,875,003,068</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Marianela Ortuño Pinto
Presidente

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/17	30/09/16
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado del período		¢ 4,485,159,371	¢3,271,501,617
Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:		<u>7,646,383,615</u>	<u>(83,644,730)</u>
Pérdida por estimación para créditos incobrables		1,928,427,082	1,747,529,291
Diferencial cambiario no realizado		4,545,498,123	(2,736,187,884)
Participación minoritaria		(7,872,727)	(2,271,569)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		619,680,208	441,991,033
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	560,650,929	465,294,399
Variación en los activos (aumento), o disminución		<u>(38,740,851,226)</u>	<u>(11,490,199,688)</u>
Valores negociables		(21,931,246,195)	101,983,442
Créditos y avances de efectivo		(15,065,100,317)	(11,970,976,051)
Bienes realizables		(1,501,429,481)	(582,783,749)
Cuentas por cobrar		(588,932,256)	(408,117,298)
Productos por cobrar		(338,903,189)	(432,152,895)
Otros activos		684,760,212	1,801,846,863
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)		<u>9,557,582,759</u>	<u>64,506,723,350</u>
Obligaciones a la vista y a plazo		9,457,601,071	61,477,423,680
Otras cuentas por pagar y provisiones		(982,499,868)	869,579,306
Cargos por pagar		897,041,230	646,172,604
Otros pasivos		<u>185,440,326</u>	<u>1,513,547,760</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>(17,051,725,482)</u>	<u>56,204,380,549</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo Improsa”, fue constituido el 27 de julio de 1998, de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó a la Compañía para actuar como grupo financiero. El domicilio legal de la Compañía es la ciudad de San José, Barrio Escalante, Avenida Quinta, calles 29 y 31, edificio número dos mil novecientos ochenta y cinco. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, administración de inmuebles, “property management”, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 30 de setiembre 2017, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 487 funcionarios. Su dirección electrónica es www.grupoimprosa.com.

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. posee doce agencias en Costa Rica y la subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, S.A. cuenta con sucursales en Guatemala, El Salvador, Panamá, Nicaragua, Honduras y Costa Rica. Grupo Improsa brinda servicios a través de la red de cajeros automáticos ATH.

La supervisión del Banco Improsa está a cargo de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), mientras que Improsa SAFI e Improsa Valores Puesto de Bolsa por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) e Improsa Seguros es supervisada por la Superintendencia General de Seguros (SUGESE) y sus operaciones 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.

2. BASE PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las políticas contables significativas observadas por el Grupo 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 Entidades Financieras (SUGEF), Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), Superintendencia General de Seguros (SUGESE), del Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.) y el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y en lo no dispuesto por estos, por las NIIF (NIIF).

Las diferencias más importantes entre la legislación vigente, la reglamentación del CONASSIF y las disposiciones de la SUGEF en relación con las NIIF vigentes al 1° de enero de 2011, se describen seguidamente:

- a. **Registro de Estimaciones, Provisiones y Reservas** - Estas partidas son determinadas siguiendo fórmulas preestablecidas, legislación pertinente o por solicitud de parte de las entidades reguladoras. El resultado de estas estimaciones, provisiones y reservas no necesariamente cumple con las NIIF.
- b. **Instrumentos Financieros** - Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen lo que se denominan instrumentos primarios: inversiones en valores, cartera de créditos, cuentas por cobrar y obligaciones financieras por pagar.

- **Clasificación** - Estos instrumentos pueden ser clasificados en las categorías que se indican:
 - Los instrumentos negociables son aquellos que se mantienen con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.
 - La cartera de créditos y las cuentas por cobrar se clasifican como instrumentos originados por la entidad, puesto que se establecieron con el fin de proveer fondos a un deudor y no para generar utilidades a corto plazo.
 - Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar ni se van a mantener hasta su vencimiento. Los instrumentos disponibles para la venta incluyen algunos títulos de deuda.
- **Reconocimiento Instrumentos Financieros** - Los activos disponibles para la venta se reconocen en el momento en que se compromete a adquirir tales activos. A partir de esa fecha, cualquier ganancia o pérdida originada de los cambios en el valor razonable de los activos se reconoce en el patrimonio, según requerimientos del CONASSIF.

Los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo, se reconocen a la fecha de negociación.

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

Posterior al reconocimiento inicial, todos los activos disponibles para la venta y negociables, se miden al valor razonable.

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

- **Principios de Medición del Valor Razonable** - El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.
 - **Ganancias y Pérdidas en Mediciones Posteriores** - Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros disponibles para la venta, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.
 - **Dar de Baja un Instrumento Financiero** - El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando el Grupo 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 el Grupo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y de forma simultánea proceder al pago del pasivo.
- c. **Clasificación de Partidas** - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.
- d. **Créditos Vencidos** - Los créditos vencidos se determinan con base en el criterio de mora legal.
- e. **Estimación por Deterioro e Incobrabilidad para Cartera de Créditos** - Dicha estimación se calcula según lo establecido en el Acuerdo SUGEF 1-05 “Calificación de Deudores” siguiendo los criterios de mora, capacidad de pago y comportamiento de pago histórico (aplicables para las empresas reguladas por SUGEF).
- Las variaciones en dicha estimación se registran en el mes siguiente al que se determinan.
- f. **Mejoras a la Propiedad Arrendada** - Las mejoras a la propiedad arrendada se registran como “Otros activos” y no como “Bienes en Uso”.

- g. **Provisión para Prestaciones Legales** - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.
- h. **Moneda Funcional** - Por definición del CONASSIF, se define al colón costarricense como moneda funcional para los entes regulados, para lo cual los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de compra de referencia del Banco Central de Costa Rica para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda funcional, y se debe usar el tipo de cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica al final del mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario.
- i. **Presentación de Estados Financieros** - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.
- j. **Otras Disposiciones** - El CONASSIF emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las NIIF.
- k. **Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores NIC 8** - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.
- l. **Propiedades, Planta y Equipo y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos** - La revaluación se debe realizar cada cinco años por medio de un avalúo hecho por un profesional independiente. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria.

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

- m. **Ingresos Ordinarios** - Para los ingresos por comisiones e intereses a más de ciento ochenta días, devengados y no percibidos, se suspenderá su registro y serán reconocidos solamente hasta cuando sean cobrados.
- n. **Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficios por Retiro** - Se debe reportar mediante un estado que muestre los activos netos para atender beneficios; el valor actuarial presente de los beneficios prometidos distinguiendo entre beneficios irrevocables y los que no lo son; y el superávit o déficit resultante.

- o. **Estados Financieros Consolidados y Separados e Inversiones en Asociadas** - Se debe remitir la información consolidada e individual. Las inversiones de las subsidiarias deben contabilizarse bajo el método de participación. La consolidación se aplica sobre una participación del 25%. Se aplica el método de consolidación proporcional solamente en negocios conjuntos.
- p. **Información Financiera Intermedia** - Los estados financieros deben cumplir con lo exigido por el NIC 1, excepto por lo indicado en lo que disponga la reglamentación del CONASSIF con respecto a la presentación y revelación de los estados financieros.
- q. **Activos Intangibles** - Se deben registrar por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas de deterioro del valor acumuladas que les haya podido afectar.

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

- r. **Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición** - Las compras y ventas de valores convencionales deben registrarse utilizando el método de la fecha de liquidación. Las inversiones propias en participaciones de fondos de inversión abiertos se deben clasificar como activos financieros negociables. Las inversiones propias en participaciones en fondos cerrados se deben clasificar como disponibles para la venta.

Los supervisados por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE pueden clasificar otras inversiones en instrumentos financieros mantenidos para negociar, siempre que exista manifestación expresa de su intención para negociarlos en no más de noventa días a partir de la fecha de adquisición.

- s. **Instrumentos Financieros, Transferencia de Activos** - Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicometido.
- t. **Inversión en Propiedad para Alquiler o Plusvalía** - Las propiedades de inversión son valuadas al valor razonable, excepto cuando no haya evidencia de poder determinarlo. El valor residual de la propiedad de inversión debe considerarse como cero.

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

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

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

2.2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

Principales Políticas Contables Utilizadas - Las políticas contables más importantes utilizadas por el Grupo en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:

- a. **Consolidación** - Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de las siguientes compañías subsidiarias, cuya participación accionaria, ubicación geográfica y moneda oficial de su domicilio social se detalla a continuación:

Compañía	Participación Accionaria	País	Moneda
Banco Improsa, S.A.	99,95%	Costa Rica	Colón
Improsa SAFI, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Agencia de Seguros, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Capital, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC, S.A. (Nota 5.d)	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Banprocesos, S.A.	50,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Servicios Internacionales, S.A. y sucursales en el extranjero:	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Servicios Internacionales, Guatemala	100,00%	Guatemala	Quetzal
Improsa Servicios Internacionales, El Salvador	100,00%	El Salvador	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, Panamá	100,00%	Panamá	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, Nicaragua	100,00%	Nicaragua	Córdoba
Improsa Servicios Internacionales, Honduras	100,00%	Honduras	Lempira

Los criterios de consolidación están de conformidad a las disposiciones de la SUGEF para la presentación, remisión y publicación de los estados financieros consolidados e individuales de las empresas que integran los grupos financieros. Los saldos, las transacciones, ingresos y gastos, dividendos y las ganancias o pérdidas resultantes de transacciones entre las subsidiarias de la Compañía, han sido eliminados en el proceso de consolidación y se reconoce en consolidación los intereses minoritarios cuando existen. Las transacciones de compra de cartera entre las compañías del mismo grupo económico, se registran al valor de costo reconocido por la compañía adquiriente. Las inversiones que representan una participación accionaria menor al 25% se registran y mantienen al costo.

- b. ***Uso de Estimaciones*** - Al preparar los estados financieros consolidados, la administración del Grupo ha efectuado estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbres y utilización del juicio, por lo tanto no pueden ser determinadas con precisión. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la Administración se refieren a: deterioro de los activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras cuentas por cobrar, deterioro de bienes realizables y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y diferidos y estimaciones de pasivo.
- c. ***Conversión de los Estados Financieros de las Sucursales en el Extranjero*** - Los estados financieros de las sucursales en el extranjero de Improsa Servicios Internacionales, S.A. fueron convertidos a colones costarricenses, bajo el concepto de conversión de esas subsidiarias a moneda de presentación.

El Grupo utiliza la siguiente metodología para traducir la información identificada de las Subsidiarias, de dólares estadounidenses a colones costarricenses: a) Activos y pasivos al tipo de cambio de cierre vigente al 31 de diciembre de cada año, b) las cuentas de patrimonio al tipo de cambio histórico, c) los resultados al tipo de cambio promedio del mes en que ocurrieron y d) el efecto por conversión se reconoce como una partida en el patrimonio.

- d. ***Disponibilidades*** - Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tienen una disponibilidad inmediata.
- e. ***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 considera como efectivo y equivalente a efectivo el saldo del rubro de disponibilidades; los depósitos a la vista y a plazo, así como las inversiones en valores que se mantienen con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses y fueron negociables en una bolsa de valores regulada.
- f. ***Valores Negociables*** - Los valores negociables incluyen los valores constituidos activamente en un mercado financiero bursátil y que han sido adquiridos con la intención de generar una ganancia por las fluctuaciones de precios a corto plazo. Las

fluctuaciones en el valor razonable de estos valores se reconocen en el estado de resultados.

- g. **Valores Disponibles para la Venta** - Los valores disponibles para la venta están constituidos por valores de deuda no clasificados como valores mantenidos al vencimiento y se presentan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas no realizadas se registran en una cuenta separada del patrimonio de los accionistas, hasta que el activo financiero sea vendido, cobrado o transferido, o hasta que el activo financiero se considere deteriorado, en cuyo caso las ganancias o pérdidas previamente acumuladas en la cuenta de capital se reconocerán en los resultados de operaciones del año corriente.

El valor razonable es determinado con base en el vector de precios para las inversiones locales y de sistemas electrónicos de información bursátil del mercado para las inversiones extranjeras. Para las inversiones donde no hay un precio de mercado, su valor razonable es determinado con base en otros instrumentos similares o con base en los flujos de efectivo esperados sobre dichas inversiones.

- h. **Valores Mantenidos hasta el Vencimiento** - Los valores mantenidos hasta el vencimiento están constituidos por títulos de deuda que tienen establecidos pagos fijos o predeterminados. Estos valores se registran a su costo amortizado y es intención de la Administración mantenerlos hasta su vencimiento.
- i. **Determinación del Valor Razonable de los Activos Financieros** - El valor razonable utilizado en la medición de instrumentos financieros es determinado con base en los precios provistos por la Bolsa Nacional de Valores, S.A. para las inversiones costarricenses y de sistemas electrónicos de información bursátil para las inversiones extranjeras.
- j. **Baja de Activos y Pasivos Financieros** - Los activos financieros son dados de baja por Grupo Improsa cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del instrumento financiero; o cuando transfiere el instrumento financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al mismo y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del instrumento financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Los pasivos financieros son dados de baja por Grupo Improsa cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

- k. **Cartera de Crédito y Cuentas por Cobrar** - Los préstamos y cuentas por cobrar concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro.

1. **Estimación por Deterioro e Incobrabilidad de la Cartera de Crédito** - El Banco calcula el deterioro de la cartera de crédito con base en las disposiciones en vigencia denominadas “Reglamento para la calificación de deudores” emitido por la SUGEF. La normativa vigente se fundamenta, entre otros factores, en el análisis de la capacidad de pago, en el análisis del valor ajustado de las garantías como mitigadores para efectos del cálculo de la estimación y en el comportamiento de pago histórico. Dicho acuerdo establece que todos los créditos deben ser clasificados en ocho categorías y dos criterios, de acuerdo a su riesgo de cobro y condiciones del crédito, y establece una estimación mínima por cada clasificación.

La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales calcula con base en la morosidad de la cartera, se utilizan diferentes porcentajes de estimación, basados en una evaluación de la administración sobre la razonabilidad de dichos porcentajes, según los días de mora que presenta cada operación, considerando el valor razonable de la garantía obtenida como un mitigador a razón del 100%. El crédito a la estimación se reconoce como un gasto del período y las cuentas declaradas incobrables se debitan a la estimación creada. Un detalle de los porcentajes para las estimaciones creadas, es el siguiente:

Porcentaje Estimación	Morosidad
0,50%	1 - 30 días
5%	31 - 60 días
25%	61 - 90 días
75%	91 - 120 días
100%	121 y más

La cartera de la subsidiaria Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A., se encuentra estimada en un 96% según el saldo de la cartera al cierre del respectivo período, de conformidad con el comportamiento presentado.

Las operaciones en cobro judicial, se estiman en un 100%.

Cuando la morosidad supera los 180 días, los intereses relacionados con estos préstamos se registran temporalmente en cuentas de orden como productos en suspenso y se reconocen en el estado de resultados una vez que los pagos de las cuotas vencidas se normalizan.

- m. **Bienes Realizables** - Están constituidos principalmente por los bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos, se presentan al costo. Cuando el valor razonable es menor al valor contable, se registra una estimación por deterioro de valor. Para el Banco Improsa, S.A. tal y como lo establece la normativa aplicable por SUGEF, sobre los bienes que no son vendidos en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de adjudicación, se requiere por normativa registrar una estimación equivalente al valor contable.
- n. **Inmuebles, Mobiliario y Equipo** - Se registra inicialmente al valor de adquisición o

construcción, según corresponda. Las adiciones y los reemplazos de importancia a los bienes de uso son capitalizados, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones y renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme se incurren.

La depreciación para amortizar el costo y la revaluación, se registra a las tasas necesarias de acuerdo con su vida útil estimada (50 años para edificios y mejoras, 10 años para mobiliario, equipo y vehículos y 5 años para equipo de cómputo) y es calculada por el método de línea recta (Nota 3.7).

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.

Los adelantos por compras futuras de activos son registrados por la Compañía como adelantos a proveedores y se muestran en el balance general como otras cuentas por cobrar. Los costos de construcción e instalación son cargados a cuentas transitorias y transferidas a las cuentas de activo al concluir las obras.

- o. ***Bienes Tomados en Arrendamiento Financiero*** - Los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros, en los cuales se transfieren sustancialmente a la Compañía los riesgos y beneficios sobre la propiedad de los activos, son capitalizados a la fecha del arrendamiento por el valor razonable del bien arrendado o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, reconociendo simultáneamente el pasivo correspondiente. La cuota mensual de los contratos de arrendamiento está compuesta por cargos financieros y amortización de la deuda. Los cargos financieros son reconocidos directamente en los resultados del período. Los activos capitalizados se deprecian con base en la vida útil estimada del bien arrendado.
- p. ***Arrendamientos, Grupo Improsa como Arrendador*** - Arrendamientos en los cuales la Compañía, en su calidad de arrendadora, transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados como arrendamientos financieros. Grupo Improsa reconoce en sus balances generales los activos que mantiene en arrendamiento financiero como parte de la cartera de créditos por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

Cuando Grupo Improsa, actuando en calidad de arrendador, retiene los riesgos y beneficios sobre la propiedad de los activos, estos son reconocidos bajo el rubro de propiedad, mobiliario y equipo en el balance general.

- q. ***Arrendamientos, Grupo Improsa como Arrendatario*** - Los arrendamientos en los cuales la Compañía, en su calidad de arrendataria, no retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados como arrendamientos operativos. Los pagos sobre estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como un gasto en los resultados del período en que se incurren.

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

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

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

La plusvalía comprada resultante de una transacción de compra de activos netos o capital accionario se evalúa periódicamente con el objetivo de determinar si existen deterioros.

Gastos de organización e instalación. Bajo este concepto se registra el monto de los gastos relacionados con la propiedad, los cuales se originaron por la constitución legal e iniciación de actividades. Estos gastos se amortizan en un máximo de cinco años.

- s. **Activos Intangibles** - Los activos intangibles adquiridos en forma separada o generados internamente son registrados inicialmente al costo. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles son contabilizados a su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro. Los activos intangibles corresponden al costo de los sistemas de información adquiridos. Dichos activos tienen una vida útil finita y consecuentemente se amortización bajo el método de línea recta con base en una vida útil estimada de cinco años.
- t. **Participación en el Capital Accionario de Otras Empresas** - Las inversiones en acciones están representadas por la participación de la subsidiaria Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A. en el capital social de la Bolsa Nacional de Valores, S.A. Adicionalmente el Banco Improsa S.A. tiene una participación en el capital de la empresa Inter Clear Central de Valores S.A. Estas inversiones se mantienen al costo, por cuanto el Grupo Improsa no ejerce influencia significativa.
- u. **Títulos Vendidos en Operaciones de Recompra y Obligaciones por Pactos de Recompra** - Las inversiones vendidas sujetas a acuerdos simultáneos de recompra de títulos en una fecha futura a un precio fijo (acuerdos de recompra) son mantenidas en los estados financieros de la Compañía y se valúan de acuerdo con los principios originales de medición. El producto de la venta es registrado como un pasivo al costo amortizado. Títulos valores comprados bajo acuerdos de reventa (inversiones en recompras) se registran como inversiones en valores propias de la Compañía y se mantienen al costo amortizado.
- v. **Operaciones de Mercado de Liquidez** - Las operaciones de mercado de liquidez realizadas por la Compañía corresponden a operaciones con características similares de una operación de recompra pero con la particularidad de que se efectúan solamente por un día hábil.

- w. **Reserva Legal** - 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 10% de la utilidad después de impuestos y participaciones. Las entidades no bancarias realizan una reserva correspondiente al 5% de las utilidades después de impuestos, hasta alcanzar un 20% del capital social.
- x. **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.
- y. **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 3.25).

- z. **Errores Fundamentales y Otros Cambios en las Políticas Contables** - Errores fundamentales: La corrección de errores fundamentales relacionados con períodos anteriores constituye un ajuste a los saldos de utilidades acumuladas al inicio del período.
- aa. **Costo por Intereses** - Los costos por intereses son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.
- bb. **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 Gasto 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.

Los intereses sobre préstamos y descuentos vencidos con atrasos mayores a 180 días, se clasifican como préstamos de no reconocimiento de ingresos por intereses y se registran en cuentas de orden para efectos de control.

- **Ingreso por Comisiones** - Las comisiones sobre préstamos a corto plazo, cartas de crédito y otros servicios bancarios se reconocen como ingreso al momento de su cobro por ser transacciones de corto plazo. Las comisiones sobre préstamos y otras transacciones a mediano y largo plazo, neto de los costos directos de otorgar los mismos, son diferidas y amortizadas en los pagos correspondientes.

