

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Compañía Costarricense)

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta Directiva de
Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias (“el Grupo”), los cuales comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo para el año que terminó en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera de Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2020, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados para el año que terminó en esa fecha de conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), la Superintendencia General de Valores (SUGIVAL), y la Superintendencia General de Seguros (SUGESE), que se detallan en la Nota 2.2.

Bases de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados. Somos independientes de Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias, de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica, del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) y del Reglamento de Auditores Externos Aplicable a los Sujetos Fiscalizados por la Superintendencia General de Entidades Financieras, Superintendencia General de Valores, Superintendencia de Pensiones y Superintendencia General de Seguros, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis en Asunto

Base Contable - Sin calificar nuestra opinión de auditoría, les indicamos que el Grupo prepara sus estados financieros de conformidad con los formatos, normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), y la Superintendencia General de Seguros (SUGESE), tal y como se describen en la Nota 2.2 a los estados financieros, las cuales difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y cuyas principales diferencias se incluyen en la Nota 6. Por lo tanto, los estados financieros que se acompañan podrían no ser apropiados para otros fines.

Adicionalmente, llamamos la atención a la Nota 3.15.6 de los estados financieros adjuntos, en la cual la Administración revela los efectos contables en los estados financieros que se acompañan, originados por los cambios del Marco Contable según SUGEF 30-18 “Reglamento de Información Financiera”, el cual entró a regir para las entidades financieras en Costa Rica el 1° de enero de 2020, en su versión No.11 del miércoles 27 de enero de 2021. Es importante resaltar que el Grupo no presenta los estados financieros adjuntos con cifras comparativas con el período anterior finalizado al 31 de diciembre de 2019, ya que las cifras no son comparativas, lo cual está previsto en el reglamento, en sus disposiciones transitorias (Nota 2.2 rr).

Asunto Clave de Auditoría

Un asunto clave de auditoría es aquel asunto que a nuestro juicio profesional fue lo más significativo en nuestra auditoría a los estados financieros consolidados del período actual. Este asunto fue atendido en el contexto de nuestra auditoría a los estados financieros consolidados como un todo y en la formación de nuestra opinión y no proveemos una opinión separada por este asunto. Hemos determinado el asunto descrito abajo como el asunto clave de auditoría a ser comunicado en nuestro informe.

Asunto Clave de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó el Asunto Clave de Auditoría
<p>Estimación por Deterioro e Incobrabilidad de la Cartera de Crédito. - La estimación por deterioro e incobrabilidad sobre la cartera de créditos que al 31 diciembre de 2020 ascendía a ¢266.843.150.476 y que representa el 63% del total de activos, es un asunto relevante en nuestra auditoría, por cuanto su determinación requiere de la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la Administración. Adicionalmente, de acuerdo con la normativa establecida por la SUGEF, se debe de implementar procedimientos para determinar y registrar una estimación genérica, una específica y una contracíclica por el deterioro e incobrabilidad de la cartera de los créditos otorgados a los clientes. Refiérase a las Notas 2.2.u y 3.3 a los estados financieros adjuntos.</p>	<p>Verificamos los criterios utilizados por la administración del Banco en el proceso de identificación y razonabilidad de los indicadores de deterioro de la cartera de crédito.</p> <ul style="list-style-type: none">• Probamos el diseño e implementación de los controles sobre las políticas crediticias.• Realizamos muestreos de auditoría sobre los créditos vigentes con el fin de verificar que los criterios utilizados por la Administración fueran razonables, en cuanto a la aplicación de la normativa establecida por la SUGEF para la determinación de la estimación por deterioro e incobrabilidad de la cartera de crédito.

Asunto Clave de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó el Asunto Clave de Auditoría
---------------------------	--

- Reprocesamos los cálculos hechos por la administración, para el registro de la estimación para incobrables, verificando la entrada de datos, así como con la valoración de las garantías que pueden ser utilizadas como mitigadores del riesgo de crédito y comprobando los criterios utilizados, en cumplimiento con la normativa establecida por la SUGEF.
- Efectuamos procesos de confirmación de saldos, sobre la cartera de crédito, con el fin de comprobar la existencia e integridad de la cartera de crédito.

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables de Gobierno del Grupo en Relación con los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), y la Superintendencia General de Seguros (SUGESE) que se describen en la Nota 2.2, y por el control interno que la Administración determine necesario para la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo, de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando dicho principio contable, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa realista que hacerlo así.