- **Arrendamientos Financieros** - El ingreso no realizado o no devengado a la fecha en que se suscribe cada contrato se determina mediante la diferencia entre el costo del equipo y el total del valor presente de las rentas futuras. El ingreso se amortiza durante la vida útil de cada contrato utilizando una tasa de rendimiento constante, afectando los resultados del período contable respectivo. Adicionalmente, es política de la Compañía negociar en forma automática con instituciones bancarias y financieras los contratos suscritos mediante la cesión de los derechos económicos de los mismos, al descontar las letras de cambio que respaldan y garantizan los mismos. La Compañía reconoce una ganancia neta al realizar el descuento de los arrendamientos financieros con instituciones bancarias.
- **Factoraje** - Los ingresos derivados de facturas descontadas se reconocen de conformidad con el importe descontado y la tasa pactada al momento de la cesión de derechos sobre las respectivas facturas. La totalidad del ingreso se registra como un ingreso diferido al momento de formalizar el descuento. Este ingreso diferido se amortiza durante el período transcurrido entre la formalización y la fecha de vencimiento de las respectivas facturas.
- **Comercialización de Seguros** - El ingreso por comisiones por la comercialización de seguros y cobro de primas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.
- **Arrendamientos Operativos** - El ingreso por alquileres de edificios e instalaciones se reconoce conforme se devenga.
- **Administración de Fondos de Inversión** - Los ingresos por la administración de los Fondos de Inversión Inmobiliaria y de los Fondos de Inversión de Desarrollo Inmobiliario son reconocidos en forma mensual sobre la base de devengado y calculados de conformidad con los términos fijados entre las partes.

Los Fondos de Inversión de Desarrollo Inmobiliario al cierre de este período son:

- Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.
- Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones.
- Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos.
- Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.
- Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Multipark.
- **Servicios Bursátiles y Asesorías** - Los ingresos por comisiones percibidos por servicios financieros de correduría bursátil, administración de efectivo, asesoría en inversiones y planificación financiera, banca de inversión, transacciones

financieras estructuradas y servicios de administración de activos, se registran como un ingreso en el momento en que se devengan y cuando no existe incertidumbre importante sobre su recuperación.

- **Banca de Inversión y Finanzas Corporativas** - El ingreso por comisiones por el desarrollo de negocios en el área de banca de inversión y finanzas corporativas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.
 - **Servicios Bancarios** - Las comisiones sobre préstamos se difieren en un 100% en el plazo de la operación según normativa emitida por la SUGEF aplicable para el año 2005 en adelante. Para las operaciones constituidas antes del año 2005, las comisiones se reconocían en un 50% como ingreso cuando se prestaba el servicio y el 50% remanente se difería en el plazo de la operación.
 - **Rendimiento sobre Instrumentos Financieros** - Los ingresos provenientes de inversiones en valores y depósitos se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.
 - **Disponibilidades** - Los ingresos por concepto de intereses provenientes de efectivo en cuentas corrientes se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.
- cc. **Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.
- dd. **Beneficios a Empleados** - El Grupo Improsa no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.
- ee. **Prestaciones Legales** - Para las compañías costarricenses, 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 costarricenses, 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.

De acuerdo con lo establecido en la legislación laboral guatemalteca se reconoce un mes de salario por cada año laborado, para los tres primeros años de servicio y veinte días de salario por cada año adicional, para cubrir el pago de indemnización por antigüedad al personal que renuncie o fuese despedido sin causa justificada. Sin embargo, ninguna indemnización podrá ser menor a un mes o mayor a cinco meses de salario.

- ff. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.

- gg. **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 compra de referencia del Banco Central de Costa Rica, a continuación se detallan las monedas y tipos de cambio de cada moneda con respecto al dólar estadounidense al 30 de setiembre de 2017 y 2016 por país:

Compañía	Moneda de Medición	2017	2016
Improsa Servicios Internacionales, S.A. - Costa Rica	Colón costarricense	568.33	546.33
Sucursal en Guatemala	Quetzal	7.34	7.52
Sucursal en El Salvador	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Sucursal en Panamá	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Sucursal en Nicaragua	Córdoba	30.41	28.97
Sucursal en Honduras	Lempira	23.40	23.04

- hh. **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 compra fijado por el Banco Central de Costa Rica.

Los registros contables de la Compañía y sus sucursales en el extranjero se llevan en las monedas de medición, que es la moneda en la cual se realizan la mayoría de sus transacciones.

La Compañía y sus entidades en el extranjero, registran sus transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al determinar la situación financiera y los resultados de sus operaciones, las compañías valúan y ajustan sus activos y pasivos denominados en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de dicha determinación o valuación. Las diferencias de cambio resultantes se registran en las cuentas de ingresos o gastos asociadas a las cuentas de activo y pasivo respectivas, según lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras emitido por la SUGEF.

- ii. **Operaciones de Fideicomisos** - Los activos administrados en carácter de fiduciario no se consideran parte del patrimonio del Grupo Improsa, y por consiguiente tales activos están incluidos en los presentes estados financieros en cuentas de orden. El ingreso por comisión, generado en el manejo de los fideicomisos es registrado según el método de devengado. Los fideicomisos se presentan como parte de las cuentas de orden.
- jj. **Deterioro de Activos** - El Grupo Improsa realiza una revisión del valor en libros de los activos con el propósito de determinar la existencia de algún indicador de

deterioro. En caso de que exista indicio de deterioro se procede a determinar el valor razonable de los activos. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de los activos excede el monto recuperable mediante las operaciones.

- kk. **Fianzas, Avaluos y Garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se valúan según el acuerdo SUGEF 1-05 (aplicable para las empresas reguladas por la SUGEF).
- ll. **Pronunciamientos Contables** - Mediante circular C.N.S.116-07 del 18 de diciembre de 2007, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió una reforma al reglamento denominado “Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los emisores no financieros”. El objetivo de dicha normativa es regular la adopción y aplicación de las NIIF (NIIF) y las interpretaciones correspondientes (interpretaciones SIC y CINIIF).

Posteriormente, mediante artículos 8 y 5 las actas de las sesiones 1034-2013 y 1035-2013, celebradas el 2 de abril de 2013; respectivamente, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero hizo una modificación a la “Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUGEF y SUGESE y a los emisores no financieros”.

De acuerdo con dicho documento, las NIIF y sus interpretaciones son de aplicación obligatoria por los entes supervisados, de conformidad con los textos vigentes al 1° de enero de 2011, esto para las auditorías al 31 de diciembre de 2016, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros. No se permite la adopción anticipada a las normas.

La emisión de nuevas NIIF o interpretaciones emitidas por el IASB, así como cualquier modificación a las NIIF adoptadas que aplicarán los entes supervisados, requerirá de la autorización previa del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

- mm. **Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión son activos que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, menos la depreciación acumulada o deterioro de los mismos y las mismas son valuadas de forma periódica por medio de un peritaje realizado por un profesional.
- nn. **Instrumentos Financieros Derivados** - Si un instrumento derivado es clasificado para fines de cobertura contable, éste puede ser: (1) una cobertura del valor razonable de activos o pasivos existentes o compromisos en firme, o bien (2) una cobertura de flujos de efectivo relacionados a activos o pasivos existentes o transacciones esperadas. Una relación de cobertura para propósitos de contabilidad de cobertura, debe cumplir todas las condiciones siguientes: (a) al momento de iniciar la relación de cobertura, se ha documentado formalmente la relación de cobertura; (b) se espera que la cobertura sea altamente efectiva; (c) la eficacia de la cobertura se puede medir de manera razonable y (d) la cobertura es altamente efectiva en relación con el riesgo cubierto, en forma continua a lo largo de toda la relación de cobertura. La Compañía

mantiene contratos que involucran instrumentos financieros derivados, específicamente contratos de cobertura del valor razonable de corto plazo. Tal como lo establece la Norma Internacional de Información Financiera No.39, la Compañía tiene la potestad de elegir si adopta o no la contabilidad de coberturas, con base en ello, la Compañía decidió no adoptar dicha contabilidad. Consecuentemente, la Compañía reconoce en el resultado del período el efecto de la compensación de los cambios en los valores razonables por fluctuación del tipo de cambio de los instrumentos de cobertura y de las partidas cubiertas que posee.

Ninguna empresa del Grupo ha suscrito contrato alguno que involucre otros instrumentos financieros derivados, tales como futuros, opciones y permutas financieras.

oo. **Valor Razonable** - Las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- **Nivel 1** - Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición;
- **Nivel 2** - Son entradas, distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente; y
- **Nivel 3** - Son entradas no observables para el activo o pasivo.

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

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

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

3.1. DISPONIBILIDADES

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, las disponibilidades se detallan como sigue:

	Nota	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Dinero en cajas y bóvedas		¢ 914,033,318	¢ 944,330,108	¢ 896,993,018
Efectivo en tránsito		244,965,400	13,100,000	19,040,530
Cuenta corriente en el BCCR		78,850,538	42,337,153	66,371,063
Cuenta encaje legal en el BCCR	3.9	49,798,903,089	55,061,070,856	53,380,769,464
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos		664,448,122	1,042,042,940	516,285,572
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas		49,780,841	307,420,697	91,673,832
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior		2,499,662,238	2,018,416,318	1,497,226,724
Documentos para sistema integrado de pago electrónico		1,552,079,972	2,568,619,604	445,425,217
Garantías / llamadas a margen de instrumentos financieros derivados	3.9	835,445,100	906,907,800	1,020,762,000
Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores	3.9	150,212,183	85,794,811	121,916,910
Otras disponibilidades restringidas				172,980,000
Total		<u>¢56,788,380,801</u>	<u>¢62,990,040,287</u>	<u>¢58,229,444,330</u>

Las disponibilidades devengan intereses sobre tasas variables y de acuerdo con los saldos diarios depositados en las diferentes entidades financieras.

3.1.1 EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Para efectos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo están conformados como sigue:

	Nota	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Disponibilidades		¢56,788,380,801	¢62,990,040,287	¢58,229,444,330
Inversiones disponibles para la venta	3.2	<u>49,305,306,704</u>	<u>54,647,523,279</u>	<u>40,234,137,648</u>
Total		<u>¢106,093,687,505</u>	<u>¢117,637,563,566</u>	<u>¢98,463,581,978</u>

3.1.2 DISPONIBILIDADES E INVERSIONES POR ÁREA GEOGRÁFICA

Las disponibilidades e inversiones en instrumentos financieros sin los productos por cobrar por ubicación geográfica se detallan a continuación:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Costa Rica	¢ 122,536,878,130	¢ 111,347,916,598	¢ 107,190,991,857
Panamá	535,161,534	1,341,262,227	1,418,941,856
Nicaragua	4,972,887	134,685,642	17,717,025
El Salvador	425,111	2,752,411	304,527
Honduras	4,835,858	15,715,670	4,194,702
Guatemala	2,770,553,055	2,429,737,117	2,802,787,884
Estados Unidos	2,210,240,633	2,614,956,890	1,378,998,214
Europa	<u>14,387,047</u>	<u>514,911</u>	<u>389,331</u>
Total	<u>¢ 128,077,454,255</u>	<u>¢ 117,887,541,466</u>	<u>¢ 112,814,325,396</u>

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, es como sigue:

Emisores del país	Tasa de interés	30/09/17
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 8% a 10.3%	¢ 3,505,204,048
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.86% a 12.50%	13,097,994,410
Inversión en Recompras	De 5.75% a 5.91%	179,081,051
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica -restringidos	7.86%	132,411,180
Valores en bancos creados por leyes especiales	7.52%	3,160,000
Inversiones en bancos privados restringidas	6.25%	77,581,928
Inversiones MIL		194,000,000
Inversiones en bancos privados -restringidas	6.03%	5,050,000
Instrumentos financieros derivados		<u>20,050,000</u>
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>¢ 17,214,532,617</u>
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta.	De 4.25% a 10.86%	9,405,084,062
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5.50%	18,416,438
Certificados de inversión en bancos privados		259,964,208
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		516,830,777

	Tasa de interés	30/09/17
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		24,606,464,077
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		40,422,198
Participaciones Fiduciarias		347,332,362
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		60,822,563
Participaciones Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark		17,049,900
Valores en bancos creados por leyes especiales	4.50%	397,841,003
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	5.50%	564,829,087
Inversión en Recompras y reporto	De 2.18% a 2.60%	12,495,802,054
Inversión en fideicomisos de titularización	5.24%	14,507,913
Bonos del Gobierno de Costa Rica	5.00%	839,156,039
Inversiones en bancos privados restringidos	5.16%	205,451,295
Certificados de inversión en bancos estatales		401,692,685
Inversiones en Banco Nacional restringido	3.55%	573,886,420
Inversiones en RECOPE restringidos	5.85%	268,422,259
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>¢ 51,033,975,341</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Certificados de depósito de bancos del exterior	De 1.25 a 3.00%	<u>¢ 3,040,565,496</u>
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>¢ 3,040,565,496</u>
Productos por Cobrar sobre instrumentos financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		<u>¢ 510,210,525</u>
Subtotal productos por cobrar		<u>¢ 510,210,525</u>
Total Inversiones		<u>¢ 71,799,283,979</u>
Clasificación		
Mantenidas para negociar		21,931,246,195
Disponibles para la venta		49,305,306,704
Mantenidas al vencimiento		32,470,555
Instrumentos financieros derivados		20,050,000
Productos por cobrar		<u>510,210,525</u>
Total		<u>¢ 71,799,283,979</u>

	Tasa de interés	30/09/16
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 7.15% a 10.3%	¢4,666,023,700
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.86% a 12.09%	13,816,429,070
Certificados de Inversión en Bancos Privados	De 4.07% a 5.48%	15,787,900
Participaciones en Fiduciarias		315,630,876
Bonos del Banco Central de Costa Rica -Restringidos	7.15%	253,667,500
Inversión en Recompras	De 3.14% a 4.65%	921,020,857
Instrumentos financieros en otras entidades financieras		676,037
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica –Restringidos	De 8.25% a 12.09%	3,523,514,200
Inversiones en Banco Lafise Restringidos	De 6.41% a 7.17%	109,010,000
Instrumentos Financieros Derivados		234,190,000
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>¢23,855,950,140</u>
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica	De 4.37% a 5.50%	11,077,490,992
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5.50%	17,672,770
Certificados de inversión en bancos privados	1.70%	2,185,320,000
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		499,563,960
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		3,201,548,433
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		55,699,536
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		19,205,668
Participaciones Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark		32,779,797
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo	De 5.50% a 5.85%	797,335,855
Inversión en fideicomisos de titularización	3.25%	23,634,864
Bonos de Gobierno de Costa Rica Restringidos	De 4.50% a 5.00%	5,175,190,771
Inversiones en bancos privados Restringidos	4.89%	162,806,340
Certificados de Inversión en Bancos Estatales		409,627,033
Operaciones de reporto y MIL		2,862,794,270
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>¢26,520,670,289</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Certificados de depósito de Bancos del exterior	De 1.50% a 4.75%	4,520,880,750
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>¢ 4,520,880,750</u>
Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		606,727,079
Subtotal productos por cobrar		<u>¢ 606,727,079</u>
Total Inversiones		<u>¢55,504,228,258</u>
Clasificación		
Mantenidas para negociar		¢54,647,523,279
Disponibles para la venta		15,787,900
Mantenidas al vencimiento		234,190,000
Instrumentos financieros derivados		606,727,079
Productos por cobrar		606,727,079
Total		<u>¢55,504,228,258</u>

Emisores del país**Denominados en colones:**

	Tasa de interés	30/06/17
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 6.55% a 10.30%	¢ 3,604,048,082
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.86% a 12.50%	14,219,825,050
Certificados de inversión del Banco Popular y de Desarrollo Comunal	De 5.85% a 7.60%	823,373,708
Inversión en Recompras	De 5.14% a 5.38%	485,051,022
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica restringidos	7.86%	131,962,083
Inversiones en bancos privados restringidas	De 6.41% a 6.63%	81,731,928
Inversiones MIL		1,800,000,000
Inversiones en bancos privados restringidas	6.03%	5,050,000
Instrumentos financieros derivados		14,450,000
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>¢ 21,165,491,873</u>

Denominados en dólares estadounidenses

Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta	De 4.37% a 5.50%	¢ 7,430,566,405
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5.50%	18,355,025
Certificados de inversión en bancos privados	De 1.47% a 4.46%	173,013,908
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		506,297,951
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		17,503,700,090
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		19,935,465
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		60,689,858
Participaciones Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark		45,367,200
Valores en bancos creados por leyes especiales		170,127,000
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5.50% a 5.85%	834,430,403
Inversión en recompras y reporto	De 2.34% a 2.49%	916,546,107
Inversión en fideicomisos de titularización	3.25%	16,260,353
Inversiones en entidades en entidades financieras del estado		85,949,669
Bonos de Gobierno de Costa Rica restringidos	De 4.50% a 5.50%	790,667,542
Inversiones en bancos privados restringidas	5.16%	205,003,035
Certificados de inversión en bancos estatales		511,049,087
Inversiones en bancos estatales restringidas	3.55%	5,670,900
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>¢ 29,293,629,998</u>

	Tasa de interés	30/06/17
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Certificados de depósito de bancos del exterior	De 0.50% a 3.00%	<u>4,125,759,195</u>
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>¢ 4,125,759,195</u>
Productos por Cobrar sobre instrumentos financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		<u>350,623,443</u>
Subtotal productos por cobrar		<u>¢ 350,623,443</u>
Total Inversiones		<u>¢ 54,935,504,509</u>
Clasificación		
Mantenidas para negociar		¢ 14,304,186,484
Disponibles para la venta		40,234,137,648
Mantenidas al vencimiento		32,106,934
Instrumentos financieros derivados		14,450,000
Productos por cobrar		<u>350,623,443</u>
Total		<u>¢ 54,935,504,509</u>

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, las inversiones restringidas sumaron ¢1,553,506,001, ¢9,224,188,811 y ¢1,075,386,322; respectivamente (Nota 3.9).

3.3. CARTERA DE CRÉDITO

La composición de la cartera de crédito al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, es la siguiente:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Cartera de crédito generada	¢293,455,284,977	¢271,827,419,583	¢301,297,326,504
Productos por cobrar	<u>1,970,830,265</u>	<u>1,643,393,625</u>	<u>1,781,072,983</u>
	¢295,426,115,242	¢273,470,813,208	¢303,078,399,487
Menos: estimación para créditos dudosos	<u>(6,917,722,577)</u>	<u>(5,465,192,939)</u>	<u>(6,474,407,004)</u>
Total	<u>¢288,508,392,665</u>	<u>¢268,005,620,269</u>	<u>¢296,603,992,483</u>

El movimiento de la estimación para créditos dudosos es el siguiente:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Saldo al inicio del período	¢5,841,920,085	¢4,535,637,452	¢5,841,920,085
Estimación cargada a Resultados	1,732,588,900	1,488,849,191	897,693,177
Diferencial cambiario	161,840,679	103,955,486	153,485,017
Estimación acreditada al ingreso	(482,930,856)	(168,844,871)	(331,213,276)
Disminución de la estimación de cartera		(13,535,693)	
Cargos por créditos insolutos	<u>(335,696,231)</u>	<u>(480,868,626)</u>	<u>(87,477,999)</u>
Saldo al final del período	<u>¢6,917,722,577</u>	<u>¢5,465,192,939</u>	<u>¢6,474,407,004</u>

3.3.1 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE GARANTÍA

La concentración de la cartera por tipo de garantía al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, es la siguiente:

	Nota	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Hipotecaria		¢17,425,298,666	¢20,740,858,264	¢17,132,405,958
Fideicomisos de Garantía		148,748,699,959	120,841,098,438	148,963,505,673
Fiduciaria		30,377,905,977	42,337,177,858	35,216,520,905
Documentos Comerciales		38,009,929,866	37,418,311,819	40,080,517,437
Prendaria		12,226,179,548	13,337,723,778	12,439,016,771
Hipotecas Vivienda		17,639,245,252	14,818,344,402	17,805,278,900
Préstamo de la Banca				
Estatul	3.9	5,524,958,912	7,115,454,591	7,280,472,244
Títulos Valores		21,367,871,004	13,021,772,226	20,211,030,886
Carta de Crédito Stand By		<u>2,135,195,793</u>	<u>2,196,678,207</u>	<u>2,168,577,730</u>
Total		<u>¢293,455,284,977</u>	<u>¢271,827,419,583</u>	<u>¢301,297,326,504</u>

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

La siguiente es el detalle de la morosidad de la cartera al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017.

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Al día	¢ 274,375,924,305	¢257,557,029,407	¢285,506,636,188
De 1 a 30 días	9,845,319,682	5,459,547,038	7,657,290,250
De 31 a 60 días	2,043,537,400	1,890,226,235	1,304,567,756
De 61 a 90 días	335,831,812	600,083,428	101,280,042
De 91 a 120 días	552,218,919	69,939,364	51,770,162
De 121 a 180 días	14,784,519	25,883,203	95,259,854
Más de 180 días	1,822,293,431	2,387,868,405	1,816,191,619
Operaciones en cobro judicial	<u>4,465,374,909</u>	<u>3,836,842,503</u>	<u>4,764,330,633</u>
Total	<u>¢293,455,284,977</u>	<u>¢271,827,419,583</u>	<u>¢301,297,326,504</u>

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, la morosidad se entiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta más de 181 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro. Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, los préstamos vencidos que no son cobro judicial suman un total de ¢14,613,985,763, ¢10,433,547,673 y ¢11,026,359,683, respectivamente.

Cuando la morosidad supera los 180 días, los intereses relacionados con estos préstamos se registran temporalmente en cuentas de orden como productos en suspenso y se reconocen en el estado de resultados una vez que los pagos de las cuotas vencidas se normalizan.

Adicionalmente al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, existen 114, 99 y 105 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢4,465,374,909, ¢3,836,842,503 y ¢4,764,330,633 respectivamente; los mismos representan un 1,52%, 1,41% y 1,58% de la cartera total de préstamos a esas fechas.

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, existen 2,027, 2,137 y 2,018 préstamos con un saldo total de ¢6,287,668,340, ¢6,224,710,908 y ¢6,580,522,252, respectivamente, que no acumulan intereses.

3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

La concentración de la cartera por tipo de actividad al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, es el siguiente:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢9,371,357,646	¢4,497,228,627	¢10,110,359,672
Explotación de minas y canteras	305,286,018	146,718,123	330,632,904
Industria manufacturera	13,334,556,028	10,398,520,009	13,117,570,233
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	2,993,772,231	579,056,020	1,567,561,730
Construcción, compra y reparación de inmuebles	50,237,158,365	28,794,933,645	49,216,811,039
Comercio	47,750,554,678	53,125,315,353	54,835,798,825
Hotel y restaurante	6,563,166,411	6,011,008,897	6,429,244,792
Transporte	19,692,955,091	15,754,144,995	19,103,877,585
Actividad financiera y bursátil	17,577,864,082	29,550,826,872	18,356,216,985
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	64,881,922,056	68,256,352,483	67,045,556,802
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	2,363,621,032	2,514,718,763	2,393,761,116
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	54,962,319,422	39,403,576,510	55,290,719,245

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Consumo (el deudor consume el bien o servicio)	3,404,503,504	12,511,001,343	3,447,320,236
Otras actividades del sector privado no financiero	<u>16,248,413</u>	<u>284,017,943</u>	<u>51,895,340</u>
Total	<u>¢293,455,284,977</u>	<u>¢271,827,419,583</u>	<u>¢301,297,326,504</u>

3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

La concentración de la cartera en deudores individuales agrupados según porcentaje de la cartera en relación del capital y reservas de la Compañía es el siguiente:

Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas del Banco	No. Deudores			Monto de créditos		
	sep-17	sep-16	jun-17	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Del 15.01% al 20%						
Del 10.01% al 15%	7	3	5	¢17,103,208,365	¢9,590,355,701	¢25,576,104,399
Del 5.01% al 10%	27	25	29	54,601,571,747	62,470,454,114	52,669,132,461
Hasta el 5%	<u>2,123</u>	<u>1,934</u>	<u>2,104</u>	<u>213,235,615,482</u>	<u>189,322,834,964</u>	<u>212,669,386,555</u>
Sub total	2,157	1,962	2,138	284,940,395,594	261,383,644,779	290,914,623,415
Préstamos a entidades estatales	2	2	2	<u>5,524,958,912</u>	<u>7,115,454,591</u>	<u>7,280,472,244</u>
				290,465,354,506	268,499,099,370	298,195,095,659
Más cartera de Improsa Servicios Internacionales S.A.	44	31	31	1,429,748,521	1,747,495,743	1,541,206,891
Más cartera de Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A.	<u>1,899</u>	<u>1,938</u>	<u>1,913</u>	<u>1,560,181,950</u>	<u>1,580,824,470</u>	<u>1,561,023,954</u>
Total	4,102	3,933	4,084	<u>¢293,455,284,977</u>	<u>¢271,827,419,583</u>	<u>¢301,297,326,504</u>

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

La cartera de crédito por ubicación geográfica al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, es la siguiente:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Costa Rica	¢ 290,267,693,048	¢ 267,275,803,083	¢ 297,866,184,624
Panamá	656,752,140	1,201,152,265	801,933,532
Nicaragua	82,012,537	177,646,308	101,799,192
El Salvador	181,231,389	464,387,444	202,376,466
Honduras	582,921,503	1,016,800,851	581,649,667
Guatemala	1,662,696,700	1,691,629,632	1,726,254,743
Venezuela	21,954,725		17,106,240
Europa	1,544		1,570
África	21,391		20,470
Total	<u>¢ 293,455,284,977</u>	<u>¢ 271,827,419,583</u>	<u>¢ 301,297,326,504</u>

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

El saldo de las cuentas y productos por cobrar al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, es el siguiente:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Comisiones por cobrar por créditos contingentes	¢81,313,218	¢79,844,490	¢73,265,721
Comisiones por colocación de seguros	19,476,578	23,331,864	29,483,358
Otras comisiones por cobrar	1,052,330	73,139,352	1,340,120
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	2,686,473	4,108,634	3,913,206
Impuesto sobre la renta diferido	910,411,922	714,936,382	853,077,551
Impuesto sobre la renta por cobrar	184,675,030	17,178,991	163,282,343
Cuentas por cobrar diversas por tarjetas de crédito		1,641,864	
Anticipos a proveedores	611,560,851	512,638,861	552,804,645
Otras cuentas por cobrar	2,495,564,140	2,841,161,591	2,066,002,640
Productos por cobrar asociados a las cuentas por cobrar	4,605,264		498,679
(Estimación de otras cuentas por cobrar)	<u>(233,228,366)</u>	<u>(557,311,160)</u>	<u>(197,106,014)</u>
Total	<u>¢4,078,117,440</u>	<u>¢3,710,670,869</u>	<u>¢3,546,562,249</u>

El Impuesto al Valor Agregado (IVA) se acumula en las operaciones de la subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, S.A. en Guatemala, El Salvador, Nicaragua y Honduras debido a que los arrendamientos están afectos al IVA en esos territorios. El débito fiscal por IVA se origina al momento de constituir el contrato de arrendamiento mientras que el crédito se reconoce a través del cobro de las cuotas durante el plazo del contrato. La tasa del IVA en Guatemala, El Salvador, Nicaragua y Honduras es del 12%, 13%, 15% y 12%, respectivamente.

3.5. BIENES REALIZABLES - NETO

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, los saldos son los siguientes:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Instrumentos financieros adquiridos en recuperación de créditos		¢42,816,926	
Bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos	¢2,319,689,291	860,941,215	¢2,117,877,521
Otros bienes adquiridos en recuperación de créditos	78,106,000	26,450,000	78,106,000
(Estimación por deterioro de bienes inmuebles adquiridos en recuperación de crédito)	(797,316,261)	(245,723,435)	(511,752,759)
(Estimación por deterioro de otros bienes adquiridos en recuperación de créditos)		<u>(9,918,750)</u>	
Total	<u>¢1,600,479,030</u>	<u>¢674,565,956</u>	<u>¢1,684,230,762</u>

3.6. INVERSIÓN EN PROPIEDADES

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades de inversión al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Saldo al inicio del período	¢6,071,087,973	¢6,065,864,828	¢6,071,087,973
Adiciones y retiros	(164,657,749)	133,422,555	(5,902,363)
Minusvalía	(72,235,558)		(22,236,600)
Efectos por valuación		<u>(93,345,545)</u>	
Saldo al corte	<u>¢5,834,194,666</u>	<u>¢6,105,941,838</u>	<u>¢6,042,949,010</u>

Las propiedades de inversión están registradas al valor razonable. El valor razonable representa el importe por el cual el activo puede ser intercambiado entre partes interesadas debidamente informadas en una transacción en condiciones de independencia mutua.

3.7. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO - NETO

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017:

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2016	¢6,264,251,618	¢900,377,966	¢26,955,197	¢7,191,584,781
Adiciones y retiros	2,957,641	34,442,835	1,155,063	38,555,539
Gasto por depreciación	<u>(79,403,753)</u>	<u>(83,468,959)</u>	<u>(2,138,912)</u>	<u>(165,011,624)</u>
Saldo neto al 30 de setiembre de 2017	<u>¢6,187,805,506</u>	<u>¢ 851,351,842</u>	<u>¢25,971,348</u>	<u>¢7,065,128,696</u>
Costo	6,845,872,843	3,402,270,314	32,033,286	10,280,176,443
Depreciación acumulada	<u>(658,067,337)</u>	<u>(2,550,918,472)</u>	<u>(6,061,938)</u>	<u>(3,215,047,747)</u>
Saldo neto al 30 de setiembre de 2017	<u>¢6,187,805,506</u>	<u>¢ 851,351,842</u>	<u>¢25,971,348</u>	<u>¢7,065,128,696</u>

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2015	¢6,364,035,312	¢792,769,200	¢11,673,984	¢7,168,478,496
Adiciones y retiros	2,490,978	360,508,387	23,011,206	386,010,571
Gasto por depreciación	<u>(79,313,783)</u>	<u>(238,991,187)</u>	<u>(6,219,841)</u>	<u>(324,524,811)</u>
Saldo neto al 30 de setiembre de 2016	<u>¢6,287,212,507</u>	<u>¢ 914,286,400</u>	<u>¢28,465,349</u>	<u>¢7,229,964,256</u>
Costo	6,839,414,674	3,330,320,040	32,033,284	10,201,767,998
Depreciación acumulada	<u>(552,202,167)</u>	<u>(2,416,033,640)</u>	<u>(3,567,935)</u>	<u>(2,971,803,742)</u>
Saldo neto al 30 de setiembre de 2016	<u>¢6,287,212,507</u>	<u>¢ 914,286,400</u>	<u>¢28,465,349</u>	<u>¢ 7,229,964,256</u>

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2016	¢6,264,251,618	¢900,377,966	¢26,955,197	¢7,191,584,781
Adiciones y retiros		22,321,157	23,777,139	46,098,296
Gasto por depreciación	<u>(52,922,830)</u>	<u>(47,226,511)</u>		<u>(100,149,341)</u>
Saldo neto al 30 de junio de 2017	<u>¢6,211,328,788</u>	<u>¢ 875,472,612</u>	<u>¢50,732,336</u>	<u>¢7,137,533,736</u>
Costo	6,842,915,201	3,390,148,636	59,754,787	10,292,818,624
Depreciación acumulada	<u>(631,586,413)</u>	<u>(2,514,676,024)</u>	<u>(9,022,451)</u>	<u>(3,155,284,888)</u>
Saldo neto al 30 de junio de 2017	<u>¢6,211,328,788</u>	<u>¢ 875,472,612</u>	<u>¢50,732,336</u>	<u>¢7,137,533,736</u>

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, se han registrado gastos por depreciación de los activos por la suma de ¢165,011,624, ¢324,524,811 y ¢100,149,340, respectivamente.

En el mes de febrero del 2011 el Banco Improsa, S. A, compró el edificio en el que se ubican las Oficinas Centrales en Barrio Tournón a Inmobiliaria Improsa, S.A., en la suma de US\$5,500,000. Con respecto a esta transacción existía en trámite la resolución de un proceso administrativo ordinario interpuesto por la SUGEF, el CONASSIF en la sesión 1261-2016 celebrada el 21 de junio de 2016, resolvió declarar con lugar el incidente de nulidad interpuesto por Banco Improsa, S.A., contra el procedimiento administrativo en su totalidad.

3.8. OTROS ACTIVOS

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, la composición de los saldos de otros activos es la siguiente:

	Nota	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Gastos pagados por anticipado:				
Intereses y comisiones pagadas por anticipado		¢1,083,945,365	¢1,046,059,224	¢1,080,345,961
Impuestos pagados por anticipado		569,208,569	518,789,274	501,478,792
Póliza de seguros pagada por anticipado		58,741,427	128,334,179	82,627,753
Otros gastos pagados por anticipado		1,018,038,460	1,057,968,087	1,064,472,688
Cargos diferidos:				
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo, neto (2)		591,249,715	688,796,736	610,215,853
Costo de pre emisión de instrumentos financieros		28,625,811		
Costos directos diferidos asociados a créditos, neto (1)		898,561,733	802,221,168	859,991,974
Otros cargos diferidos, neto		17,419,363	8,870,404	3,694,237
Bienes diversos:				
Papelería, útiles y otros materiales		86,640,587	58,217,912	86,021,642
Biblioteca y obras de arte		259,998,129	259,998,129	259,998,129
Aplicaciones automatizadas en desarrollo		640,497,960	588,093,916	571,370,740
Operaciones pendientes de imputación:				
Operaciones por liquidar		97,795,953		20,973,258
Otras operaciones pendientes de imputación (3)		583,892,791	759,561,100	581,389,816

	Nota	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Activos intangibles:				
Plusvalía comprada (4)		840,600,312	840,600,312	840,600,311
Software, neto (2)		3,323,917,527	3,557,324,587	3,454,036,099
Otros bienes intangibles		4,678,461,961	4,745,719,473	4,546,164,224
Otros activos intangibles:				
Depósitos en garantía	3.9	336,061,372	89,188,831	60,256,126
Depósitos judiciales y administrativos	3.9	<u>1,281,463,259</u>	<u>1,281,463,259</u>	<u>1,294,590,300</u>
Total		<u>¢16,395,120,294</u>	<u>¢16,431,206,591</u>	<u>¢15,918,227,903</u>

- (1) En la concesión de créditos se incurre en costos directos y se cobra una comisión para la recuperación de dichos costos, ambos rubros se difieren de acuerdo al SUGEF 33-07.

Al 30 de setiembre 2017, 2016 y 30 de junio 2017, se registraron aumentos por capitalización de costos directos asociados a formalización de operaciones en la suma de ¢739,563,022, ¢811,439,649 y ¢503,142,817; respectivamente, y se registraron amortizaciones por la suma de ¢639,565,091, ¢877,931,407 y ¢441,714,645; respectivamente, que fueron cargados a los resultados del periodo.

El 11 de setiembre de 2015, la Superintendencia General de Entidades Financieras solicitó al Banco suspender el registro de gastos en la subcuenta “Costos Directos Diferidos Asociados a los Créditos”, así como reversar los registros efectuados en dicha subcuenta a partir de diciembre 2014.

El 17 de julio del 2017, el Tribunal Contencioso Administrativo, acoge la medida cautelar interpuesta por Banco Improsa y suspende en forma inmediata los efectos del acto administrativo y aquellos actos derivados o fundamentados en el mismo. Lo anterior, hasta tanto este Juzgado no determine lo contrario.

- (2) Las mejoras a la propiedad arrendada y software presentan el siguiente movimiento al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017:

Descripción	Saldo al 31/12/2016	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 30/09/2017
Costo mejoras a la propiedad arrendada	1,327,265,564	(24,161,673)		1,303,103,891
(Amortización mejoras)	(664,662,456)	(78,580,882)	31,389,162	(711,854,176)
Valor adquisición del software	7,524,925,142	85,331,518		7,610,256,660
(Amortización del software)	<u>(3,744,815,578)</u>	<u>(317,058,423)</u>	<u>(224,465,132)</u>	<u>(4,286,339,133)</u>
Total	<u>4,442,712,672</u>	<u>(334,469,460)</u>	<u>(193,075,970)</u>	<u>3,915,167,242</u>

Descripción	Saldo al 31/12/2015	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 30/09/2016
Costo mejoras a la propiedad arrendada	1,237,205,153	90,060,411		1,327,265,564
(Amortización mejoras)	(563,430,797)	(75,038,031)		(638,468,828)
Valor adquisición del software	7,172,016,137	39,746,697	(44,797,447)	7,166,965,387
(Amortización del software)	<u>(3,385,634,741)</u>	<u>(268,803,506)</u>	<u>44,797,447</u>	<u>(3,609,640,800)</u>
Total	<u>4,460,155,752</u>	<u>(214,034,429)</u>	<u>0</u>	<u>4,246,121,323</u>

Descripción	Saldo al 31/12/2016	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 30/06/2017
Costo mejoras a la propiedad arrendada	1,327,265,564			1,327,265,564
(Amortización mejoras)	(664,662,456)	(52,387,255)		(717,049,711)
Valor adquisición del software	7,524,925,142	(108,724,212)		7,416,200,930
(Amortización del software)	<u>(3,744,815,578)</u>	<u>(217,349,253)</u>		<u>(3,962,164,831)</u>
Total	<u>4,442,712,672</u>	<u>(378,460,720)</u>	<u>0</u>	<u>4,064,251,952</u>

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, el gasto por amortización es por ¢395,639,305, ¢343,841,537 y ¢269,736,508, respectivamente.

- (3) Otras operaciones pendientes de imputación corresponden a la cámara de compensación del Banco Improsa que ingresa el último día de setiembre y cuyos cheques fueron acreditados en las cuentas corrientes del Banco hasta en octubre 2017.
- (4) La Compañía efectuó una evaluación de valor del crédito mercantil derivado de la adquisición de la compañía PLG Capital en el año del 2004 concluyendo que no había deterioro en el valor del citado activo a la fecha. Para tal evaluación se aplicó el método de flujos de efectivo descontados (“Valor en Uso”) de conformidad con lo que establece la *NIC 36 - Deterioro del Valor de Activos*, lo anterior ante la ausencia de referencias de mercado.

En dicha evaluación la administración de la Compañía utilizó los siguientes supuestos:

3.8.1 ESTIMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

Las principales consideraciones en la aplicación de las estimaciones de flujo de efectivo son las siguientes:

Plazos de Proyección - Considerando lo establecido por la NIC 36, *Deterioro del Valor de Activos* en su párrafo 33, “Por lo general, no se suele disponer de presupuestos o pronósticos de tipo financiero, que sean detallados, explícitos y fiables, para períodos mayores de cinco años.”; la Administración de la entidad, consideró adecuado el proyectar flujos de efectivo por un período de cinco años. En este caso los flujos de efectivo derivados de la operación del crédito mercantil corresponden al período comprendido entre noviembre del 2016 y octubre del 2020.

Construcción de los Flujos - La proyección de flujos de efectivo asociados con la operación del crédito mercantil propiedad de la Compañía considera todas aquellas transacciones que generan entrada o salida de efectivo y que se asocian con las diferentes líneas de negocio que la entidad espera mantener en operación durante los siguientes 5 años.

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

+	(A)	Ingresos Financieros
+	(B)	Ingresos Operativos
-	(C)	Egresos Financieros
-	(D)	Egresos Operativos
	(E) = (A) + (B) - (C) - (D)	Flujo de Efectivo Neto

Tasa de Crecimiento de los Ingresos de Efectivo - Las tasas de crecimiento de los ingresos de efectivo son el resultado de las proyecciones realizadas por la Gerencia de la Compañía para cada uno de los tipos de ingresos que se derivan de su actividad sustantiva. A continuación se presenta el detalle de las tasas de los ingresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2016 y 2020.

	2016	2017	2018	2019	2020
Ingresos financieros	5,79%	-36,67%	-56,23%	-100,00	N/A
Ingresos operativos	-23,20%	16,30%	11,94%	10,51%	9,62%

Tasa de Crecimiento de los Egresos de Efectivo - Las tasas de crecimiento de los egresos de efectivo son el resultado de las proyecciones realizadas por la Administración de la Compañía para cada uno de los tipos de egresos que se asocian con su actividad sustantiva. A continuación se presenta el detalle de las tasas de los egresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2016 y 2020.

	2016	2017	2018	2019	2020
Gastos financieros	-22.86%	-9.98%	-13.64%	-21.61%	-13.70%
Gastos operativos	16.50%	2.60%	2.50%	5.93%	5.25%

Tasa de Crecimiento de los Flujos Netos de Efectivo - Las tasas de crecimiento de los flujos netos de efectivo son el resultado de restar a las proyecciones de ingresos de

efectivo las correspondientes proyecciones de egresos de efectivo que fueron realizadas por la Administración de la Compañía. A continuación se presenta el detalle de las tasas de los flujos netos de efectivo para el período comprendido entre los años 2016 y 2020.

	2016	2017	2018	2019	2020
Flujos de efectivo netos	-6,67%	9,03%	12,46%	10,72%	8,59%

3.8.2 OTROS SUPUESTOS IMPORTANTES

De acuerdo con lo establecido por la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, se supone que el crédito mercantil propiedad de la Compañía posee una vida útil indefinida y por ende su valor no es sujeto de amortización. Asimismo al descontar los flujos de efectivo correspondientes al año 2020 se utiliza una perpetuidad financiera, lo anterior a efecto de que las proyecciones financieras reflejen la naturaleza y esencia económica del citado activo.

3.8.3 TASA DE DESCUENTO

Tasa de costo ponderado de capital (WACC) utilizada para el descuento a valor presente de los flujos de efectivo netos asociados con el crédito mercantil propiedad la Compañía es de 8,94%.

3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, el detalle es el siguiente:

Cuenta	Causa de la Restricción	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	¢49,798,903,089	¢55,061,070,856	¢53,380,769,464
	Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores	150,212,183	85,794,811	121,916,910
	Garantías / llamadas a margen de instrumentos financieros derivados	835,445,100	906,907,800	1,020,762,000
Inversiones en valores	Respaldo por operaciones realizadas por medio de la cámara de compensación, depósitos judiciales y garantías sobre líneas de crédito con bancos del exterior	1,553,506,001	9,224,188,811	1,075,386,322

Cuenta	Causa de la Restricción	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Cartera de créditos	Cumplimiento del artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.)	5,524,958,912	7,115,454,591	7,280,472,244
Otros activos	Depósitos en garantía	<u>1,617,524,631</u>	<u>1,370,652,090</u>	<u>1,354,846,426</u>
	Total	<u>¢59,480,549,916</u>	<u>¢73,764,068,959</u>	<u>¢64,234,153,366</u>

El 12 de setiembre de 2014, el Banco realizó un pago bajo protesta al Ministerio de Hacienda por la suma de ¢1.280.463.259, el mismo corresponde a los traslados de cargos del impuesto sobre la renta, dicha erogación se contabilizó dentro del rubro de depósitos judiciales.