Los encargados de gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de generación de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, tanto debido a fraude como por error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o una evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relativas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización de la base contable de negocio en marcha por parte de la Administración y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, nos es requerido llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión de auditoría. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros podrían causar que el Grupo cese de operar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren su presentación fiel.
- Obtuvimos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o de las actividades de los negocios dentro del Grupo, para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables por la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Solamente somos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables de gobierno del Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y nos hemos comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente, que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

De los asuntos comunicados con los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados y por lo tanto son los asuntos clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe del auditor a menos que la ley o el reglamento impidan la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque las consecuencias adversas de hacerlo razonablemente se esperarían que sobrepasen los beneficios de interés público de dicha comunicación.



Lic. Gustavo Arias Valerio - C.P.A. No.2661

Póliza No.0116 FIG 7

Vence: 30 de setiembre de 2021

Timbre de Ley No.6663, ¢1.000

Adherido y cancelado en el original

La Ribera de Belén, Heredia, Costa Rica



22 de marzo de 2021

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2020
ACTIVOS		
Disponibilidades	2.2.r, 3.1	<u>¢ 48.845.339.181</u>
Efectivo		814.224.453
Banco Central de Costa Rica		45.827.227.378
Entidades financieras del país		614.582.586
Entidades financieras del exterior		822.691.617
Documentos de cobro inmediato		252.668.476
Disponibilidades restringidas		<u>513.944.671</u>
Inversiones en instrumentos financieros	3.2	<u>74.073.945.391</u>
Al valor razonable con cambios en resultados	2.2a	1.715.338.357
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral	2.2a	68.604.004.944
Al costo amortizado	2.2a	2.426.900.000
Instrumentos financieros derivados		789.600.000
Productos por cobrar		<u>538.102.090</u>
Cartera de créditos	2.2.t, 3.3	<u>258.870.592.677</u>
Créditos vigentes		234.669.236.471
Créditos vencidos		17.690.013.887
Créditos en cobro judicial		5.239.608.880
(Ingresos diferidos cartera de crédito)		(1.461.662.062)
Productos por cobrar		9.244.291.238
(Estimación por deterioro)	2.2u	<u>(6.510.895.737)</u>
Cuentas y comisiones por cobrar	2.2.t, 3.4	<u>3.205.025.141</u>
Comisiones por cobrar		69.709.936
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.27	4.178.959
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	3.26	837.627.984
Otras cuentas por cobrar		3.325.709.110
Productos por cobrar		4.069.317
(Estimación por deterioro)		<u>(1.036.270.165)</u>
Bienes mantenidos para la venta	2.2.v, 3.5	<u>7.626.462.925</u>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		11.553.357.630
(Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial)		<u>(3.926.894.705)</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2020
Participaciones en capital de otras empresas (neto)	2.2nn	<u>₡ 188.648.747</u>
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	2.2w, 3.7	<u>10.031.610.319</u>
Propiedades de inversión	3.6	<u>6.098.125.196</u>
Otros activos	3.8	<u>13.391.425.669</u>
Cargos diferidos		765.336.441
Activos intangibles	2.2y	8.062.348.654
Otros activos	2.2x	<u>4.563.740.574</u>
TOTAL DE ACTIVO		<u>₡ 422.331.175.246</u>
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO		
Obligaciones con el público	3.10	<u>₡ 193.454.542.940</u>
A la vista	4.7.1	44.771.163.727
A plazo	4.7.1	145.138.572.477
Otras obligaciones con el público		1.523.100.031
Cargos financieros por pagar		<u>2.021.706.705</u>
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		<u>2.045.237.910</u>
A plazo		2.041.000.000
Cargos financieros por pagar		<u>4.237.910</u>
Obligaciones con entidades	3.11	<u>151.293.768.486</u>
A la vista		2.036.817.888
A plazo		29.062.512.390
Otras obligaciones con entidades		118.800.587.740
Cargos financieros por pagar		<u>1.393.850.468</u>
Cuentas por pagar y provisiones	3.12	<u>5.961.275.712</u>
Provisiones		657.173.199
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		25.643.862
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	992.114.151
Otras cuentas por pagar		<u>4.286.344.500</u>
Otros pasivos	3.13	<u>433.888.491</u>
Ingresos diferidos		337.663
Otros pasivos		<u>433.550.828</u>
Obligaciones subordinadas	3.14	<u>8.987.379.388</u>
Obligaciones subordinadas		5.824.225.500