El 15 de diciembre de 2014, a través de su oficio SUGEF 3133-2014, la Superintendencia solicita al Banco, reclasificar la partida y llevarla a los resultados del período.

El 19 de diciembre de 2014, el Banco interpone recurso de revocatoria y apelación de manera subsidiaria así como un incidente de suspensión del acto administrativo.

El 2 de marzo de 2015, a través de su oficio SUGEF 0422-2015, la Superintendencia rechaza la solicitud de suspender los efectos del acto administrativo contenido en el oficio SUGEF 3133-2014.

El 30 de junio de 2015, a través de su oficio SUGEF 1897-2015, la Superintendencia resuelve con fundamento en todo lo anteriormente expuesto dejar sin efecto el oficio SUGEF 422-2015 y suspender los efectos del acto administrativo emitido mediante oficio SUGEF 3133-2014, hasta que en definitiva este asunto sea analizado y resuelto como en derecho corresponde.

El detalle de las inversiones en valores restringidas es el siguiente:

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Banco Improsa	Títulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe	¢132,411,180	¢3,523,514,200	¢131,962,083
Banco Improsa	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe		253,667,500	
Banco Improsa	Títulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía de recompras pasivas		5,175,190,771	
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para pagos de servicios públicos	82,631,928	109,010,000	86,781,928
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Lafise	Garantía de uso de cajeros ATH	205,451,295	157,343,040	205,003,035
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía interconexión con pago servicios BNCR	5,683,300	5,463,300	5,670,900
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía para operaciones del sistema integrado de préstamos Sinpe	1,107,578,298		555,899,216
Inmobiliaria Improsa	Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones	Operación de recompra con posición compradora			70,319,160
Improsa Seguros	Certificados de inversión	Garantía de operaciones con el INS	<u>19,750,000</u>	<u> </u>	<u>19,750,000</u>
		Total	<u>¢1,553,506,001</u>	<u>¢9,224,188,811</u>	<u>¢1,075,386,322</u>

3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

La composición del rubro de obligaciones con el público al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, es la siguiente:

	No. Clientes			30/09/17	30/09/16	30/06/17
	30/09/17	30/09/16	30/06/17			
Depósitos del público	4,948	5,186	4,886	¢256,779,094,502	¢234,447,023,654	¢264,390,663,527
Depósitos restringidos e inactivos	32	40	46	1,401,848,939	2,068,404,058	2,316,219,489
Otras obligaciones con el público				2,910,492,437	6,476,610,413	1,008,794,173
Obligaciones por pactos de recompra de valores						70,279,317
Cargos financieros por pagar				2,580,117,962	1,837,403,022	2,342,669,885
Total	<u>4,980</u>	<u>5,226</u>	<u>4,932</u>	<u>¢263,671,553,840</u>	<u>¢244,829,441,147</u>	<u>¢270,128,626,391</u>

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público se detallan como sigue:

Colones	30/09/17		30/09/16		30/06/17	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	2.25%	7.50%	3.45%	4.90%	2.25%	6.50%
Cuentas de ahorro	0.25%	3.00%	0.25%	3.75%	0.25%	3.00%

Dólares	30/09/17		30/09/16		30/06/17	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0.45%	3.25%	0.45%	3.00%	0.45%	3.25%
Cuentas de ahorro	0.02%	0.85%	0.05%	1.25%	0.02%	0.85%

3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los saldos de las obligaciones con entidades al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, son los siguientes:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢565,007,948	¢137,688,365	¢286,020,166
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	3,396,107,056	31,698,411	893,682,621
Captaciones a plazo vencidas	600,000	2,300,000	600,000
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	2,784,072,887	8,359,980,239	2,738,831,935
Préstamos de entidades financieras del país	3,752,321,532	2,713,071,592	4,060,983,209
Préstamos de entidades financieras del exterior	15,079,338,808	14,481,047,111	9,496,781,458
Otras obligaciones a plazo de entidades financieras	4,037,100,000	2,100,000,000	4,947,100,000
Financiamientos de entidades no financieras del país	1,026,612,864	1,306,780,566	1,109,289,507
Financiamientos de organismos internacionales	3,256,706,525	6,993,098,541	4,053,185,511
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	83,929,091,881	72,276,316,444	80,594,453,844
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	1,212,411,876	614,631,872	1,152,927,978
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	<u>1,278,856,107</u>	<u>1,145,282,437</u>	<u>928,447,833</u>
Total	<u>¢120,318,227,484</u>	<u>¢110,161,895,578</u>	<u>¢110,262,304,062</u>

Los préstamos en US dólares, se desglosan de la siguiente forma:

Entidades Bancarias	30/09/17		30/09/16		30/06/17	
	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US\$698,087	¢396,743,978	US\$225,954	¢123,445,449	US\$418,934	¢237,573,532
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	5,573,884	3,167,805,352	44,206	24,151,064	967,416	548,611,803
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	1,276,642	725,553,715	6,482,589	3,541,632,848	2,963,044	1,680,312,764
Financiamientos de organismos internacionales	5,730,309	3,256,706,525	12,800,136	6,993,098,301	7,147,341	4,053,185,511
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	147,676,688	83,929,091,881	132,294,248	72,276,316,510	142,119,335	80,594,453,844
Préstamos de entidades financieras del exterior	26,532,716	15,079,338,638	28,470,819	15,554,462,544	16,889,730	9,577,996,986
Préstamos de entidades financieras del país	6,602,364	3,752,321,702	4,965,994	2,713,071,502	7,161,092	4,060,983,379
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	2,133,289	1,212,411,876	1,125,019	614,631,630	2,033,060	1,152,927,978
Financiamientos de entidades no financieras del país	1,806,368	1,026,612,864	2,391,925	1,306,780,385	1,956,108	1,109,289,507
Intereses por pagar	2,179,310	1,238,567,304			1,592,389	903,027,676
Total	<u>US\$200,209,656</u>	<u>¢113,785,153,835</u>	<u>US\$188,800,890</u>	<u>¢103,147,590,234</u>	<u>US\$183,248,449</u>	<u>¢103,918,362,980</u>

Los préstamos en colones, se desglosan de la siguiente forma:

Entidades Bancarias	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Cuentas corrientes con entidades financieras	¢168,263,970	¢14,242,998	¢48,446,635
Depósitos de ahorro de entidades financieras	228,301,704	7,547,588	345,070,818
Depósitos a plazo de entidades financieras	600,000	2,300,000	600,000
Préstamos con entidades financieras del país	2,058,519,171	4,844,882,890	977,303,475
Otras obligaciones a plazo con entidades financieras	4,037,100,000	2,100,000,000	4,947,100,000
Intereses por pagar	<u>40,288,803</u>	<u>45,331,868</u>	<u>25,420,154</u>
Total	<u>¢6,533,073,649</u>	<u>¢7,014,305,344</u>	<u>¢6,343,941,082</u>

Los préstamos en U.S. dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, son los siguientes:

Colones	30/09/17		30/09/16		30/06/17	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	5.75%	6.00%	4.75%	5.05%	4.55%	4.80%

Dólares	30/09/17		30/09/16		30/06/17	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	0.00%	0.00%	3.57%	3.85%	8.50%	9.00%
Préstamos de entidades financieras del exterior	3.15%	5.13%	1.39%	3.74%	3.00%	4.92%
Financiamiento de organismos internacionales	5.75%	5.95%	3.47%	5.80%	3.93%	5.93%
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	3.63%	7.46%	3.13%	7.25%	3.44%	7.43%

3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, el detalle es el siguiente:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Venta a futuro de moneda extranjera (operación de cobertura)	¢161,850,000	¢43,100,000	¢178,650,000
Honorarios por pagar	39,836,915	76,563,728	69,412,466
Acreeedores por adquisición de bienes y servicios		1,295,534	
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	652,583,426	490,521,064	430,443,358
Aportaciones patronales por pagar	139,549,629	135,521,860	146,635,447
Retenciones por orden judicial	32,091	156,692,897	405,116
Impuestos retenidos por pagar	202,864,138		219,580,879
Aportaciones laborales retenidas por pagar	58,220,863	52,466,529	56,842,203
Otras retenciones a terceros por pagar	471,211		368,801
Dividendos por pagar	397,831,000	397,837,583	392,275,902
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar	160,298,502	77,229,749	121,683,013
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas	146,502	9,768	
Vacaciones acumuladas por pagar	47,526,885	53,139,443	36,998,314
Aguinaldo acumulado por pagar	172,500,461	119,690,814	101,196,202
Comisiones por pagar por colocación de seguros	254,941	533,020	521,728
Otras cuentas y comisiones por pagar	2,605,277,990	3,284,005,359	3,314,278,845
Provisiones para obligaciones patronales	316,598,995	377,420,534	286,142,179
Otras provisiones	76,100,634	53,936,634	49,336,114
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores	45,048,972	31,701,032	22,764,591
Impuesto sobre la renta diferido	724,102,308	742,313,956	730,670,441
Cargos por pagar por cuentas por pagar diversas	3,872,135		
Total	<u>¢5,804,967,598</u>	<u>¢6,093,979,504</u>	<u>¢6,158,205,599</u>

3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Ingresos financieros diferidos	¢999,823,602	¢779,860,695	¢1,058,130,429
Otros ingresos diferidos	21,963,681	4,501,759	127,239,685
Estimación específica para créditos contingentes	4,846,266	1,106,023	5,944,362

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	27,464,693	13,184,369	18,178,194
Sobrantes de caja	6,002	9,895	
Operaciones por liquidar	1,710,890,907	2,596,676,550	516,527,928
Otras operaciones pendientes de imputación	<u>112,433,903</u>	<u>242,036,097</u>	<u>115,042,234</u>
Total	<u>¢2,877,429,054</u>	<u>¢3,637,375,388</u>	<u>¢1,841,062,832</u>

3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

El siguiente es el detalle al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Préstamos Subordinados: (1)			
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	¢5,683,300,000	¢5,463,300,000	¢5,670,900,000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)	568,330,000	1,092,660,000	850,635,000
Emisión de Bonos Subordinados (2)	5,362,193,545	5,154,623,550	5,350,494,150
Intereses por pagar	<u>25,335,964</u>	<u>25,372,844</u>	<u>173,887,413</u>
Total	<u>¢11,639,159,509</u>	<u>¢11,735,956,394</u>	<u>¢12,045,916,563</u>

- (1) Corresponde a dos préstamos subordinados con un saldo al 30 de setiembre de 2017 de US\$11 millones de dólares, contraídos durante el período 2008 con entidades financieras del exterior, con una fecha de vencimiento mínima de marzo del 2018 y una fecha de vencimiento máxima de marzo del 2025. Las tasas de interés para el periodo 2017 se fijan en los siguientes tractos: una tasa mínima del 6.96% y una tasa máxima del 9.19% para ambas operaciones. Para el periodo 2016 las tasas se fijan en los siguientes tractos: una tasa mínima del 6.75% y una tasa máxima del 8.98%.

En octubre del 2008, Banco Improsa, S.A. suscribió un préstamo subordinado con la Sociedad Alemana para el Desarrollo (DEG) con aval subsidiario de Grupo Financiero Improsa, S.A., el mismo es por un monto total de US\$10,000,000 y una tasa de interés consistente en la tasa libor a seis meses más un margen de cinco punto setenta y cinco puntos porcentuales, dicha facilidad crediticia tiene una fecha de vencimiento del 15 de marzo de 2025.

En noviembre del 2008, Banco Improsa, S.A. suscribió otro préstamo subordinado con la Corporación Financiera Holandesa (FMO) con aval subsidiario de Grupo Financiero Improsa, S.A., el mismo es por un monto total de US\$5,000,000 y una tasa de interés consistente en la tasa libor a seis meses más un margen de cinco punto cincuenta puntos

porcentuales, dicha facilidad crediticia tiene una fecha de vencimiento del 15 de setiembre de 2018.

- (2) Corresponde a la colocación de una emisión de bonos subordinados en el mercado costarricense por medio de la Bolsa Nacional de Valores, por la suma de US\$9,435,000, con pago del principal al vencimiento del plazo de siete años y pago de intereses trimestral a una tasa neta del 6.50% (tasa bruta 7.065%), cuya fecha de emisión fue el 28 de junio del 2016 y con fecha de vencimiento el 28 de junio del 2023.

Los bonos se encuentran subordinados con respecto a los depositantes y acreedores en general del Banco, en caso de quiebra o liquidación.

El objeto de las emisiones subordinadas, es la captación de recursos, que permite fortalecer el indicador de suficiencia patrimonial y, que a su vez impulsará el crecimiento del activo productivo.

Al 30 de setiembre de 2017, los vencimientos de las deudas subordinadas es el siguiente:

AÑO	AMORTIZACIÓN		
	DEG	FMO	BONOS
2018		US\$ 1,000,000	
2020	US\$ 1,000,000		
2021	2,000,000		
2022	2,000,000		
2023	2,000,000		US\$ 9,435,000
2024	2,000,000		
2025	1,000,000		
Total	<u>US\$ 10,000,000</u>	<u>US\$ 1,000,000</u>	<u>US\$ 9,435,000</u>

3.15. PATRIMONIO

3.15.1 CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, se resume a continuación:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Capital Social Común	¢ 20,633,020,479	¢ 17,133,020,479	¢ 17,133,020,479
Capital pagado preferente	<u>10,244,255,281</u>	<u>10,244,255,281</u>	<u>10,244,255,281</u>
Total	<u>¢ 30,877,275,760</u>	<u>¢ 27,377,275,760</u>	<u>¢ 27,377,275,760</u>

3.15.2 CAPITAL COMÚN

El capital social común al 30 de setiembre de 2017 está representado por 20,633,020,479 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una (17,133,020,479 al 30 de setiembre 2016 y 30 de junio de 2017).

En la Asamblea de Accionistas del 29 de marzo de 2017, se acordó capitalizar utilidades por la suma de ¢3,500,000,000.

3.15.3 CAPITAL Y DIVIDENDO PREFERENTE

El capital preferente al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, está representado como se detalla a continuación:

No. de Acciones	Valor Nominal	Valor en Dólares	Tipo de Cambio	Equivalente en Colones
<u>200.000</u>	US\$100	<u>US\$20,000,000</u>	512.21	<u>¢10,244,255,282</u>
<u>200.000</u>		<u>US\$20,000,000</u>		<u>¢10,244,255,282</u>

El capital preferente al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, corresponde a una emisión con serie E por 200.000 acciones con un plazo igual al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una para un total de US\$20,000,000.

Las acciones preferentes clase “E”, tienen un plazo de vencimiento igual al plazo de la sociedad. Los dividendos no son acumulativos y el pago requiere que existan utilidades y la aprobación de la Asamblea General de Accionistas. Tiene la opción de redención anticipada parcial o total, según acuerdo de la Asamblea General de Accionistas sin participación de los preferentes.

En el mes de setiembre Grupo Financiero Improsa ha sido autorizado para realizar oferta pública de la serie F de acciones preferentes en el mercado de valores costarricense mediante la Resolución de la Superintendencia General de Valores SGV-R-3259 del 3 del agosto del 2017. Al 30 de setiembre se asignaron valores por 50,053 por un valor de US\$5,005,300 los cuales se encuentran contabilizados como aportes pendientes de capitalización.

Estas acciones preferentes tienen derecho a recibir un dividendo fijo anual, no acumulativo igual a la tasa Prime + 1,25% con un mínimo de un 7% y un máximo de 10,5% sobre la base de utilidades declaradas por la Asamblea General de Accionistas. Cada acción tendrá derecho a recibir un dividendo anual, siempre y cuando existan utilidades en la empresa suficientes para hacerle frente, con preferencia sobre los demás accionistas. Los dividendos sobre acciones preferentes se ponen a disposición de los respectivos accionistas una vez que los estados financieros consolidados anuales de Grupo Financiero Improsa, S.A. son aprobados por la Asamblea General de Accionistas.

Los dividendos pagados en efectivo, los dividendos en acciones, la capitalización de aportes, la emisión de acciones, están debidamente autorizados mediante acuerdos tomados en asambleas de accionistas debidamente convocadas.

3.15.4 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, la utilidad neta por acción, fue de ¢0.20, ¢0.16 y ¢0.16, respectivamente. Los montos antes indicados se obtuvieron al tomar la utilidad neta del período y dividirla entre el número de acciones promedio en circulación, según se muestra a continuación:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Utilidad neta del período	¢4,485,159,371	¢3,271,501,617	¢3,150,765,045
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes	<u>596,746,500</u>	<u>573,646,500</u>	<u>396,963,000</u>
Utilidad neta disponible para el capital común	¢3,888,412,871	¢2,697,855,117	¢2,753,802,045
Número de acciones comunes en circulación	<u>19,492,279,737</u>	<u>17,133,020,478</u>	<u>17,133,020,478</u>
Utilidad neta por acción común en circulación	<u>¢ 0.20</u>	<u>¢ 0.16</u>	<u>¢ 0.16</u>

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Utilidad neta del período	¢4,485,159,371	¢3,271,501,617	¢3,150,765,045
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes	<u>596,746,500</u>	<u>573,646,500</u>	<u>396,963,000</u>
Utilidad neta disponible para el capital común	¢3,888,412,871	¢2,697,855,117	¢2,753,802,045
Número de acciones comunes en circulación	<u>19,492,279,737</u>	<u>17,133,020,478</u>	<u>17,133,020,478</u>
Utilidad neta por acción común en circulación	<u>¢ 0.20</u>	<u>¢ 0.16</u>	<u>¢ 0.16</u>

3.15.5 ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Primas y descuentos en colocación de acciones	¢(10,110,383)	¢(10,110,383)	¢(10,110,383)
Aportes pendientes de capitalización (Acc. Comunes)			3,500,000,000
Aportes pendientes de capitalización (Acc. Preferentes)	<u>¢2,862,581,123</u>		
TOTAL	<u>¢2,852,470,740</u>	<u>¢(10,110,383)</u>	<u>¢3,489,889,617</u>

En la Asamblea de Accionistas del 29 de marzo de 2017, se acordó capitalizar utilidades por la suma de ¢3,500,000,000.

Capital Regulatorio - De conformidad con el Artículo No.12 de las Normas para Determinar la Suficiencia Patrimonial de los Grupos Financieros y Otros Conglomerados SUGEF 21-02: “El grupo financiero o el conglomerado financiero deberá mantener en todo momento una situación de superávit patrimonial, o una relación de uno o superior obtenida como el resultado de dividir el total de los superávit transferibles más el superávit individual de la sociedad controladora, entre el valor absoluto del total de los déficit individuales”.

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, el Grupo cuenta con un superávit global de ¢6,857,940,793, ¢2,387,563,996 y ¢3,146,982,506, respectivamente.

Adicionalmente, el capital del Banco deberá cumplir siempre con el indicador de suficiencia patrimonial establecido por la normativa SUGEF 24-00, que exige mantener un coeficiente de suficiencia patrimonial de al menos un 10%.