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2020
Préstamos subordinados		¢ 3.086.500.000
Cargos financieros por pagar		<u>76.653.888</u>
TOTAL DE PASIVOS		<u>362.176.092.927</u>
PATRIMONIO		
Capital social		¢ <u>38.762.660.133</u>
Capital pagado	3.15.1	38.762.660.133
Ajustes al patrimonio - otros resultados integrales		2.537.619.964
Reservas		5.223.987.625
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		7.440.170.235
Resultado del período		6.108.164.079
Participaciones no controladoras		<u>82.480.283</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>60.155.082.319</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		¢ <u>422.331.175.246</u>
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	4.1	¢ <u>26.133.818.864</u>
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	2.2.kk, 4.3	<u>¢5.397.258.316.692</u>
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	<u>¢5.397.258.316.692</u>
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	4.2	<u>¢1.607.518.333.033</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		¢ 964.752.079.920
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		361.866.255.481
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		5.337.191.040
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		275.562.806.592

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Timbre de Ley No.6614 adherido
y cancelado en el original



GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2020
INGRESOS FINANCIEROS	2.2dd	
Por disponibilidades		¢ 39.948.362
Por inversiones en instrumentos financieros		2.891.305.028
Por cartera de créditos	3.16	22.499.607.121
Por arrendamientos financieros	3.16	2.273.307.106
Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netas	3.21	3.257.127.856
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados		8.371.369
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		831.768.371
Por otros ingresos financieros		<u>342.258.045</u>
Total de ingresos financieros		<u>32.143.693.258</u>
GASTOS FINANCIEROS	2.2dd	
Por obligaciones con el público	3.18	9.016.354.800
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		4.237.910
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras	3.19	6.008.597.711
Por otras cuentas por pagar diversas		1.607.186
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes		648.266.024
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados		15.357.478
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		220.150.466
Por pérdidas en propiedades de inversión	3.6	149.975.838
Por pérdida en instrumentos derivados	3.17	752.016.534
Por otros gastos financieros		<u>233.916.427</u>
Total de gastos financieros		<u>17.050.480.374</u>
Por estimación de deterioro de activos		<u>3.932.020.178</u>
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		<u>1.311.826.701</u>
RESULTADO FINANCIERO		<u>12.473.019.407</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2020
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN		
Por comisiones por servicios	3.20	¢11.960.524.811
Por bienes mantenidos para la venta	3.5	703.228.416
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	2.2nn	8.371.087
Por cambios y arbitraje de divisas		1.698.212.854
Por otros ingresos con partes relacionadas	3.27	34.769.611
Por otros ingresos operativos	3.22	<u>5.855.042.415</u>
Total otros ingresos de operación		<u>20.260.149.194</u>
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	2.2ee	
Por comisiones por servicios		1.043.421.255
Por bienes mantenidos para la venta	3.5	2.561.546.561
Por cambios y arbitraje de divisas		926.118.545
Por otros gastos con partes relacionadas		11.386.993
Por otros gastos operativos	3.23	<u>3.711.797.258</u>
Total otros gastos de operación		<u>8.254.270.612</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>24.478.897.989</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.2ee	
Por gastos de personal		10.211.556.179
Por otros gastos de administración		<u>4.847.788.447</u>
Total gastos administrativos	3.24	<u>15.059.344.626</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		<u>9.419.553.363</u>
Impuesto sobre la renta	2.2bb, 3.26	2.705.678.805
Impuesto sobre la renta diferido		1.782.003
Disminución del impuesto sobre la renta		73.668.980
Participaciones sobre la utilidad	3.25	<u>262.465.301</u>
RESULTADO DEL PERÍODO		<u>6.523.296.234</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		35.482.224
Atribuidos a la controladora		6.487.814.010

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2020
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO	
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral	¢ (619.685.653)
Otros ajustes	<u>91.453.249</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERÍODO, NETO DE IMPUESTO	<u>¢ (528.232.404)</u>
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERÍODO	<u>¢ 5.995.063.830</u>
Atribuidos a participaciones no controladoras	¢ 36.919.964
Atribuidos a la controladora	5.958.143.867
	(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
Saldo al 1° de enero de 2020		¢34.762.660.133	¢3.065.830.756	¢4.808.855.470	¢13.710.623.718	¢56.347.970.077
Cambios en las políticas contables	3.15.6				(1.133.903.966)	(1.133.903.966)
Saldo corregido al 1° de enero de 2020		34.762.660.133	3.065.830.756	4.808.855.470	12.576.719.752	55.214.066.111
Reservas legales y otras reservas estatutarias	2.2n			415.132.155	(415.132.155)	
Resultados del período 2020					6.523.296.234	6.523.296.234
Capitalización de utilidades	3.15.2	4.000.000.000			(4.000.000.000)	
Dividendos por período 2020	3.15.5				(1.136.549.517)	(1.136.549.517)
Saldo al 31 de diciembre de 2020		38.762.660.133	3.065.830.756	5.223.987.625	13.548.334.314	60.600.812.828
Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2020						
Ajustes por conversión de estados financieros			91.453.249			91.453.249
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo			21.612			21.612
Ajuste por valuación de inversiones	3.2		(619.685.652)			(619.685.652)
Resultados integrales totales al 31 de diciembre de 2020		¢38.762.660.133	¢2.537.619.964	¢5.223.987.625	¢13.548.334.314	¢60.072.602.036
Atribuidos a los intereses minoritarios		¢ 42.478.822	¢ 1.437.740	¢ 5.233.929	¢ 33.329.792	¢ 82.480.283
Atribuidos a la controladora		¢38.762.660.133	¢2.537.619.964	¢5.223.987.625	¢13.548.334.314	¢60.072.602.036

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

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2020
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultado del período		¢ 6.523.296.234
Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:		<u>2.445.596.318</u>
Pérdida (recuperación) por estimación de deterioro de activos		2.620.193.477
Gasto por aplicación de la NIIF 16		843.444.179
Diferencial cambiario no realizado		(6.411.019.183)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		1.662.322.438
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	2.158.880.568
Cambio en políticas contables		(1.133.903.966)
Gasto por impuesto sobre la renta		<u>2.705.678.805</u>
Variación en los activos (aumento), o disminución		<u>(6.977.929.569)</u>
Instrumentos financieros - al valor razonable con cambios en resultados		(1.695.958.539)
Cartera de crédito		10.546.825.662
Bienes disponibles para la venta		(6.129.813.193)
Cuentas por cobrar		(180.067.992)
Productos por cobrar		(6.408.695.263)
Otros activos		(755.248.509)
Impuesto sobre la renta		<u>(2.354.971.735)</u>
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)		<u>1.882.598.739</u>
Obligaciones a la vista y a plazo		1.913.871.573
Otras cuentas por pagar y provisiones		(125.539.439)
Cargos por pagar		153.558.098
Otros pasivos		<u>(59.291.493)</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>3.873.561.722</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Instrumentos financieros al costo amortizado		(1.019.398.027)
Propiedades de inversión	3.6	47.263.957
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario y equipo	3.7	<u>(3.958.095.962)</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) las actividades de inversión		<u>(4.930.230.033)</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2020
FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Variación en otras obligaciones financieras		¢ 22.004.939.990
Variación en obligaciones subordinadas		681.476.350
Pago de dividendos	3.15.5	<u>(1.136.549.517)</u>
Flujos netos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>21.549.866.823</u>
AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIONES EN EL EXTRANJERO		<u>91.453.249</u>
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		20.584.651.761
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>96.864.692.364</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3.1.1	<u>¢117.449.344.125</u>
TRANSACCIONES QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO		
Bienes realizables recibidos		<u>¢ 7.952.719.558</u>
Implementación NIIF 16 Activo por derecho de uso y pasivo por obligación financiera		<u>¢ 2.980.633.216</u>
Pérdida por ajuste por valuación de inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		<u>¢ (619.685.652)</u>
		(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(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 Tournon, Goicoechea, San Francisco, San José, República de Costa Rica, costado sur del Periódico La República. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fideicomisos, administración de fondos de inversión inmobiliaria, administración de inmuebles y de proyectos, “property and project management”, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía cuenta con 492 funcionarios. Su dirección electrónica es www.grupoimprosa.com.

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. posee nueve agencias en Costa Rica y la subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, S.A. cuenta con una sucursal en operación en Guatemala. Grupo Improsa brinda servicios a través de la red de cajeros automáticos ATH.

El Grupo Financiero Improsa y sus Subsidiarias están regulados 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.

La supervisión de la subsidiaria Banco Improsa está a cargo de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), mientras que la supervisión de las subsidiarias Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. e Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A. está a cargo de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). La supervisión de la subsidiaria Improsa Corredora de Seguros, S.A. está a cargo de la Superintendencia General de Seguros (SUGESE).

Los estados financieros de Grupo Financiero Improsa, S.A. y sus notas fueron conocidos y aprobados por la Junta Directiva el 22 de marzo de 2021.