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

Al 30 de setiembre de 2017 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero	Capital Base	Requerimiento individual mínimo de capital	Superávit o déficit individual (A - B)	Rubros no transferibles	Superávit transferible y déficit individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa S.A.	2,918,563	94,342	2,824,221		2,824,221
II. Entidades Reguladas	45,739,027	37,327,776	8,411,252	10,022,500	1,232,200
Banco Improsa S.A.	42,780,534.934	35,601,483.409	7,179,052	10,022,500	
Improsa SAFI S.A.	1,364,959	1,086,741	278,218		278,218
Improsa Valores S.A.	1,411,103	616,577	794,526		794,526
Improsa Agencia de Seguros S.A.	182,431	22,974	159,456		159,456
III. Entidades no Reguladas	6,822,164	4,002,709	2,819,455	17,936	2,801,519
Improsa Servicios Internacionales S.A.	3,047,428	1,904,116	1,143,312		1,143,312
Improsa Capital S.A.	317,048	106,713	210,335		210,335
Improsa Centro de Servicios Compartidos					
ICSC S.A.	3,401,917	1,971,981	1,429,936		1,429,936
Banprocesos S.A.	55,771	19,900	35,872	17,936	17,936
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					6,857,941
SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT				N/A	_VECES

Al 30 de setiembre de 2016 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero	Capital Base	Requerimiento individual mínimo de capital	Superávit o déficit individual (A - B)	Rubros no transferibles	Superávit transferible y déficit individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa S.A.	(987,688)	20,645	(1,008,333)		(1,008,333)
II. Entidades Reguladas	42,401,494	33,959,695	8,441,799	10,290,126	939,470
Banco Improsa S.A.	40,179,657	32,677,328	7,502,329	10,290,126	
Improsa SAFI S.A.	899,442	697,209	202,233		202,233
Improsa Valores S.A.	1,322,395	585,158	737,237		737,237
III. Entidades no Reguladas	6,993,469	4,525,265	2,468,204	11,778	2,456,426
Improsa Servicios Internacionales S.A.	3,152,436	2,120,507	1,031,929		1,031,929
Improsa Capital S.A.	317,048	115,422	201,626		201,626
Improactiva S.A.	916,555	449,005	467,550		467,550
Inmobiliaria Improsa S.A.	2,569,426	1,825,883	743,543		743,542
Banprocesos S.A.	38,004	14,448	23,556	11,778	11,778
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					2,387,563
SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT				3	_VECES

Al 30 de junio de 2017 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero	Capital Base	Requerimiento individual mínimo de capital	Superávit o déficit individual (A - B)	Rubros no transferibles	Superávit transferible y déficit individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa S.A.	74,540	60,373	14,166		14,166
II. Entidades Reguladas	45,305,935	38,650,155	6,655,781	10,397,595	1,100,333
Banco Improsa S.A.	42,635,632	37,080,184	5,555,448	10,397,595	
Improsa SAFI S.A.	1,106,063	900,377	205,686		205,686
Improsa Valores S.A.	1,391,604	648,845	742,759		742,759
Improsa Agencia de Seguros S.A.	172,636	20,748	151,888		151,888
III. Entidades no Reguladas	6,494,946	4,444,188	2,050,758	18,275	2,032,483
Improsa Servicios Internacionales S.A.	3,043,411	2,117,255	926,156		926,156
Improsa Capital S.A.	317,048	97,755	219,293		219,293
Improactiva S.A.	750,136	430,131	320,005		320,005
Inmobiliaria Improsa S.A.	2,328,436	1,779,681	548,754		548,754
Banprocesos S.A.	55,915	19,365	36,550	18,275	18,275
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					3,146,983
SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT				N/A	_VECES

La Administración monitorea periódicamente los indicadores de suficiencia patrimonial a través del Comité de Riesgo, e informa mensualmente a la Junta Directiva sobre su cumplimiento. Los niveles requeridos de capital futuro se estiman sobre la base del ejercicio del presupuesto anual y del plan estratégico a mediano plazo que se realiza todos los años.

3.15.6 DIVIDENDOS

En la Asamblea de Accionistas del 29 de marzo de 2017, se acordó distribuir de los resultados del año 2016, un dividendo en efectivo por la suma de ¢767,452,000 para los accionistas preferentes. Adicionalmente, de la Serie F de acciones preferentes colocada el 21 de setiembre de 2017, se pagaron ¢5,723,273 en el mes de setiembre 2017.

En la Asamblea de Accionistas del 29 de marzo de 2016, se acordó distribuir de los resultados del año 2015, un dividendo en efectivo por la suma de ¢1,426,782,418 (¢744,716,000 para los accionistas preferentes y ¢682,066,418 para los comunes).

3.15.7 AJUSTES A PERÍODOS ANTERIORES

Al 30 de setiembre de 2017, en Improsa Servicios Internacionales, en la sucursal de Guatemala, se realizó un ajuste a resultados del periodo anterior, por una suma total de ¢71,063,771, producto de un ajuste al impuesto sobre la renta del periodo 2011, producto de una reclasificación que realizó las autoridades fiscales de Guatemala.

3.15.8 RESULTADOS DEL PERÍODO

Al 30 de setiembre de 2017 Grupo Financiero Improsa muestra una utilidad neta de ¢4,485,159,371, de los cuales ¢596,746,500 corresponden a los dividendos preferentes, que resulta de dividir US\$1,400,000 entre doce meses y multiplicado por los nueve meses devengados, al tipo de cambio de cierre del mes de setiembre 2017.

3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/17	30/09/16
Productos por sobregiros en cuenta corriente	¢ 1,437,859	¢ 2,130,899
Productos por préstamos con otros recursos	18,241,968,898	15,627,740,342
Productos por tarjetas de crédito	212,926,883	189,658,999
Productos por factoraje	416,651,159	421,300,919
Productos por ventas de bienes a plazo	249,730,977	273,562,067
Productos por préstamos a la banca estatal	51,756,787	65,067,838
Productos por préstamos para programas específicos	41,912,039	
Total	<u>¢ 19,216,384,602</u>	<u>¢ 16,579,461,064</u>

3.17. GANANCIA EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Banco al 30 de setiembre de 2017 mantiene operaciones con derivados en divisas con una posición pasiva neta de US\$20 millones, con vencimientos entre diciembre del 2017 y junio del 2018 (US\$48 millones en el 2016), conocidos como Non Delivery Forward con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera.

El Non Delivery Forward es un derivado formalizado mediante un contrato entre dos partes, hecho a la medida de las necesidades de la institución, para comprar o vender una cantidad específica de una determinada moneda por otra, a un tipo de cambio establecido para una fecha futura, fijando en la fecha de celebración las condiciones básicas del instrumento financiero derivado, entre ellas, principalmente el monto y el plazo.

La valoración del instrumento financiero derivado se realiza en forma mensual, mediante el cálculo del valor presente de los flujos futuros del derivado, usando las tasas de descuento de mercado para el plazo remanente de cada operación. Al 30 de setiembre de 2017 se han registrado en resultados ganancias por ¢105,096,349 y pérdidas por ¢777,977,401. (Al 30 de setiembre de 2016 se han registrado en resultados ganancias por ¢380,500,000 y pérdidas por ¢767,250,000).

Detalle como sigue:

	30/09/17	30/09/16
Ingreso por valoración de derivados (ventas a futuro forwards)	¢104,106,349	¢380,500,000
Ingreso por valoración de derivados (compras a futuro forwards)	990,000	
Gasto por valoración de derivados (compras a futuro forwards)	135,569,936	
Gasto por valoración de derivados (ventas a futuro forwards)	<u>642,407,465</u>	<u>767,250,000</u>
Total	<u>¢ (672,881,052)</u>	<u>¢ (386,750,000)</u>

3.18. GASTOS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/17	30/09/16
Gastos por captaciones a la vista	¢ 723,368,723	¢ 1,095,578,251
Gastos por captaciones a plazo	6,966,448,872	6,256,310,062
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	99,592,254	108,629,667
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	<u>739,380,718</u>	<u>373,028,998</u>
Total	<u>¢ 8,528,790,567</u>	<u>¢ 7,833,546,978</u>

3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/17	30/09/16
Gastos por obligaciones a la vista con entidades financieras		¢ 7,904,455
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	¢ 819,892,187	981,682,691
Gastos por obligaciones con entidades no financieras	<u>3,569,088,700</u>	<u>2,439,871,176</u>
Total	<u>¢ 4,388,980,887</u>	<u>¢ 3,429,458,322</u>

3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/17	30/09/16
Comisiones por giros y transferencias	¢ 152,113,719	¢ 125,414,512
Comisiones por certificación de cheques	33,423	69,944
Comisiones por administración de fideicomisos	2,198,397,207	1,859,882,508
Comisiones por custodias diversas	26,530,746	15,262,877
Comisiones por cobranzas	4,948,764	5,133,864
Comisiones por tarjetas de crédito	179,111,051	187,755,050
Comisiones por administración de fondos de inversión	1,941,968,540	2,313,538,631
Comisiones por colocación de seguros	269,788,861	231,299,852
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en mercado local)	684,614,248	778,959,864
Comisiones por operaciones con partes relacionadas		11,784,495
Otras comisiones	<u>2,477,205,275</u>	<u>1,135,200,427</u>
Total	<u>¢ 7,934,711,834</u>	<u>¢ 6,664,302,024</u>

3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/17	30/09/16
Ingresos por diferencias de cambio:		
Por obligaciones con el público	¢ 1,732,884,237	¢ 720,586,075
Por otras obligaciones financieras	916,221,478	497,864,770
Por otras cuentas por pagar y provisiones	75,936,135	18,589,246
Por obligaciones subordinadas	95,207,263	31,570,469
Por disponibilidades	2,209,874,826	1,373,791,250
Por depósitos a plazo e inversión en valores	1,796,267,334	975,471,307

	30/09/17	30/09/16
Por créditos vigentes	11,097,922,252	6,889,036,653
Por créditos vencidos y en cobro judicial	761,359,092	357,620,874
Por otras cuentas por cobrar	<u>146,999,527</u>	<u>55,451,897</u>
Total ingresos	<u>¢ 18,832,672,144</u>	<u>¢ 10,919,982,541</u>
Gastos por diferencias de cambio:		
Por obligaciones con el público	¢ 9,107,597,829	¢ 5,289,973,650
Por otras obligaciones financieras	4,866,859,157	3,084,989,824
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	174,182,149	82,237,221
Por obligaciones subordinadas	532,351,750	347,533,262
Por obligaciones convertibles en capital	2,141	
Por obligaciones preferentes		1,149,280
Por disponibilidades	551,091,998	191,686,701
Por depósitos a plazo e inversión en valores	501,831,990	134,021,017
Por créditos vigentes	2,090,669,830	967,591,270
Por créditos vencidos y en cobro judicial	291,167,411	138,976,311
Por otras cuentas por cobrar	<u>38,573,106</u>	<u>22,537,510</u>
Total gastos	<u>¢ 18,154,327,361</u>	<u>¢ 10,260,696,046</u>
Resultado diferencias de cambio neto	<u>¢ 678,344,783</u>	<u>¢ 659,286,495</u>

Al 30 de setiembre de 2017 el tipo de cambio presentó un incremento de ¢20.15 con respecto al cierre de diciembre 2016. (Al 30 de setiembre de 2016, el tipo de cambio presentó un incremento de ¢14.39 con respecto al cierre de diciembre 2015.

3.22. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/17	30/09/16
Ingresos por alquiler de bienes	¢ 791,353,650	¢ 1,316,322,778
Ingresos por recuperación de gastos	8,256,155	54,808,045
Diferencias de cambio por otros pasivos	1,139,937,970	1,014,896,383
Diferencias de cambio por otros activos	417,876,092	160,671,729
Ingresos operativos varios	<u>2,418,152,798</u>	<u>1,755,766,440</u>
Total	<u>¢ 4,775,576,665</u>	<u>¢ 4,302,465,375</u>

3.23. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/17	30/09/16
Gastos de personal:	<u>¢ 6,617,419,625</u>	<u>¢ 5,854,829,675</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	4,359,135,925	3,795,966,694
Remuneraciones a directores y fiscales	247,876,257	226,314,813
Viáticos	10,089,523	15,591,554
Decimotercer sueldo	415,855,663	371,966,791
Vacaciones	83,461,685	106,859,999
Incentivos	1,230,786	3,076,775
Gasto por aporte al auxilio de cesantía	22,843,359	18,317,559
Cargas sociales patronales	1,170,522,470	1,036,024,517
Refrigerios	7,790,499	6,346,542
Vestimenta	7,986,726	5,670,598
Capacitación	23,150,313	18,183,690
Seguros para el personal	34,414,044	41,649,025
Fondo de capitalización laboral	70,680,202	66,159,955
Otros gastos de personal	162,382,173	142,701,162
Gasto por servicios externos :	<u>¢ 1,054,185,783</u>	<u>¢ 937,951,487</u>
Servicios de computación	55,690,586	85,994,365
Servicios de seguridad	71,624,417	58,708,409
Servicios de información	17,055,662	13,325,059
Servicios de limpieza	5,494,057	3,900,369
Asesoría jurídica	128,288,732	117,858,867
Auditoría externa	66,238,650	75,943,997
Consultoría externa	17,468,543	15,449,641
Servicios médicos	8,072,912	5,839,219
Servicios de Mensajería	5,278,973	950,133
Calificación de riesgo	5,679,293	4,654,197
Servicios de gestión de riesgos	3,145,505	
Otros servicios contratados	670,148,453	555,327,231
Gastos de movilidad y comunicación :	<u>¢ 299,329,929</u>	<u>¢ 315,259,378</u>
Pasajes y fletes	58,970,031	47,652,710
Seguros sobre vehículos	207,247	194,925
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	4,128,914	3,650,383
Alquiler de vehículos	118,268,047	126,128,365
Depreciación de vehículos	2,138,912	6,219,841
Teléfonos, télex, fax	77,833,853	93,272,884
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	37,782,925	38,140,270

	30/09/17	30/09/16
Gastos de infraestructura:	<u>¢ 1,251,010,146</u>	<u>¢ 1,448,822,135</u>
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	10,347,431	11,471,789
Mantenimiento y reparación de inmuebles mobiliario y equipo, excepto vehículos	231,148,188	189,108,350
Agua y energía eléctrica	127,204,474	142,450,879
Alquiler de inmuebles	492,873,381	428,510,167
Alquiler de muebles y equipos	92,029,802	355,545,885
Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos	214,468,371	238,991,187
Amortización de Mejoras a propiedades tomadas en alquiler	78,580,882	75,038,031
Otros gastos de infraestructura	4,357,617	7,705,847
Gastos generales:	<u>¢ 687,940,852</u>	<u>¢ 958,336,678</u>
Otros seguros	26,712,996	58,564,617
Amortización de otros cargos diferidos	7,315,548	33,404,929
Papelería, útiles y otros materiales	32,028,855	29,482,259
Gastos legales	79,383,883	108,743,928
Suscripciones y afiliaciones	36,951,228	29,224,123
Promoción y publicidad	33,694,959	36,635,754
Gastos de representación	30,167,870	21,740,164
Amortización de software	317,058,423	268,803,506
Amortización de otros bienes intangibles		198,816,156
Gastos por otros servicios públicos	4,219,607	8,791,266
Gastos por materiales y suministros	375,575	749,857
Gastos de afiliación a organizaciones nacionales y extranjeras		2,527,315
Aportes al presupuesto de las superintendencias	44,649,618	54,570,567
Gastos generales diversos	<u>75,382,290</u>	<u>106,282,237</u>
TOTAL	<u><u>¢ 9,909,886,335</u></u>	<u><u>¢ 9,515,199,353</u></u>

3.24. PARTICIPACIÓN SOBRE LA UTILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el Artículo No.20 de la Ley No.6041, Creación de la Comisión Nacional de Préstamos para la Educación (CONAPE), los bancos privados deben contribuir anualmente a la formación de los recursos de dicha institución efectuando aportes o contribuciones equivalentes al 5% del resultado operacional neto más cualquier ajuste resultante por corrección de errores de períodos anteriores. Esta disposición es aplicable únicamente a Banco Improsa. La contribución resultante se considera como una partida deducible para la determinación del impuesto sobre la renta.

3.25. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El impuesto sobre la renta por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2017 y 2016, fue determinado por cada entidad legal que conforma el Grupo Financiero Improsa, S.A., de acuerdo con las regulaciones y disposiciones de tipo tributario vigentes en cada uno de los territorios fiscales donde la Compañía, sus subsidiarias y sucursales tienen operaciones.

Las propiedades de inversión se contabilizan conforme a lo establecido por la NIC 40; sin embargo, para efectos fiscales es aplicable la depreciación como gasto deducible.

Las tasas de impuesto sobre la renta en Costa Rica, Panamá y Nicaragua son del 30%, en El Salvador y Honduras del 25% y en Guatemala del 31%.

El día 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 que los contribuyentes que realizan transacciones con partes vinculadas, estén obligados, para efectos del impuesto sobre la renta, a determinar sus ingresos, costos y deducciones considerando para esas operaciones los precios y montos de contraprestaciones que pactarían entre personas o entidades independientes en operaciones comparables, atendiendo al principio de libre competencia, conforme al principio de realidad económica contenido en el Artículo 8° del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Para efectos de cumplir con este requerimiento las compañías deberán elaborar estudios de precios de transferencia y efectuar los ajustes en sus declaraciones de impuesto 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.

En opinión de la administración del Grupo, no existe un impacto significativo sobre la determinación del impuesto sobre la renta de los nueve meses terminados el 30 de setiembre 2017, ni sobre los períodos no prescritos y abiertos a revisión por parte de las autoridades tributarias como consecuencia de la legislación establecida a través del decreto No.37898-H.

3.26. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Compañía realizó transacciones con partes que se consideran relacionadas. A continuación se detallan los principales saldos con grupos de interés económico vinculados y otras partes relacionadas, incluidos en el balance general.

Al 30 de setiembre de 2017:

	Saldo Directo	Saldo Contingente
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>		
GRUPO E: Persona jurídica integrantes del grupo o conglomerado financiero	¢ 456,832,582	
GRUPO F: Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica		¢ 59,000,000
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	8,689,731	
Total vinculación por artículo 6	<u>¢ 465,522,313</u>	<u>¢ 59,000,000</u>
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢ 616,029,460	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	285,210,705	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	2,085,516	
GRUPO E: Persona que ha recibido garantías de miembros del grupo A	200,407,042	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	83,883,814	
Total vinculación por artículo 9	<u>¢ 1,187,616,537</u>	
Total de vinculación	<u>¢ 1,653,138,850</u>	<u>¢ 59,000,000</u>

Al 30 de setiembre de 2016:

	Saldo Directo	Saldo Contingente
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>		
GRUPO E: Persona jurídica integrantes del grupo o conglomerado financiero	484,532,407	34,711,463
GRUPO F: Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica		112,424,000
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	7,106,734	
Total vinculación por artículo 6	<u>¢ 491,639,141</u>	<u>¢ 147,135,463</u>

Al 30 de setiembre de 2016:

	Saldo Directo	Saldo Contingente
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	680,669,452	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	175,966,826	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	51,942,963	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	<u>27,626,438</u>	
Total vinculación por artículo 9	<u>¢ 936,205,679</u>	
Total de vinculación	<u>¢ 1,427,844,820</u>	<u>¢ 147,135,463</u>

Obligaciones con el Público -

Al 30 de setiembre de 2017:

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>				
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢3,438,862		
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determino la persona física del grupo A		¢365,510,849	¢641,280,100
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	5,426,966	7,136,109	
Grupo_6E	Persona jurídica integrantes del grupo o conglomerado financiero	749,224,373	3,180,199,730	6,127,689
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	148,303,173	65,691,323	242,609,073
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	<u>4,363,767</u>	<u>66,918,572</u>	<u>100,000,000</u>
	Sub total	<u>¢910,757,141</u>	<u>¢3,685,456,583</u>	<u>¢990,016,862</u>

Al 30 de setiembre de 2017:

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
	<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>			
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢38,009,506	¢59,073,992	¢185,843,910
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	37,143,601	206,182,392	225,405,860
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	92,996,548	63,148,614	188,992,413
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	6,835,541	9,455,706	
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	<u>127,732,054</u>	<u>1,805,700,310</u>	
	Sub total	<u>¢ 302,717,250</u>	<u>¢2,143,561,014</u>	<u>¢ 600,242,183</u>
	Total	<u>¢1,213,474,391</u>	<u>¢5,829,017,597</u>	<u>¢1,590,259,045</u>

Al 30 de setiembre de 2016:

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
	<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>			
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 2,893,037		
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	1,014,156,864	¢ 59,500,393	¢1,024,195,525
Grupo_6E	Persona jurídica integrantes del grupo o conglomerado financiero	638,320,939	1,202,955,138	51,415,998
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	116,740,624	256,240,388	345,798,369
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	<u>6,581,552</u>	<u>51,670,377</u>	<u>50,000,000</u>
	Sub Total	<u>¢1,778,693,016</u>	<u>¢1,570,366,296</u>	<u>¢1,471,409,892</u>

Al 30 de setiembre de 2016:

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
	<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>			
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢59,838,055	¢63,387,666	¢118,316,144
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	27,146,963	216,844,668	351,053,507
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	225,154,231	1,742,308,872	116,795,595
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	<u>9,295,917</u>	<u>31,858,045</u>	<u> </u>
	Sub total	<u>¢ 321,435,166</u>	<u>¢2,054,399,251</u>	<u>¢ 586,165,246</u>
	Total general	<u>¢2,100,128,182</u>	<u>¢3,624,765,547</u>	<u>¢2,057,575,138</u>

Saldos y Transacciones Entidades Relacionadas - A continuación se detallan los saldos y transacciones con las entidades que se consideran relacionadas:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Activos			
Cuentas y productos por cobrar	¢ 2,686,473	¢ 4,108,635	¢ 3,913,206
Total activos	<u>¢ 2,686,473</u>	<u>¢ 4,108,635</u>	<u>¢ 3,913,206</u>
Pasivos			
Obligaciones con el público			
Otras obligaciones financieras	¢8,662,383,561	¢11,086,935,410	¢8,525,574,351
Otras cuentas por pagar y provisiones	<u>146,502</u>	<u>9,768</u>	<u></u>
Total pasivos	<u>¢8,662,530,063</u>	<u>¢11,086,945,178</u>	<u>¢8,525,574,351</u>
Ingresos			
Ingresos operativos	<u>4,375,652</u>	<u>32,976,178</u>	<u>9,985,060</u>
Total ingresos	<u>¢ 4,375,652</u>	<u>¢ 32,976,178</u>	<u>¢ 9,985,060</u>
Gastos			
Gastos financieros	197,946,214	392,996,132	256,237,271
Gastos operativos	<u>2,900,031</u>	<u>93,414,338</u>	<u>538,444</u>
Total gastos	<u>¢ 200,846,245</u>	<u>¢ 486,410,470</u>	<u>¢ 256,775,715</u>

Términos y Condiciones de las Transacciones con Partes Relacionadas - Las transacciones entre partes relacionadas son efectuadas a precios de mercado normales. Las cuentas por cobrar y por pagar no tienen garantías y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago y son recuperables o pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros. Durante los períodos que terminaron al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Las cuentas por cobrar son deudas de funcionarios de las diversas subsidiarias, primordialmente por seguros de vida y uniformes, cuyos saldos son controlados por el departamento de Recursos Humanos.