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

2.1 NORMAS IFRS NUEVAS Y MODIFICADAS QUE AÚN NO SON EFECTIVAS

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

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

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

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

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

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

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

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

De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

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

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB. La administración del Banco no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

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

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

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del período inicial del primer período anual iniciando en o después del 1° de enero de 2022.

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

Las modificaciones aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

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

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

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

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que inicien el 1° de enero de 2022.

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

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

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

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

- *IFRS 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera* - La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la

contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que serían lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

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

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

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

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

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

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

2.2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Las políticas contables significativas observadas por el Grupo Improsa 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), de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), de la Superintendencia General de Seguros (SUGESE), del Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.), y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que serán aplicadas en su totalidad, excepto por los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en el Reglamento de Información Financiera (RIF).

El detalle de las mismas a continuación:

- a. ***Instrumentos Financieros*** - Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen lo que se denominan instrumentos primarios: inversiones en valores, cartera de créditos, cuentas por cobrar y obligaciones financieras por pagar. Los activos financieros se dividen en los que se miden al costo amortizado y los que se miden al valor razonable.
- **Clasificación** - Estos instrumentos se clasifican en las categorías que se indican, de acuerdo al modelo de negocio:
 - ***Costo Amortizado (CA)*** - Son aquellos activos financieros que se conservan con el objetivo de obtener los flujos de efectivo contractuales, las condiciones contractuales de éstos dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. A entender los siguientes activos:
 - i. Instrumentos de renta fija en garantía.
 - ii. Recompras activas.
 - iii. Instrumentos de renta fija con vencimientos menores a doce meses.
 - ***Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral (VRCORI)*** - Son aquellos activos financieros que se conservan con el objetivo de obtener los flujos de efectivo contractuales, las condiciones contractuales de éstos dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. A entender los siguientes activos:

Instrumentos de renta fija, donde esperamos los flujos contractuales y no se descarta la posibilidad de vender el instrumento.
 - ***Valor Razonable con Cambios Resultados (VRCR)*** - Son aquellos activos medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se midan al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. En esta categoría se deben registrar las participaciones en fondos de inversión abiertos.
 - **Reconocimiento Instrumentos Financieros** - Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, el Grupo puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de otras utilidades integrales. Esta elección se realiza sobre una base de instrumento por instrumento. Todos los activos financieros no clasificados como medidos a CA o a VRCORI como se describe anteriormente, son medidos a VRCR. Adicionalmente, en el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar de manera irrevocable un activo financiero que cumple con los

requerimientos de medición a CA o VRCORI a ser medido a VRCR si al hacerlo se elimina o se reduce significativamente una asimetría contable que pudiese ocurrir de no hacerlo. El Grupo por ahora no hace uso de esta opción.

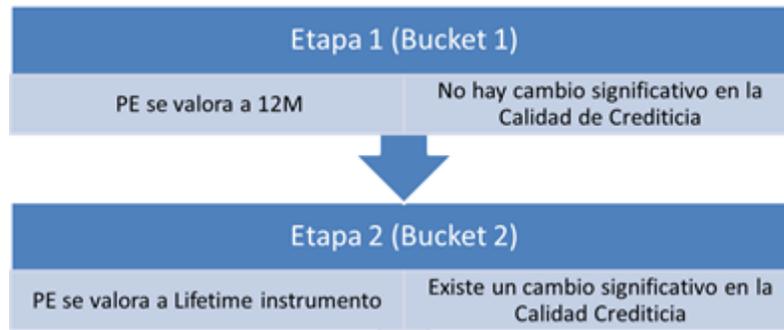
Los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo, se reconocen a la fecha de negociación.

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

Posterior al reconocimiento inicial, todos los activos se medirán según su clasificación de acuerdo al modelo de negocio establecido, sea: al valor razonable con cambios en otro resultado integral, al valor razonable con cambios en resultados o al costo amortizado. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortizan llevándolo al ingreso/gasto financiero.

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

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



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

– *Lifetime* -

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

– *PE 12 Meses* -

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

Ci: Cupón del bono en cada período

F: Valor facial del bono.

n: Período según periodicidad instrumento

r: rendimiento al vencimiento original anualizado

p: periodicidad del instrumento

PD: probabilidad de default en cada período.

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

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

- **Dar de Baja un Instrumento Financiero** - El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando la compañía pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, estos se retiran cuando se liquidan.

- **Compensación** - Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el estado 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.
- b. **Evaluación del Modelo de Negocio** - El Grupo realiza una evaluación de los objetivos de los modelos de negocio en los cuales se mantienen los diferentes activos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que gestiona el negocio en cada subsidiaria y cómo se proporciona la información a la gerencia. La Información considerada incluye:
- Las políticas y los objetivos señalados para cada portafolio de activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica. Éstas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que los están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
 - Cómo se evalúan e informa al respecto al personal clave de la gerencia del Grupo sobre el rendimiento en portafolios;
 - Los riesgos que afectan el rendimiento de los portafolios (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;
 - La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en años anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras. Sin embargo, la información sobre la actividad de ventas no es considerada de forma aislada sino como parte de una evaluación de cómo los objetivos del Grupo establecidos para manejar los activos financieros son logrados y cómo los flujos de efectivo son realizados.
 - Los activos financieros que son mantenidos o gestionados para negociar y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable, son medidos a VRCCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para obtener flujos de efectivo contractuales y vender.
- 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.

Las variaciones en dicha estimación se registran en el mes 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 venta de referencia del Banco Central de Costa Rica para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda funcional, y se debe usar el tipo de cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica al final del mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario.
- i. ***Materialidad y Errores Contables (NIC 8)*** - La entidad, sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y cualitativos. La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.
- j. ***Otras Disposiciones Prudenciales con Cartera de Crédito (NIIF 9) / Ingresos Ordinarios*** - Se deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el momento de la suspensión del registro del devengo de las comisiones y los intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.
- k. ***Valor Razonable / Activos Financieros y Pasivos Financieros Relacionados con Riesgos de Mercado o Riesgo de Crédito de la Contraparte (NIIF13)*** - La valoración a valor razonable de las carteras de activos financieros y pasivos financieros expuestos a riesgo de mercado y riesgo de crédito se hará en forma individual, no es admisible la medición sobre la base de la exposición de riesgo neta de la entidad.
- l. ***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.

- m. **Combinaciones de Negocio** - La combinación que involucre a entidades o negocios bajo control común o que la adquirida sea una subsidiaria de una entidad de inversión, debe efectuarse mediante la integración de sus activos y pasivos medidos al valor en libros utilizando políticas contables uniformes, por lo que previamente se realizarán ajustes de los estados financieros de la adquirida a fin de conseguir que las políticas contables se correspondan con las empleadas por la entidad adquirente.
- n. **Reservas** - Las reservas patrimoniales que por ley o voluntariamente creen las entidades reguladas no pueden aplicarse para registrar directamente, contra ellas, gastos ni pérdidas sin que previamente hayan pasado por los resultados del período.
- o. **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 Corredora 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.	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 la participación no controladora 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 adquirente.

- p. **Uso de Estimaciones** - Al preparar los estados financieros, 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, valor razonable de propiedades de inversión, años de amortización y análisis de deterioro de activos intangibles y diferidos y estimaciones de pasivo.

- q. ***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 en el extranjero, de la moneda local a colones costarricenses: a) Activos y pasivos al tipo de cambio de cierre vigente al 31 de diciembre de 2020, 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.

- r. ***Disponibilidades*** - Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tienen una disponibilidad inmediata.
- s. ***Efectivo y Equivalentes de Efectivo*** - Las actividades de operación del estado de flujos de efectivo se calculan por el método indirecto y para este propósito se consideran como equivalentes de efectivo las disponibilidades; los depósitos a la vista y a plazo, las inversiones en valores que se mantienen con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses y que son negociables en una bolsa de valores regulada.
- t. ***Cartera de Crédito y Cuentas por Cobrar*** - Los préstamos y cuentas por cobrar concedidos se presentan a su costo amortizado.
Los costos directos incrementales en la concesión de crédito y la comisión para la recuperación de dichos costos, se amortizan por el método de costo amortizado conforme el plazo de vencimiento, de cada crédito asociado.
- u. ***Estimación por Deterioro e Incobrabilidad de la Cartera de Crédito*** - Se calcula 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 cartera de crédito en colones y dólares de la subsidiaria Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC, S.A., se encuentra estimada en un 100%, 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.