3.27. OTRAS CONCENTRACIONES DE PASIVOS

3.27.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Costa Rica	¢ 298,951,902,515	¢ 284,748,634,864	¢ 303,324,734,559
Panamá	2,273,635,741	270,231,372	
Nicaragua	3,997,065	4,380,474	3,903,848
El Salvador	17,117,531	4,490,285	22,697,778
Honduras	3,281,430,227	7,051,224,761	4,083,251,394
Guatemala	202,806,286	148,362,015	144,702,653
Resto Zona del Caribe	4,549,232,005		
Estados Unidos	16,460,926,618	28,324,651,358	17,897,914,711
Venezuela		916,673,709	481,725,716
Europa	<u>78,570,289,497</u>	<u>58,289,999,173</u>	<u>74,477,184,788</u>
Total	<u>¢ 404,311,337,485</u>	<u>¢ 379,758,648,011</u>	<u>¢ 400,436,115,447</u>

3.28. POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

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

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Activos en dólares			
Disponibilidades	US\$ 79,268,089	US\$ 80,294,166	US\$80,801,241
Inversiones en valores y depósitos	94,677,825	58,810,518	60,411,352
Cartera de créditos	460,714,012	443,873,380	474,971,114
Cuentas y productos por cobrar	2,127,166	2,771,422	1,723,335
Otros activos	<u>5,234,981</u>	<u>5,223,315</u>	<u>4,728,222</u>
Total activos dólares	<u>US\$ 642,022,073</u>	<u>US\$590,972,801</u>	<u>US\$622,635,264</u>
Pasivos en dólares			
Obligaciones con el público	346,631,822	310,992,523	350,055,932
Otras obligaciones financieras	200,209,656	188,800,890	183,248,449
Otras cuentas por pagar y provisiones	4,488,467	6,574,484	5,222,742
Otros pasivos	4,529,662	6,270,724	2,302,990
Obligaciones subordinadas	<u>20,479,580</u>	<u>21,481,442</u>	<u>21,241,631</u>
Total pasivos dólares	<u>US\$ 576,339,187</u>	<u>US\$534,120,063</u>	<u>US\$562,071,744</u>
Posición Neta	<u>US\$ 65,682,886</u>	<u>US\$ 56,852,738</u>	<u>US\$ 60,563,520</u>

3.29. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS

De conformidad con las disposiciones emitidas por la SUGEF, el siguiente es el detalle del vencimiento de activos y pasivos.

Al 30 de setiembre de 2017 (información en miles de colones)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
ACTIVOS:								
Disponibilidades	¢2,107,381							¢2,107,381
Cuentas de encaje del BCCR	13,903,000	3,004,000	4,120,000	3,359,000	9,890,000	11,855,000	8,550,000	54,681,000
Inversiones y productos por cobrar	24,383,186	13,212,108	4,002,334	378,993	1,012,026	1,032,673	27,777,965	71,799,285
Créditos y productos por cobrar	<u>5,521,087</u>	<u>10,267,903</u>	<u>12,944,815</u>	<u>6,566,506</u>	<u>18,948,578</u>	<u>29,601,593</u>	<u>205,914,145</u>	<u>295,426,115</u>
Total	<u>¢45,914,654</u>	<u>¢26,484,011</u>	<u>¢21,067,149</u>	<u>¢10,304,499</u>	<u>¢29,850,604</u>	<u>¢42,489,266</u>	<u>¢242,242,110</u>	<u>¢5,661,488</u>
PASIVOS:								
Obligaciones:								
Con el público	¢57,147,288	¢19,218,510	¢18,467,055	¢19,548,810	¢68,561,142	¢71,426,138	¢6,722,493	¢261,091,436
Con entidades financieras	3,963,531	526,282	2,176,320	5,895,041	7,783,844	13,690,508	85,003,846	119,039,372
Cargos por pagar	<u>35,804</u>	<u>799,836</u>	<u>520,044</u>	<u>807,849</u>	<u>1,058,953</u>	<u>571,533</u>	<u>64,955</u>	<u>3,858,974</u>
Total	<u>¢ 61,146,623</u>	<u>¢20,544,628</u>	<u>¢21,163,419</u>	<u>¢ 26,251,700</u>	<u>¢ 77,403,939</u>	<u>¢ 85,688,179</u>	<u>¢ 91,791,294</u>	<u>¢383,989,782</u>
Neto	<u>¢(15,231,969)</u>	<u>¢ 5,939,383</u>	<u>¢ (96,270)</u>	<u>¢(15,947,201)</u>	<u>¢(47,553,335)</u>	<u>¢ (43,198,913)</u>	<u>¢ 150,450,816</u>	<u>¢ 5,661,488</u>
Acumulado	<u>¢(15,231,969)</u>	<u>¢(9,292,586)</u>	<u>¢(9,388,856)</u>	<u>¢(25,336,057)</u>	<u>¢(72,889,392)</u>	<u>¢(116,088,305)</u>	<u>¢ 34,362,511</u>	<u>¢40,023,999</u>

La información que se presenta se refiere al vencimiento de activos y pasivos, distribuidos entre los plazos de acuerdo a las fechas de vencimiento estipuladas en los instrumentos financieros, para efectos del rubro de encaje legal la distribución responde a la liberación de los fondos en función del vencimiento de las obligaciones que le dieron origen. El Grupo calcula su riesgo de liquidez, a través de los calces de plazos por monedas a uno y a tres meses, según lo normado en el Acuerdo SUGEF 24-00 “Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas” y que se encuentran en cumplimiento al cierre de junio del 2017 y 2016.”

Al 30 de setiembre de 2016 (información en miles de colones)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
ACTIVOS:								
Disponibilidades	¢7,928,968							¢7,928,968
Cuentas de encaje del BCCR	13,527,274	2,688,939	4,145,857	3,916,618	9,091,987	11,049,402	10,640,995	55,061,072
Inversiones y productos por cobrar	3,193,222	4,259,653	3,349,017	2,062,984	1,365,857	1,586,364	39,670,467	55,504,227
Créditos y productos por cobrar	7,115,455	10,770,119	10,144,922	13,036,397	17,423,898	26,294,074	182,235,765	273,470,812
Cuentas y Productos por cobrar	<u>24,279</u>			<u>74,820</u>		<u>46</u>	<u>16,623</u>	<u>115,768</u>
Total	<u>¢31,789,198</u>	<u>¢17,718,711</u>	<u>¢17,639,796</u>	<u>¢19,090,819</u>	<u>¢27,881,742</u>	<u>¢38,929,886</u>	<u>¢232,563,850</u>	<u>¢6,466,845</u>
PASIVOS:								
Obligaciones con:								
Con el público	¢78,747,955	¢18,139,961	¢17,300,839	¢15,189,573	¢48,145,565	¢54,134,586	¢11,333,559	¢242,992,038
Obligaciones con el B.C.C.R.	3,300,000							3,300,000
Con entidades financieras	171,687	3,419,159	7,889,749	6,679,776	7,461,214	16,424,768	65,733,748	107,780,101
Cargos por pagar	<u>22,224</u>	<u>657,426</u>	<u>552,847</u>	<u>578,449</u>	<u>695,029</u>	<u>380,270</u>	<u>96,441</u>	<u>2,982,686</u>
Total	<u>¢ 82,241,866</u>	<u>¢ 22,216,546</u>	<u>¢ 25,743,435</u>	<u>¢ 22,447,798</u>	<u>¢ 56,301,808</u>	<u>¢ 70,939,624</u>	<u>¢ 77,163,748</u>	<u>¢357,054,825</u>
Neto	<u>¢(50,452,668)</u>	<u>¢ (4,497,835)</u>	<u>¢ (8,103,639)</u>	<u>¢ (3,356,979)</u>	<u>¢(28,420,066)</u>	<u>¢ (32,009,738)</u>	<u>¢155,400,102</u>	<u>¢ 6,466,845</u>
Acumulado	<u>¢(50,452,668)</u>	<u>¢(54,950,503)</u>	<u>¢(63,054,141)</u>	<u>¢(66,411,121)</u>	<u>¢(94,831,187)</u>	<u>¢(126,840,925)</u>	<u>¢ 28,559,177</u>	<u>¢35,026,022</u>

La información que se presenta se refiere al vencimiento de activos y pasivos, distribuidos entre los plazos de acuerdo a las fechas de vencimiento estipuladas en los instrumentos financieros, para efectos del rubro de encaje legal la distribución responde a la liberación de los fondos en función del vencimiento de las obligaciones que le dieron origen. El Grupo calcula su riesgo de liquidez, a través de los calces de plazos por monedas a uno y a tres meses, según lo normado en el Acuerdo SUGEF 24-00 “Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas” y que se encuentran en cumplimiento al cierre de junio del 2017 y 2016.”

3.30. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

Riesgo de Liquidez - El riesgo de liquidez se refiere a la posibilidad de que la Compañía no cuente con los recursos monetarios necesarios para cubrir los gastos de operación, los retiros de sus depositantes y sus exigibilidades u obligaciones con terceros en el corto plazo.

Este riesgo se mide por medio del flujo de caja diario y del calce de plazos. El control constante de los vencimientos de los pasivos y de los egresos por concepto de retiros de los depositantes y colocaciones de crédito, permite determinar con anticipación los posibles problemas de liquidez. Además, constantemente se realizan sondeos de mercado para conocer la liquidez del mismo.

Normalmente, este riesgo se minimiza manteniendo un adecuado calce entre los plazos de la recuperación de los activos y los plazos de la atención de las obligaciones. Una de las formas más comunes y prácticas de evaluar la administración de la liquidez, es mediante las relaciones de recuperación de activos a tres meses, respecto al vencimiento de pasivos para ese lapso.

Los niveles de liquidez que se mantienen son los que se requieren en determinado momento, evitando excesos o deficiencias en recursos líquidos que puedan afectar negativamente las utilidades de la Compañía.

Dentro de la liquidez, las inversiones y disponibilidades juegan un papel preponderante. Las inversiones pueden ser convertidas fácilmente en efectivo en el corto plazo y han sido adquiridas por Grupo Financiero Improsa con la finalidad de mejorar la liquidez total, dado que permiten reaccionar con rapidez a demandas de efectivo, o para atender situaciones inesperadas. A su vez, las disponibilidades están conformadas por el dinero en caja y bóveda, depósitos a la vista en el Banco Central de Costa Rica y en otras entidades financieras del país y del exterior, los cuales son de acceso inmediato.

Asimismo, Grupo Financiero Improsa tiene la política de calzar los vencimientos de sus operaciones pasivas con la recuperación de sus operaciones activas y diluir los vencimientos y concentraciones a lo largo de todo el período, de forma que se eviten las concentraciones en un período corto en particular, a fin de obtener menores niveles de riesgo.

La Unidad de Administración Integral de Riesgos aplica una metodología de evaluación del Riesgo de Liquidez que consiste en analizar los pasivos con depositantes y obligaciones con entidades financieras y, así, poder identificar la proporción de los pasivos volátiles que debe ser cubierta por los activos más líquidos.

Para esto, se calcula el “VAR de Fuentes de Fondo”, que determina el valor máximo exigible a 1 y 30 días por parte de las fuentes de fondo. Este valor se obtiene mediante el cálculo del VAR, que es el valor de máxima volatilidad. Se obtiene el VAR porcentual y monetario en forma individual para cada fuente y en forma global.

Por otra parte, también obtiene el saldo de los 100 mayores depositantes a una fecha determinada de corte. Se calcula la razón de cobertura de los activos más líquidos del Banco respecto de un percentil determinado de los mayores depositantes.

El Comité de Riesgo da seguimiento a las coberturas obtenidas, les establece límites, analiza las mezclas de fondeo y establece los segmentos a analizar.

La Compañía cuenta con Metodologías de Riesgo de Liquidez debidamente aprobadas para el manejo de las inversiones y de las operaciones de reporto tripartito.

El Riesgo Macroeconómico o Sistemático (Riesgos de Mercado) - Se define como el riesgo de sufrir pérdidas potenciales en el valor de los activos y pasivos al modificarse las condiciones generales de los precios del mercado y de la economía en general. Para cada una de las unidades del negocio, es preciso identificar los factores de riesgo que condicionan su valor y que caracterizan su comportamiento. Los cambios en las variables de riesgo pueden ser causados por factores domésticos o por factores externos y generalmente corresponden a variaciones en las tasas de interés, los tipos de cambio de las monedas, los precios de las mercancías, las volatilidades, la inflación, etc. Este riesgo se subdivide en los siguientes tipos:

- a. **Riesgo de Tasas de Interés** - Una Entidad se encuentra expuesta al riesgo de tasas cuando su valor depende del nivel que tengan las tasas de interés en los mercados financieros.

Se define como la exposición a pérdidas debido al cambio de las tasas de interés tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con la de las pasivas.

Este riesgo se mide sistemáticamente mediante el modelo de sensibilidad de tasas de interés (brecha financiera) desarrollado por la SUGEF, el cual no permite desviaciones superiores a un 5%. El indicador del modelo se define para la moneda colones como: El valor absoluto de [duración de activos sensibles a tasas menos (duración de pasivos sensibles a tasas por pasivos sensibles a tasas / activos sensibles a tasas)] / (1 + tasa básica pasiva) por el cambio máximo esperado en un año en la tasa básica pasiva. En la moneda dólares, el cálculo es similar a la moneda colones, solamente que se toma de referencia la tasa Libor a 3 meses.

Sobre este particular es importante señalar, que desde que está en vigencia el modelo, la mayoría de las subsidiarias del Grupo Improsa procuran desviaciones mínimas. Esto se debe en gran medida a la política de mantener una correlación alta y positiva entre los activos y pasivos sensibles al cambio en el tipo de tasa.

La Compañía, a través de la Unidad de Administración Integral de Riesgos, está generando indicadores de exposición del patrimonio al riesgo de tasa de interés, mediante el modelo de duración, en el contexto de los pronunciamientos del Comité de Basilea.

Se pretende determinar el valor en riesgo del patrimonio por exposición al riesgo de tasa para un período y nivel de confianza determinados. El Comité de Riesgo ha establecido límites de la relación de la sensibilidad de la brecha vrs la variación en las tasas proyectada.

A continuación se muestra el reporte de brechas para los períodos en comparación:

	Al 30 de setiembre de 2017 (en millones de colones)						Total
	Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 años	Más de 2 años	
Saldos en moneda nacional							
Inversiones	¢ 3,267	¢ 352	¢ 861	¢ 489	¢ 2,843	¢ 12,429	¢ 20,241
Cartera de créditos	8,815	16,917	2,775	2,968	1,776	380	33,631
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢ 12,082	¢ 17,269	¢ 3,636	¢ 3,457	¢ 4,619	¢ 12,809	¢ 53,872
Obligaciones con el público	8,265	10,835	19,690	8,964	7,390	1,023	56,167
Obligaciones con entidades financieras	4,293	1,387	1,161	402	3,493		10,736
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢ 12,558	¢ 12,222	¢ 20,851	¢ 9,366	¢ 10,883	¢ 1,023	¢ 66,903
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ (476)	¢ 5,047	¢ (17,215)	¢ (5,909)	¢ (6,264)	¢ 11,786	¢ (13,031)
Saldos en moneda extranjera							
Inversiones		3,622	538	416	4,144	7,084	15,804
Cartera de créditos	180,931	42,684	7,635	4,588	6,280	20,273	262,391
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢ 180,931	¢ 46,306	¢ 8,173	¢ 5,004	¢ 10,424	¢ 27,357	¢ 278,195
Obligaciones con el público	11,297	27,698	49,727	52,395	7,901	1,109	150,127
Obligaciones con el BCCR							
Obligaciones con entidades financieras	16,153	55,897	27,887	1,559	778	3,699	105,973
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢ 27,450	¢ 83,595	¢ 77,614	¢ 53,954	¢ 8,679	¢ 4,808	¢ 256,100
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ 153,481	¢ (37,289)	¢ (69,441)	¢ (48,950)	¢ 1,745	¢ 22,549	¢ 22,095
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	193,013	63,575	11,809	8,461	15,043	40,166	332,067
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	40,008	95,817	98,465	63,320	19,562	5,831	323,003
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ 153,005	¢ (32,242)	¢ (86,656)	¢ (54,859)	¢ (4,519)	¢ 34,335	¢ 9,064

Al 30 de setiembre de 2016 (en millones de colones)							
	Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 años	Más de 2 años	Total
Saldos en moneda nacional							
Inversiones	¢ 3,864	¢ 482	¢ 1,037	¢ 542	¢ 2,670	¢ 18,969	¢ 27,564
Cartera de créditos	<u>9,548</u>	<u>17,818</u>	<u>1,035</u>	<u>1,365</u>	<u>750</u>	<u>326</u>	<u>30,842</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢ <u>13,412</u>	¢ <u>18,300</u>	¢ <u>2,072</u>	¢ <u>1,907</u>	¢ <u>3,420</u>	¢ <u>19,295</u>	¢ <u>58,406</u>
Obligaciones con el público	2,787	14,160	17,947	11,781	256		46,931
Obligaciones con entidades financieras	<u>2,625</u>	<u>4,338</u>	<u>3</u>		<u>2</u>		<u>6,968</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢ <u>5,412</u>	¢ <u>18,498</u>	¢ <u>17,950</u>	¢ <u>11,781</u>	¢ <u>258</u>		¢ <u>53,899</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ <u>8,000</u>	¢ <u>(198)</u>	¢ <u>(15,878)</u>	¢ <u>(9,874)</u>	¢ <u>3,162</u>	¢ <u>19,295</u>	¢ <u>4,507</u>
Saldos en moneda extranjera							
Inversiones	1,141	4,494	884	1,730	5,566	13,231	27,046
Cartera de créditos	<u>154,584</u>	<u>46,164</u>	<u>7,108</u>	<u>12,157</u>	<u>6,312</u>	<u>15,025</u>	<u>241,350</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	155,725	50,658	7,992	13,887	11,878	28,256	268,396
Obligaciones con el público	10,884	18,903	30,711	40,123	14,884	720	116,225
Obligaciones con entidades financieras	<u>20,446</u>	<u>47,007</u>	<u>34,590</u>	<u>166</u>	<u>332</u>	<u>5,482</u>	<u>108,023</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢ <u>31,330</u>	¢ <u>65,910</u>	¢ <u>65,301</u>	¢ <u>40,289</u>	¢ <u>15,216</u>	¢ <u>6,202</u>	¢ <u>224,248</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ <u>124,395</u>	¢ <u>(15,252)</u>	¢ <u>(57,309)</u>	¢ <u>(26,402)</u>	¢ <u>(3,338)</u>	¢ <u>22,054</u>	¢ <u>44,148</u>
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	169,137	68,958	10,064	15,794	15,298	47,551	326,802
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>36,742</u>	<u>84,408</u>	<u>83,251</u>	<u>52,070</u>	<u>15,474</u>	<u>6,202</u>	<u>278,147</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos	¢ <u>132,395</u>	¢ <u>(15,450)</u>	¢ <u>(73,187)</u>	¢ <u>(36,276)</u>	¢ <u>(176)</u>	¢ <u>41,349</u>	¢ <u>48,655</u>

- b. **Riesgo de Precio** - Es la probabilidad de que ocurra una pérdida económica debido a variaciones adversas en el precio de mercado de un instrumento financiero. Se identifica, se mide y controla el valor de la máxima pérdida esperada de la cartera del Grupo - inversiones propias, en un determinado horizonte de tiempo y dentro de un nivel de confianza dado mediante el cálculo del valor en riesgo (VAR), con el fin de gestionar el riesgo de mercado de las inversiones en títulos valores en su componente precio de mercado. La política para el tratamiento de la exposición al Riesgo de Precio en la Compañía es mantener el indicador del VAR lo suficientemente controlado y reducido en las diferentes carteras en que se divide el portafolio de inversiones, de manera que en caso de una variación significativa en los precios en el mercado, ello no impacte en gran medida el valor del capital base, que es la base para la cobertura de pérdidas no esperadas. Para ello se mide y controla con los siguientes indicadores: VAR total monetario / patrimonio, VAR (valor en riesgo) del precio de la cartera de inversiones y RAR (rendimiento ajustado por valor en riesgo) del precio de la cartera de inversiones.
- c. **Riesgo Operativo** - Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos del Grupo, con el personal, la tecnología y la infraestructura, además de factores externos que no están relacionados con los riesgos de crédito, de mercado y de liquidez. Este riesgo es inherente al sector en que el Grupo 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.

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 del Grupo.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad.

El Grupo cuenta con Comités de Riesgo para subsidiarias formado por la alta dirección para 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.