- v. **Bienes Mantenidos para la Venta** - Están constituidos principalmente por los bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos y se registran inicialmente al menor de los siguientes dos costos: de la deuda o del avalúo. Cuando el valor razonable es menor al valor contable, se registra una estimación por deterioro de valor. Sobre los bienes que no son vendidos en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de adquisición, se requiere por normativa registrar una estimación equivalente al valor contable en el transcurso de estos dos años.
- w. **Propiedades, Planta y Equipo** - Se registra inicialmente al valor de adquisición o construcción, según corresponda. Las adiciones y los reemplazos de importancia a los bienes de uso son capitalizados, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones y renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme se incurren. La depreciación se registra a las tasas necesarias para amortizar el costo y la revaluación sobre su vida útil estimada (50 años para edificaciones, 10 años para mobiliario, equipo y vehículos, y 5 años para equipo de cómputo), y es calculada por el método de línea recta (Nota 3.8).

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

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

- x. **Otros Activos** - 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 deprecian por el método de línea recta de acuerdo con la categoría de propiedades, planta y equipo.

- y. **Activos Intangibles** - Los activos intangibles adquiridos en forma separada o generados internamente son registrados inicialmente al costo. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles son contabilizados a su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro.

Los activos intangibles corresponden al costo de los sistemas de información adquiridos. Dichos activos tienen una vida útil finita y consecuentemente se amortizan bajo el método de línea recta con base en una vida útil estimada de cinco años.

Para las plusvalías compradas y derechos sobre otros intangibles se realizan avalúos por un peritos o especialistas independientes, con el fin de evaluar si existen deterioros.

- z. **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 neta después de impuestos y participaciones.
- aa. **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.
- bb. **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 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 3.34).

- cc. **Costo por Intereses** - Los costos por intereses son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.
- dd. **Reconocimiento de los Ingresos y Gastos** - Se utiliza el método de tasa efectiva para el reconocimiento de los ingresos y gastos relacionados con activos y pasivos financieros.
 - **Ingreso y Gastos por Intereses** - Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos bajo el método de acumulación para todos los instrumentos que generan intereses de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.

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 incrementales de otorgar los mismos, son diferidas y amortizadas en los pagos correspondientes.

- **Gastos por Comisiones** - Las comisiones canceladas por la emisión de pasivos financieros, se capitalizan y amortizan a lo largo del plazo de los instrumentos de financiamiento y se reconocen como un ajuste a la tasa de interés efectiva de los mismos, lo anterior es así, porque estas comisiones cumplen con todos los requisitos para ser catalogadas como parte de los costos de transacción en que incurre el Grupo para la emisión de estos pasivos financieros.
- **Comercialización de Seguros** - El ingreso por comisiones por la comercialización de seguros y cobro de primas son reconocidos cuando el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad, es probable que la subsidiaria reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, el grado de terminación de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser medido con fiabilidad y que los costos ya incurridos, así como los que quedan por incurrir hasta completar la transacción, puedan ser medidos con fiabilidad.
- **Arrendamientos Operativos** - El ingreso por alquileres de edificios e instalaciones se reconoce conforme se devenga.
- **Administración de Fondos de Inversión** - Las comisiones por la administración de los fondos de inversión se registran sobre una base diaria, de conformidad con los términos fijados en el respectivo prospecto, y se calculan sobre el valor del activo neto de cada fondo, aplicando una tasa anual, la cual es fijada por la Junta Directiva de la sociedad.

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. Las comisiones de corretaje son fijadas libremente por los puestos, y el ingreso se reconoce cuando se cierra la transacción.
 - **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.
- ee. **Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.
- ff. **Beneficios a Empleados** - El Grupo no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.
- gg. **Prestaciones Legales** - Un 3,50% de los salarios pagados se traspaasa a la Asociación Solidarista de Empleados y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía.

De acuerdo con las leyes laborales, se establece el pago de auxilio de cesantía equivalente a 20 días por cada año de trabajo hasta un máximo de ocho períodos, efectivos a la muerte, retiro por pensión o separación del empleado sin causa justa. El auxilio de cesantía no es operante cuando el empleado renuncia voluntariamente o es despedido con causa justificada.

- hh. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.
- ii. **Unidad Monetaria** - De conformidad con el acta CNS-1545 del CONASSIF del 28 de noviembre de 2019, a partir del 1° de enero de 2020, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación, para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial “colón costarricense”. 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.

Las ganancias o pérdidas por conversión de moneda extranjera de las operaciones que la subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, S.A. mantiene en el exterior, son reflejadas en el estado de resultados integral.