- d. **Riesgo de Crédito** - El Grupo está expuesto a riesgo de crédito que consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída en los términos contractuales pactados. El Grupo estructura los niveles de riesgo de crédito estableciendo límites en el monto del riesgo aceptado en la relación a un prestatario, o grupos de prestatarios y a segmentos geográficos e industriales. Tales riesgos se controlan sobre una base revolutiva y están sujetos a una revisión de periodicidad al menos anual. Los límites sobre el nivel de riesgo de crédito por producto se aprueban regularmente por la junta directiva.

El riesgo de crédito se relaciona principalmente con la cartera de crédito y las inversiones en valores. Adicionalmente el Grupo está expuesto al riesgo crediticio de los créditos fuera de balance, como son los compromisos, cartas de crédito, avales y garantías.

La exposición para riesgo de crédito se administra mediante el análisis regular de la capacidad de los prestatarios actuales y potenciales para cumplir con las obligaciones de repago de capital e intereses y ajustando estos límites donde será apropiado.

El Grupo ejerce un control permanente del riesgo crediticio por medio de informes de la condición de la cartera y su clasificación. Los análisis de crédito contemplan evaluaciones periódicas de la situación financiera de los clientes, análisis del entorno económico, político y financiero del país y su impacto potencial en cada sector. Para tales efectos, se obtiene un conocimiento profundo de cada cliente y su capacidad para generar flujos de efectivo que le permitan cumplir con sus compromisos de deuda.

A la fecha del balance general no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el monto en libros de cada activo financiero.

La Unidad de Administración Integral de Riesgos mediante su política para controlar la exposición del Riesgo de Crédito en el Grupo se enfoca en una serie de indicadores que deben estar controlados dentro de los límites establecidos.

Dentro de estos indicadores están la cobertura de pérdida esperada, la cobertura de pérdida no esperada, índices de concentración de los sectores de actividad económica de la cartera de crédito, controles de morosidad mayor a 30 días y 90 días,

estimaciones y castigos y, bienes realizables. Igualmente, se pueden considerar en el corto plazo otros que sean debidamente evaluados y aprobados por las instancias de gobierno corporativo definidas para tal fin.

En el caso del indicador de pérdida esperada, éste debe estar debidamente controlado y reducido en los diferentes segmentos en que se divide la cartera de crédito, de manera que en caso de incumplimientos, no se impacte en gran medida el valor del capital base, que es la base para la cobertura de pérdidas no esperadas.

El Grupo cuenta con Políticas de Riesgo Crediticio específicas, que incluyen los límites de inversión.

- e. **Riesgo Cambiario** - Grupo Financiero Improsa se encuentra expuesto al riesgo cambiario cuando el valor de sus activos y pasivos depende del tipo de cambio entre las divisas en los mercados financieros. Normalmente comprende las variaciones que se pueden producir en los ingresos y los gastos de una entidad, como consecuencia de cambios inesperados en el tipo de cambio del colón respecto a una moneda externa. Este riesgo depende de la posición del balance, o mejor dicho del nivel de exposición cambiaria del ente. También incide el grado de exposición que se tenga por las operaciones en moneda extranjera que no se registran en el balance. Para ello la Unidad de Administración Integral de Riesgos le da un tratamiento de manera diaria a la exposición al Riesgo de Tipo de Cambio en el Grupo, ello con el objetivo de mantener el indicador VARFX (riesgo cambiario) lo suficientemente controlado y reducido de manera que en caso de una variación en la paridad cambiaria entre el colón y el dólar, ello no impacte en gran medida el valor del capital base, que es la base para la cobertura de pérdidas no esperadas.

Este riesgo se mide por medio del indicador definido en el Artículo No.7 del Acuerdo SUGEF 24-00 “Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas”, el cual no debe superar el 5% y se calcula como el valor absoluto de los activos en moneda extranjera menos pasivos en moneda extranjera, multiplicado por la variación máxima esperada en el tipo de cambio en un año y dividido entre el capital base (definido en el acuerdo SUGEF 3-06).

Finalmente es importante comentar, que las compañías del Grupo que colocan créditos también se exponen a riesgos cambiarios a través de su cartera de crédito. Esto debido a que aumentos en el tipo de cambio, pueden incidir en la capacidad de pago de un cliente crediticio que tenga un pasivo en moneda externa. Para ello es muy importante, que una entidad disponga de metodologías de riesgo cambiario y crediticio, que permitan medir los impactos en el flujo de caja de un deudor ante variaciones en el tipo de cambio, y de esta forma poder sensibilizar diferentes escenarios.

Al 30 de setiembre de 2017 (información en miles de dólares)									
	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 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
ACTIVOS:									
Disponibilidades	9,347								9,347
Cuentas de encaje del BCCR	12,519	2,620	4,134	3,694	12,935	15,852	18,167		69,921
Inversiones y productos por cobrar	42,846	23,266	5,939	518	2,238	1,564	18,276	30	94,677
Créditos y productos por cobrar	<u>8,002</u>	<u>15,992</u>	<u>19,534</u>	<u>9,924</u>	<u>26,401</u>	<u>40,416</u>	<u>331,674</u>	<u>9,114</u>	<u>461,057</u>
Total	<u>US\$72,714</u>	<u>US\$41,878</u>	<u>US\$29,607</u>	<u>US\$14,136</u>	<u>US\$41,574</u>	<u>US\$57,832</u>	<u>US\$368,117</u>	<u>US\$9,144</u>	<u>US\$635,002</u>
PASIVOS:									
Obligaciones:									
Con el público	88,428	19,690	29,014	18,825	80,341	97,190	10,037		343,525
Con entidades financieras	6,272	496	2,459	10,172	11,122	23,964	141,412		195,897
Cargos por pagar	<u>62</u>	<u>920</u>	<u>826</u>	<u>1,180</u>	<u>1,401</u>	<u>744</u>	<u>74</u>		<u>5,207</u>
Total	<u>US\$ 94,762</u>	<u>US\$21,106</u>	<u>US\$32,299</u>	<u>US\$ 30,177</u>	<u>US\$ 92,864</u>	<u>US\$ 121,898</u>	<u>US\$151,523</u>		<u>US\$544,629</u>
Neto	<u>(22,048)</u>	<u>20,772</u>	<u>(2,691)</u>	<u>(16,041)</u>	<u>(51,290)</u>	<u>(64,066)</u>	<u>216,594</u>	<u>9,144</u>	<u>US\$ 90,373</u>
Acumulado	<u>US\$(22,048)</u>	<u>US\$(1,276)</u>	<u>US\$(3,968)</u>	<u>US\$(20,009)</u>	<u>US\$(71,299)</u>	<u>US\$(135,365)</u>	<u>US\$ 81,229</u>	<u>US\$90,373</u>	

Al 30 de setiembre de 2016
(información en miles de dólares)

	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 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
ACTIVOS:									
Disponibilidades	11,970								11,970
Cuentas de encaje del BCCR	13,270	3,549	5,178	4,138	11,246	15,621	15,322		68,324
Inversiones y productos por cobrar	6,192	803	4,183	2,454	3,548	2,435	39,195		58,810
Créditos y productos por cobrar	<u>8,375</u>	<u>17,372</u>	<u>12,937</u>	<u>23,172</u>	<u>30,993</u>	<u>37,971</u>	<u>302,788</u>	<u>9,071</u>	<u>442,679</u>
Total	US\$ 39,807	US\$ 21,724	US\$ 22,298	US\$ 29,764	US\$ 45,787	US\$ 56,027	US\$357,305	US\$ 9,071	US\$581,783
PASIVOS:									
Obligaciones con:									
Con el público	83,018	26,849	20,396	19,179	50,651	79,796	28,811		308,700
Con el B.C.C.R.									
Con entidades financieras	205	4,879	13,784	9,051	23,715	29,196	104,882		185,712
Cargos por pagar	<u>34</u>	<u>373</u>	<u>380</u>	<u>357</u>	<u>1,093</u>	<u>541</u>	<u>1,482</u>		<u>4,260</u>
Total	US\$ 83,257	US\$ 32,101	US\$ 34,560	US\$ 28,587	US\$ 75,459	US\$ 109,533	US\$135,175		US\$498,672
Neto	<u>(43,450)</u>	<u>(10,377)</u>	<u>(12,262)</u>	<u>1,177</u>	<u>(29,672)</u>	<u>(53,506)</u>	<u>222,130</u>	<u>9,071</u>	<u>US\$ 83,111</u>
Acumulado	US\$(43,450)	US\$(53,827)	US\$(66,089)	US\$(64,912)	US\$(94,584)	US\$(148,090)	US\$ 74,040	US\$83,111	

3.31 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación y en la Nota 3.28, 3.29 y 3.30 se presenta un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros del Grupo que son requeridas por dicha norma y que no se detallan en las notas mencionadas:

- a. **Categorías de Instrumentos Financieros** - Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017 los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Activos financieros (valuados al costo amortizado):			
Disponibilidades	¢ 56,788,380,801	¢ 62,990,040,287	¢ 58,229,444,330
Inversiones y productos por cobrar	71,799,283,979	55,504,228,258	54,935,504,509
Créditos y productos por cobrar	<u>295,426,115,242</u>	<u>273,470,813,208</u>	<u>303,078,399,487</u>
Total	<u>¢424,013,780,022</u>	<u>¢391,965,081,753</u>	<u>¢416,243,348,326</u>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):			
Obligaciones con el público	261,091,435,879	242,992,038,124	267,785,956,506
Obligaciones con el BCCR		3,300,000,000	
Otras obligaciones financieras	119,039,371,377	109,016,613,141	109,333,856,229
Cargos financieros por pagar	<u>3,858,974,068</u>	<u>2,982,685,460</u>	<u>3,271,117,718</u>
Total	<u>¢383,989,781,324</u>	<u>¢358,291,336,725</u>	<u>¢380,390,930,453</u>

- b. **Administración de Riesgos e Instrumentos Financieros** - La división financiera y administrativa del Grupo 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 3.30.

- **Tasa de Interés Efectiva y Riesgo de Liquidez** - El Grupo requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con efectivo en bancos, inversiones de alta liquidez y líneas de crédito en instituciones financieras que le permiten hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, el Grupo prepara calces de plazos y monitorea las tasas de interés al 30 de setiembre de 2017 y 2016, las cuales se detallan en la Nota 3.30.

- **Riesgo Cambiario** - El Grupo 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 3.30.

- *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	3.28	US\$	65,682,887
Tipo de cambio de cierre al 30/09/2017		¢	568.33
Aumento en el tipo de cambio de un 10%		¢	<u>57</u>
Ganancia		¢	<u>3,732,955,502</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

	Nota		
Posición neta	3.28	US\$	65,682,887
Tipo de cambio de cierre al 30/09/2017		¢	568.33
Disminución en el tipo de cambio de un 10%		¢	<u>(57)</u>
Pérdida		¢	<u>(3,732,955,502)</u>

- *Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 30 de setiembre de 2017, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de inversión y de deuda:

Sensibilidad a un Aumento en la Tasa de Interés de las Inversiones -

	Nota		
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	¢	71,289,073,454
Aumento en las tasas de un 1%		¢	712,890,735
Aumento en las tasas de un 2%		¢	1,425,781,469

Sensibilidad a una Disminución en la Tasa de Interés de las Inversiones -

	Nota		
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	¢	71,289,073,454
Disminución en las tasas de un 1%		¢	(712,890,735)
Disminución en las tasas de un 2%		¢	(1,425,781,469)

Sensibilidad a un Aumento en la Tasa de Interés de las Obligaciones con el Público -

	Nota	
Obligaciones con el público (sin incluir cargos por pagar)	3.10	¢ 261,091,435,879
Aumento en las tasas de un 1%		¢ 2,610,914,359
Aumento en las tasas de un 2%		¢ 5,221,828,718

Sensibilidad a una Disminución en la Tasa de Interés de las Obligaciones con el Público -

	Nota	
Obligaciones con el público (sin incluir cargos por pagar)	3.10	¢ 261,091,435,879
Disminución en las tasas de un 1%		¢ (2,610,914,359)
Disminución en las tasas de un 2%		¢ (5,221,828,718)

Sensibilidad a un Aumento en la Tasa de Interés de la Obligación Financiera -

	Nota	
Obligaciones financieras (sin incluir cargos por pagar)	3.11	¢ 119,039,371,377
Aumento en las tasas de un 1%		¢ 1,190,393,714
Aumento en las tasas de un 2%		¢ 2,380,787,428

Sensibilidad a una Disminución en la Tasa de Interés de la Obligación Financiera -

	Nota	
Obligaciones financieras (sin incluir cargos por pagar)	3.11	¢ 119,039,371,377
Disminución en las tasas de un 1%		¢ (1,190,393,714)
Disminución en las tasas de un 2%		¢ (2,380,787,428)

Sensibilidad a un Aumento en la Tasa de Interés de la Cartera de Crédito-

	Nota	
Cartera de crédito	3.3	¢ 288,989,910,068
Aumento en las tasas de un 1%		¢ 2,889,899,101
Aumento en las tasas de un 2%		¢ 5,779,798,201

Sensibilidad a una Disminución en la Tasa de Interés de la Cartera de Crédito -

	Nota	
Cartera de crédito	3.3	¢ 288,989,910,068
Disminución en las tasas de un 1%		¢ (2,889,899,101)
Disminución en las tasas de un 2%		¢ (5,779,798,201)

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

4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Los saldos al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, son los siguientes:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Garantías de cumplimiento	¢10,992,751,155	¢11,144,252,733	¢10,710,088,912
Garantías de participación	422,412,860	465,836,191	392,864,224
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	2,315,224,880	239,783,805	1,729,282,772
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	1,119,433,850	1,444,745,193	353,431,601
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	5,640,016	55,089,238	47,704
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	3,251,989,926	3,004,009,339	3,249,003,080
Deudores por venta a futuro de moneda extranjera (operación de cobertura)	<u>11,366,600,000</u>	<u>26,223,840,000</u>	<u>11,341,800,000</u>
TOTAL	<u>¢29,474,052,687</u>	<u>¢42,577,556,499</u>	<u>¢27,776,518,293</u>

4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Los saldos al 30 de setiembre de 2017, 2016 y 30 de junio de 2017, son los siguientes:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Otras cuentas de orden por cuenta propias deudoras:			
Garantías prendarias	¢967,267,256,455	¢4,409,363,354,314	¢1,257,812,755,369
Otras garantías recibidas en poder de la entidad	38,479,760	88,380,400	129,897,715
Líneas de crédito otorgadas pendientes de utilización	129,650,311,975	114,578,530,766	119,483,352,365
Créditos liquidados	4,071,705,799	3,594,963,299	4,071,593,899
Productos por cobrar liquidados	5,618,510		5,606,252
Productos en suspenso de cartera de crédito	101,921,350	92,639,838	103,331,223
Otras cuentas de registro	74,024,426,471	69,327,083,390	73,856,015,274
Administración de comisiones de confianza	369,427,747,934	361,094,910,488	368,688,083,474
Bienes en custodia por cuenta de terceros	59,331,937,140	53,157,906,017	56,113,606,077

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
Fondos de inversión	478,515,345,932	183,815,043,541	234,909,886,684
Cuentas de orden deudoras por cuenta propia por actividad de custodia:			
Custodia a valor facial - disponibles	1,009,328,000	783,412,500	610,381,000
Custodia valor de compra de acciones - disponibles		676,037	
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	345,567,373	333,042,768	337,531,968
Ventas a futuro		131,552,702	234,409,555
Cuentas de orden deudoras por cuenta de terceros por actividad de custodia:			
Efectivo por actividad de custodia	2,414,536,815	6,034,905,369	2,108,296,493
Cuentas por cobrar a clientes	3,924,833	17,299	9,838,354
Custodia a valor facial - disponibles	28,017,316,016	26,403,323,963	29,372,119,285
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	31,479,496,353	30,562,726,631	30,027,530,699
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	108,793,592,988	80,820,552,439	111,018,694,927
Custodia a valor facial - pignorados	136,399,200	76,486,200	136,101,600
Custodia valor de compra de acciones - pignorados	436,948,614	537,945,909	436,948,614
Custodia valor de compra de participaciones - pignorados	3,211,489,685	2,412,396,601	4,154,733,847
Pendientes de entregar a valor facial			96,311,430
Pendientes de entregar valor de compra de acciones	1,945,000		
Pendientes de entregar valor de compra de participaciones		66,947,278	14,350,212
Recibidos en garantía a valor facial	17,944,688,232	6,385,424,424	11,232,593,061
Recibidos en garantía valor de compra de acciones			28,476,651
Recibidos en garantía valor de compra de participaciones	516,020,753	655,108,018	370,149,193
Dados en garantía a valor facial	2,331,404,240	2,170,779,800	2,227,821,630
Dados en garantía valor de compra de acciones	73,150,000	137,000,000	71,250,000
Dados en garantía valor de compra de participaciones	6,143,303,847	5,622,790,117	6,050,802,097
Compras a futuro	5,730,739,550	5,867,919,943	5,270,078,111
Ventas a futuro	18,460,708,983	7,040,532,442	10,033,460,990
TOTAL	<u>€2,309,485,311,808</u>	<u>€5,371,156,352,493</u>	<u>€2,329,016,008,049</u>

4.3. FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. ha firmado contratos de fideicomiso, por los cuales en su condición de fiduciario, recibió bienes para garantizar los créditos otorgados por terceros. El detalle de bienes fideicometidos es el siguiente:

	30/09/17	30/09/16	30/06/17
ACTIVOS			
Disponibilidades	¢6,375,780,412	¢5,530,849,469	¢6,037,290,561
Inversiones en instrumentos financieros	14,602,697,104	12,334,504,457	12,205,727,024
Cartera de crédito	929,447,627	1,027,096,073	927,419,729
Cuentas y comisiones por cobrar	<u>38,411,173,603</u>	<u>82,158,971,029</u>	<u>39,892,579,932</u>
Subtotal	¢ 60,319,098,746	¢ 101,051,421,028	¢ 59,063,017,246
Terrenos	¢1,412,566,254,673	¢1,413,599,391,345	¢1,396,135,582,054
Edificios e instalaciones	1,312,686,402,784	1,051,070,297,707	1,275,936,335,236
Equipo y mobiliario	<u>195,652,022,723</u>	<u>178,357,311,389</u>	<u>195,458,896,660</u>
Bienes de uso	¢2,920,904,680,180	¢2,643,027,000,441	¢2,867,530,813,950
Otros activos	<u>907,595,922,482</u>	<u>911,050,887,283</u>	<u>870,355,856,220</u>
Total activos de los fideicomisos	<u>¢3,888,819,701,408</u>	<u>¢3,655,129,308,752</u>	<u>¢3,796,949,687,416</u>
PASIVOS			
Obligaciones con el público	¢ 1,131,574,896	¢ 1,235,992,429	¢ 1,129,105,991
Otras cuentas por pagar y provisiones	23,952,211	23,807,701	23,899,951
Otros Pasivos	<u>219,000</u>	<u>424,875</u>	<u>218,522</u>
Total de pasivos de los fideicomisos	¢ 1,155,746,107	¢ 1,260,225,005	¢ 1,153,224,464
PATRIMONIO			
Aportes en efectivo	¢ 20,314,208,819	¢ 17,165,523,318	¢ 17,580,198,211
Aportes en especie	3,866,905,295,712	3,636,284,337,982	3,777,772,783,688
Resultados acumulados	443,153,368	410,223,218	442,186,942
Resultado del período	<u>1,297,402</u>	<u>8,999,229</u>	<u>1,294,111</u>
Total patrimonio	<u>¢3,887,663,955,301</u>	<u>¢3,653,869,083,747</u>	<u>¢3,795,796,462,952</u>
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos	<u>¢3,888,819,701,408</u>	<u>¢3,655,129,308,752</u>	<u>¢3,796,949,687,416</u>

4.4. OPERACIONES BURSÁTILES, CORRIENTES, A PLAZO Y DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERAS DE VALORES

La Compañía participa en contratos de compra y venta a futuro de títulos valores (operaciones de recompra) por medio de la cuales una de las partes contratantes se

compromete a vender y la otra parte se compromete a comprar títulos valores en una fecha específica y por un monto pactado de antemano. La diferencia entre el valor pactado y el título valor representa una garantía adicional de la operación correspondiendo a una porción del título valor que permanece en custodia.

Un detalle de la estructura de las posiciones de comprador y vendedor a plazo de las operaciones de recompra en que la Compañía participa es el siguiente (cifras expresadas en colones exactos).

Al 30 de septiembre de 2017	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días				
De 31 a 60 días				
De 61 a 90 días				
Sub-total				
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	¢ 379,864,070	¢ 3,213,175,880		¢ 16,739,978,966
De 31 a 60 días	50,228,147	2,050,044,381		1,170,278,993
De 61 a 90 días		37,427,071		550,451,026
Más de 90 días				
Sub-total	¢ 430,092,217	¢ 5,300,647,332		¢ 18,460,708,985
Total	¢ 430,092,217	¢ 5,300,647,332		¢ 18,460,708,985

Al 30 de septiembre de 2016	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días				
De 31 a 60 días				131,552,702
De 61 a 90 días				
Sub-total				¢ 131,552,702
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	¢ 1,870,768,215	¢ 2,348,671,905	¢ 6,541,844,363	¢ 10,761,284,483
De 31 a 60 días	108,400,127	1,283,324,761	429,073,366	1,820,798,255
De 61 a 90 días		198,068,532	10,928,310	208,996,842
Más de 90 días		58,686,403	58,686,403	117,372,805
Sub-total	¢ 1,979,168,342	¢ 3,888,751,601	¢ 7,040,532,442	¢ 12,908,452,385
Total	¢ 1,979,168,342	¢ 3,888,751,601	¢ 7,040,532,442	¢ 13,040,005,087

4.5. CONTRATO 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 está autorizado a 60.000 participaciones de un valor nominal de US\$5.000 cada una, para un total de US\$200 millones de las cuales 40.000 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2017.

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

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$211,012,820; US\$136.307.740 y US\$211,745,803 respectivamente y mantenía colocado un total de 40.000, 24.745 y 40.000 participaciones al cierre de cada período respectivamente.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 2% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, 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 inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 332 participaciones de un valor nominal de US\$50.000 cada una, para un total de US\$16.6 millones.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (8 de marzo de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 30 de mayo de 2007 y al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 cuenta con activos netos por un monto total de US\$15,285,036; US\$14,740,310 y US\$15,147,076 respectivamente, y mantenía colocado un total de 332 participaciones para el cierre de cada período.

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. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, 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 23.882 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2017.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 29 de noviembre de 2007, al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 cuenta con activos netos por un monto total de US\$120,137,736; US\$113,619,136 y US\$114,925,558 respectivamente, y mantenía colocado un total de 23.882, 22,494 y 22.894 participaciones para el cierre de cada período.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 2% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- d. **Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Dólares** - Era un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Era un fondo denominado en dólares estadounidense, cuyo patrimonio estaba autorizado a 14.286 títulos de participación de un valor nominal de US\$3.500 cada uno, para un total de US\$50 millones. El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 09 de agosto de 1999.

Para el cierre al 30 de setiembre de 2017 y 2016, este fondo estaba desinscrito desde el 3 de marzo 2016 debido a la fusión por absorción con el Fondo de Inversiones Inmobiliario Los Crestones. La Sociedad Administradora devengaba por sus servicios una comisión del 3% anual como máximo según lo que estaba establecido en el prospecto sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calculaba diariamente y se pagaba en forma semanal. Mensualmente los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, fueron registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- e. **Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Dólares Dos** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está

autorizado a 11.200 títulos de participación de un valor nominal de US\$5.000 cada uno, para un total de US\$56 millones, de las cuales 8.820 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2017. El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 09 de agosto de 1999 y al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 cuenta con activos netos por un monto total de US\$45,323,379; US\$44,819,933 y US\$45,218,345 respectivamente, y mantenía colocado un total de 8.820 participaciones respectivamente para cada período.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 2.25% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- f. **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 el 30 de setiembre de 2017. El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 21 de junio de 1999 y al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 cuenta con activos netos por un monto total de US\$27,952,713; US\$26,967,119 y US\$27,200,619 respectivamente. y mantenía colocado un total de 6.547 participaciones respectivamente para cada período.

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. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- g. **Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Liquidez D** - Era un fondo abierto no diversificado. de carácter de mercado de dinero. Era un fondo denominado en dólares estadounidenses. el número de certificados de participación es ilimitado y tienen un valor nominal de US\$1 cada uno. El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 27 de noviembre de 2003.

Este fondo está desinscrito desde el 15 de abril de 2016, debido al cierre de operaciones por decisión de la Junta Directiva del Grupo Financiero Improsa. La Sociedad Administradora devengaba por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que era de un 3% anual como máximo sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calculaba diariamente y se pagaba en forma mensual. Mensualmente los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, fueron registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- h. **Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Liquidez C** – Era un fondo abierto no diversificado, de carácter de mercado de dinero. Era un fondo denominado en colones costarricenses, el número de certificados de participación era ilimitado y tienen un valor nominal de ₡1 cada uno. El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 27 de noviembre de 2003.

Este fondo está desinscrito desde el 15 de abril de 2015, debido al cierre de operaciones por decisión de la Junta Directiva del Grupo Financiero Improsa. La Sociedad Administradora devengaba por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que era de un 3% anual como máximo sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calculaba diariamente y se pagaba en forma mensual. Mensualmente los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, fueron 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 la Central de Valores (CEVAL) 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.

4.6. CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE PENSIONES

No aplica.

4.7. INDICADORES DE RIESGO

Al 30 de setiembre de 2017:

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{4,485,159,371}{443,908,520,473} = 1.35\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{4,485,159,371}{43,995,088,475} = 13.59\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{404,311,337,485}{47,916,439,619} = 8.44$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{7,923,466,135}{351,670,698,283} = 3.00\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{351,670,698,283}{443,908,520,473} = 0.79$

Al 30 de setiembre de 2016:

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{3,271,501,617}{408,472,963,374} = 1.07\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{3,271,501,617}{39,911,345,708} = 10.93\%$

Relación Endeudamiento recursos propios	<u>Pasivo Total</u>	<u>379,758,648,661</u>	=	9.25
	Patrimonio	= 41,052,269,284		
Margen financiero	<u>Ing. Financieros - Gtos. Financieros</u>	<u>7,677,819,070</u>	=	3.22%
	Activo. productivo interm promedio	318,247,929,441		
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	<u>Activo. productivo interm promedio</u>	<u>318,247,929,441</u>	=	0.78
	Activo Total promedio	408,472,963,374		

4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 30 de setiembre de 2017:

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	9,181 ¢	2,107,613,121
Más de ¢2.84 a ¢28.42 millones	1,120	10,676,199,063
Más de ¢28.42 a ¢56.83 millones	165	6,608,687,838
Más de ¢56.83 millones	182	<u>37,931,381,808</u>
Total	10,648 ¢	<u>57,323,881,829</u>

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	217 ¢	300,529,169
Más de ¢2.84 a ¢28.42 millones	460	5,434,927,638
Más de ¢28.42 a ¢56.83 millones	263	9,563,677,485
Más de ¢56.83 millones	550	<u>188,468,419,758</u>
Total	1,490 ¢	<u>203,767,554,050</u>

Al 30 de setiembre de 2016:

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	9,445 ¢	2,016,519,173
Más de ¢2.84 a ¢28.42 millones	1,109	10,044,352,705
Más de ¢28.42 a ¢56.83 millones	170	6,379,260,957
Más de ¢56.83 millones	192	<u>58,593,583,438</u>
Total	10,916 ¢	<u>77,033,716,273</u>

Al 30 de setiembre de 2016:

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	184	¢ 251,153,869
Más de ¢2.84 a ¢28.42 millones	447	5,320,598,544
Más de ¢28.42 a ¢56.83 millones	222	7,820,523,283
Más de ¢56.83 millones	497	<u>148,250,009,172</u>
Total	1,350	<u>¢ 161,642,284,868</u>

4.8. PASIVOS CONTINGENTES

Fiscal - Las declaraciones del impuesto sobre la renta por los últimos cuatro períodos están a disposición de las autoridades fiscales para su revisión. Consecuentemente, el Grupo Financiero Improsa y sus Subsidiarias mantienen la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para tales fines. La Gerencia considera que las declaraciones, tal y como han sido presentadas, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de una futura revisión.

Litigios y Procesos Administrativos

- **Acto Administrativo Interpuesto por la SUGEF sobre el Registro de los Costos Directos Diferido Asociados a los Créditos** - El 11 de setiembre de 2015, mediante oficio SGF-2395-2015-201502881, la Superintendencia General de Entidades Financieras solicitó al Banco suspender el registro de gastos en la subcuenta “Costos Directos Diferidos Asociados a los Créditos”, aduciendo que existen diferencias de criterio en la metodología para su determinación, así como reversar los registros efectuados en dicha subcuenta a partir de diciembre del 2014.

El 7 de octubre de 2016, el Tribunal Contencioso Administrativo, resuelve la solicitud de medida cautelar formulada por Banco Improsa y ordena en forma provisional la suspensión inmediata de la ejecución del acto administrativo identificado como SGF-2395-2015-201502881 y sus actos subsecuentes, lo anterior hasta que el Tribunal tenga mayores elementos de juicio para resolver en forma definitiva la procedencia o no de la medida cautelar.

El 17 de julio del 2017, el Tribunal Contencioso Administrativo, acoge la medida cautelar interpuesta por Banco Improsa y suspende en forma inmediata los efectos del acto administrativo y aquellos actos derivados o fundamentados en el mismo. Lo anterior, hasta tanto este Juzgado no determine lo contrario.

- **Traslados de Cargos** - La Administración Tributaria de grandes contribuyentes comunicó en marzo de 2012 traslados de cargos de impuesto sobre la renta por la suma de doscientos millones aproximadamente para los períodos fiscales 2008, 2009 y 2010. Improsa SAFI presentó en tiempo los respectivos documentos con la

fundamentación jurídica para su impugnación ante la Administración Tributaria y ante el Tribunal Fiscal Administrativo. Dicho Tribunal el 28 de noviembre de 2013, comunicó el fallo 528-2013 cuya cuantía no es ni líquida ni exigible hasta tanto la Administración emita una Resolución de cuantificación, evento que no ha ocurrido aún y la cuantificación sea aceptada por la empresa. Por otra parte, con fecha 20 de diciembre de 2013 Improsa SAFI presentó medida cautelar ante el Tribunal Contencioso Administrativo, órgano que otorgó suspensión de liquidación y cobro a favor de Improsa SAFI. En consecuencia al 30 de setiembre de 2017, según lo establecido en la NIC 37, Pasivos Contingentes, no se cumplen las condiciones para el reconocimiento de provisiones.

- **Juicio Contencioso Administrativo** - En setiembre del 2010, la subsidiaria de Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, inicio un proceso Contencioso Administrativo en contra de la resolución 426-2010, con fecha 6 de agosto de 2010, emitida por la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), referente a la negativa de aceptación, por parte de dicha Entidad Gubernamental, de la revocatoria solicitada por la Empresa, de la resolución GCEM-DR-R-2008-22-01-000598 del 27 de junio de 2008, proveniente de la Auditoría Fiscal realizada por la SAT, del período fiscal 2005. Este proceso se encuentra aún en trámite y es incierta, en este momento, la fecha en que podría finalizar.
- **Recurso de Revocatoria** - La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, interpuso un recurso de revocatoria en contra de la Resolución GCEG-DR-R-2010-21-01-001032, de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), emitida el 27 de setiembre de 2010 y notificada el 6 de octubre de 2010, por ajustes formulados en el régimen del impuesto sobre la renta aproximadamente por 60 millones de colones, específicamente sobre la deducción del gasto por diferencial cambiario, correspondiente al período 2007. De acuerdo al abogado que lleva el caso, se estima que la resolución será favorable a la Empresa.
- **Otros** - En el curso ordinario de los negocios, el Banco está involucrado en litigios y otras acciones legales. En opinión de la Administración se han efectuado las provisiones necesarias y por tanto el resultado final de estos asuntos no tendrá un efecto adverso en la posición financiera, en los resultados de sus operaciones o liquidez del Banco.

Laboral - Al 30 de setiembre de 2017 la exposición por este concepto está cubierta en un 35% por los fondos trasladados a la Asociación Solidarista de Empleados (Nota 2.2ee).

Impuesto de Patente Municipal - Las declaraciones de éste impuesto están a disposición de las Municipalidades de San José, Goicoechea, Moravia, Curridabat, Escazú, Heredia y Alajuela, para su revisión. La gerencia considera que las declaraciones, tal y como han sido presentadas, no serán sustancialmente ajustadas como resultado de una futura revisión.

4.9. UTILIDAD POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

A continuación se presenta un detalle del resultado neto al 30 de setiembre según su ubicación geográfica:

	30/09/17	30/09/16
Costa Rica	¢ 4,534,279,287	¢ 3,297,425,841
Panamá	(97,630,794)	(38,415,197)
Nicaragua	(26,025,607)	(15,290,378)
El Salvador	(38,998,032)	(50,191,023)
Honduras	(31,718,289)	(30,430,957)
Guatemala	<u>145,252,806</u>	<u>108,403,331</u>
Total	<u>¢ 4,485,159,371</u>	<u>¢ 3,271,501,617</u>

5. HECHOS RELEVANTES

- a. *Liquidación de Fondos de Inversión de Mercado de Dinero* - El 4 de enero de 2016, mediante comunicado de Hecho Relevante se informó al mercado la decisión tomada por la Junta Directiva y la administración de Improsa SAFI, S.A., de proceder con el cierre y desinscripción de los Fondos: Improsa Fondo de Inversión no Diversificado Liquidez C e Improsa Fondo de Inversión no Diversificado Liquidez D. El 8 de enero de 2016 se procedió con la liquidación de las participaciones a los inversionistas de ambos fondos.

El 28 de enero de 2016 se solicitó formalmente a la Superintendencia General de Valores la desinscripción de ambos fondos, solicitud que fue aceptada por la Superintendencia y comunicada mediante resolución SGV-R-3132 del 15 de abril de 2016.

- b. El pasado 05 de octubre de 2015, mediante comunicado de Hecho Relevante Improsa SAFI convocó a Asamblea Extraordinaria de Inversionistas a celebrarse el 18 de noviembre de 2015. El motivo de esta asamblea es presentar para la aprobación de este órgano, la propuesta de fusión por absorción del fondo de inversión “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares”, por parte del “Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones”, conforme con lo estipulado por el artículo 26 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

Debido a la aprobación de la propuesta por parte de la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, en esa la misma fecha se desarrolló la Asamblea Extraordinaria del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares donde se presentó la misma propuesta; siendo está aprobada por la Asamblea de Inversionistas de este Fondo.

Al aprobarse en ambas órganos la propuesta de fusión entre ambos Fondos y según lo establecido en la legislación vigente, se abrió un período de un mes para la recepción de solicitudes de derecho de receso de los inversionistas del Fondo Dólares que no estuvieron presentes en la asamblea y para aquellos que habiendo asistido no estuvieron

de acuerdo con la propuesta, esto por cuanto la transacción representa un cambio en las características del Fondo Dólares una vez que se fusionara con el Fondo Los Crestones.

El 21 de diciembre de 2015 finalizó el plazo para la recepción de solicitudes de derecho de receso para los inversionistas de Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares. Al finalizar este plazo, la Administración del Fondo recibió, únicamente solicitudes de derecho de receso por el equivalente al 0.03% de los títulos en circulación del Fondo Dólares. El pasado 15 de enero de 2016, el Fondo Dólares realizó el reembolso de las solicitudes de derecho de receso.

El 22 de enero de 2016 se presentó ante la Superintendencia General de Valores, la solicitud de autorización de fusión por absorción del fondo de inversión “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares”, por parte del “Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones” según fue aprobado por la asamblea de ambos fondos.

El 23 de febrero de 2016, la SUGEVAL aprobó la fusión por absorción del fondo de inversión “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares”, según la resolución SGV-R-3110.

El martes 1 de marzo de 2016, quedaron acreditadas las participaciones y realizados los reembolsos en efectivo de las diferencias por las fracciones resultantes al aplicar el factor de intercambio. Adicionalmente el mismo 1 de marzo, en virtud de la fusión indicada, el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones asumió todos los activos, derechos, beneficios y obligaciones de Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares.

- c. El 31 de agosto del 2017, la Asamblea de Accionistas acordó incrementar el Capital Social de Improsa SAFI en ¢165.000.000. El incremento se originaría por la capitalización de las utilidades de ejercicios anteriores. Al 30 de setiembre de 2017 se encuentra en proceso la aprobación del incremento por parte de la SUGEVAL.

d. Fusión por absorción

Proceso de autorización:

Mediante el acta de Asamblea de Accionistas, número 30 de la subsidiaria Improactiva S.A. del mes de setiembre de 2016, se conoce y se aprueba el convenio de fusión de Improactiva con Inmobiliaria, prevaleciendo la primera.

El 01 de noviembre de 2016, se solicita a la Superintendencia General de Entidades Financieras, la autorización formal para la fusión por absorción entre las sociedades mencionadas en el párrafo anterior, y adicionalmente se plantea el cambio de nombre de la entidad resultante a Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A.

Como parte del proceso y según lo establecido en la Ley 7472, los procesos de fusión realizados por las entidades bajo la supervisión de las distintas Superintendencias, serán autorizados previamente por estas y deberán consultarse ante la Comisión para la Promoción de la Competencia (COPROCOM), en relación con los efectos que dichos

procesos de concentración puedan tener sobre el nivel de competencia. Sobre este particular el 28 de abril de 2015, COPROCOM emitió una opinión en la que indica “...*que una reestructuración administrativa de un mismo grupo económico, en la cual la totalidad del capital social de todas las empresas que lo conforman pertenece a los mismos socios, no puede entenderse como una concentración que se esté dando entre agentes independientes. (...) tratándose de empresas que ya tenían una dirección común que no involucraba la existencia de fuerzas competitivas entre ellos, no tiene sentido su evaluación, ya que no conlleva ningún cambio en el mercado.*”.

En vista de lo anterior, no se requirió consultar a dicha comisión por tratarse de la fusión de dos empresas que forman parte de un mismo grupo financiero.

Adicionalmente mediante oficio SGF-1578-2017-SGF-CONFIDENCIAL-201702909, suscrito por el señor Javier Cascante Elizondo, Superintendente General de Entidades Financieras, se rinde dictamen favorable a la solicitud interpuesta para la fusión por absorción entre las sociedades Improactiva, S.A. e Inmobiliaria Improsa, S.A., de la cual prevalecerá la primera.

Finalmente, según el oficio CNS-1343/16 del pasado 11 de julio de 2017 emitido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, a partir del artículo 16 del acta de la sesión 1343-2017, celebrada el 27 de junio de 2017 se dispuso autorizar la fusión por absorción entre las sociedades Improactiva, S.A., cédula jurídica 3-101-371960 e Inmobiliaria Improsa, S.A., cédula jurídica 3-101-341771, de la cual prevalece la primera.

Ejecución de la fusión por absorción:

Una vez cumplido el proceso de autorización ante las entidades correspondientes, el pasado 29 de agosto de 2017 según lo establecido en el artículo 221 del Código de Comercio, se publica en el diario Oficial La Gaceta el edicto con un extracto de la escritura de fusión donde se informa del proceso que ejecutarán estas compañías.

Por otra parte y en vista de que el artículo 222 del mismo código establece que “...*la fusión tendrá efecto un mes después de la publicación y una vez inscrita en la Sección Mercantil del Público...*”, el 29 de setiembre de 2017, se asentaron los registros contables en los libros de la compañía Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A.

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

Por la naturaleza de la Compañía no se presenta la nota de detalle a los estados financieros denominada “Contratos de administración de fondos de pensiones”, por cuanto no existe este tipo de cuenta.

7. EVENTOS SUBSECUENTES

El pasado 23 de octubre de 2017 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Grupo Financiero Improsa de conformidad con la convocatoria para tal efecto. A continuación un resumen de los principales acuerdos:

1. Autorizar a la Junta Directiva, para que emita y coloque, otorgando el derecho de suscripción preferente en dos rondas a sus accionistas, 1,780,754,456 (mil setecientos ochenta millones setecientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y seis) acciones comunes y nominativas de un colón cada una, a un precio de 1.77 colones por acción. Esta nueva emisión no ha sido autorizada por la Superintendencia General de Valores. El procedimiento de colocación de dichas acciones se comunicará oportunamente una vez que se cuente con la aprobación de la Sugeval.
2. Autorizar a la Junta Directiva para que por una o más veces, proceda a la capitalización de utilidades acumuladas de períodos anteriores hasta por la suma de 409,573,524 colones, y proceda a la capitalización de aportes no capitalizados por la suma de 1,371,180,931 colones y por lo tanto aumente el capital social común de la compañía, hasta por un monto de 1,780,754,455 colones.
3. Autorizar a la Junta Directiva para que proceda con la recompra de la totalidad de las acciones del Socio Estratégico, el International Finance Corporation (IFC) en los siguientes términos: Total de acciones: 3,561,508,911 acciones comunes y nominativas por un monto total de ¢6,301,584,556, equivalente a un precio de ¢1.77 por acción, a ser pagado a más tardar en el mes de diciembre del 2017.
4. Autorizar a la Junta Directiva de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 del Código de Comercio, para que proceda a disminuir el capital social de la compañía en la suma de 3,561,508,911 colones correspondientes a las acciones del IFC, y para que utilice utilidades retenidas de períodos anteriores hasta por la suma de 2,740,075,645 colones, para el pago restante del precio de las acciones.
5. Modificar la cláusula quinta de los estatutos de la compañía para incluir las autorizaciones a la Junta Directiva acordadas, con el fin de que realice los cambios en el capital social de la compañía. De concretarse todos los cambios propuestos, la cantidad de acciones en circulación (capital social común) no tendría ninguna variación después de ejecutada la recompra de las acciones del IFC.
6. Modificar la cláusula sexta de sus estatutos de manera que sus Asambleas de Accionistas puedan realizarse en cualquier lugar del territorio nacional.