Para las subsidiarias domiciliadas en Costa Rica se rige por el tipo de cambio de venta 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 31 de diciembre de 2020 por país:

País	Moneda de Medición	2020
Costa Rica	Colón costarricense	617,30
Guatemala	Quetzal	7,79
El Salvador	Dólar estadounidense	1,00
Panamá	Dólar estadounidense	1,00
Nicaragua	Córdoba	34,82
Honduras	Lempira	24,11

- jj. **Valuación de Activos y Pasivos Denominados en Moneda Extranjera** - Los activos y pasivos denominados en dólares estadounidenses, son valuados utilizando el tipo de cambio de venta fijado por el Banco Central de Costa Rica.

Los registros contables del Grupo 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.

El Grupo 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 subsidiarias 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.

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones costarricenses (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica y su moneda funcional, tal y como lo requieren las normas que conforman la base de preparación de los estados financieros.

- kk. **Operaciones de Fideicomisos** - Los activos administrados en carácter de fiduciario no se consideran parte del patrimonio del Grupo, y por consiguiente tales activos, así como los demás rubros del balance de los fideicomisos, se presentan como parte de las cuentas de orden de los estados financieros del Grupo. El ingreso por comisión, generado en el manejo de los fideicomisos es registrado según el método de devengado.
- ll. **Deterioro de Activos** - El Grupo 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.
- mm. **Fianzas, Avals y Garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se estiman según el acuerdo SUGEF 1-05.
- nn. **Participación Accionaria en el Capital de Otras Empresas** - Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo posee las siguientes participaciones en el capital de otras empresas, distintas a las relacionadas:

- Banco Improsa, S.A. tiene una participación en el capital de la empresa denominada InterClear Central de Valores, S.A., por la suma de ¢18.352.242, representado por 15.000.000 acciones comunes y nominativas, siendo así un porcentaje de participación del 2,61% sobre el capital. Esta participación es registrada al costo.
- Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A. tiene una participación en el capital social de la Bolsa Nacional de Valores, S.A. La participación en esta empresa esta originada por el compromiso formal con la Bolsa Nacional de Valores, S.A., para que los puestos de bolsa costarricenses sean accionistas y tengan una participación igualitaria en su capital.

Adicionalmente se tiene participación del 2,61% en InterClear Central de Valores, S.A., que por ley la Bolsa Nacional de Valores participa del 40% del capital de dicha empresa.

- oo. **Bienes Tomados en Arrendamiento** - Al inicio de un contrato el Grupo evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para determinar el valor del activo por derecho de uso, el Grupo en la fecha de comienzo del arrendamiento o bien con la adopción de la norma NIIF 16, a partir del 1° de enero del 2020, descontó el valor presente de los pagos de los contratos de arrendamiento que no se habían pagado a esa fecha usando su tasa incremental de endeudamiento y con el resultado obtenido procede a registrar en forma simultánea un activo por derecho de uso y una pasivo por una obligación financiera por derecho de uso. 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 del plazo de los contratos.
- pp. **Inversión en Propiedades** - Las inversiones en propiedades 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.
- qq. **Valor Razonable** - Las mediciones del valor razonable se categorizan en el Nivel 1, 2 ó 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.

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

Este Reglamento, entró en vigencia a partir del 1° de enero de 2020, excepto por: 1) Registro y control de las actividades de custodia en las cuentas de orden y 2) Adopción de la NIC 12 “Impuesto a las ganancias” y CINIIF 23 “La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias”, que se implementarán en el 2019.

En el apartado de “Disposiciones Transitorias”, de este Reglamento, se publica el Transitorio I, que establece para la presentación de los Estados Financieros del período 2020 ciertas excepciones con respecto a las NIIF’s, en lo siguiente, se transcribe textualmente el texto:

“La presentación de los estados financieros intermedios y anuales auditados del 2020 no se requiere en forma comparativa. Todos los efectos de la implementación del Reglamento de Información Financiera deben realizarse mediante ajustes a los resultados acumulados. En el caso particular del ajuste inicial por el cambio en el tipo de cambio de referencia para la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial ‘colón’, señalado en los artículos 12 y 32 de este Reglamento, se aplicará en enero a los resultados del período 2020.”

- ss. **Plan de Cuentas para Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros** - Constituye norma vinculante y de aplicación obligatoria para todas las entidades supervisadas, por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE. Para el registro de las transacciones económicas debe observarse el “Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros”, definido en las Normas Internacionales de información Financiera. En el plan de cuentas también se han previsto operaciones que podrían darse en el futuro, aunque no se encuentren desarrolladas en el mercado financiero costarricense, ni se hayan emitido normas específicas que faculden o regulen su realización.
- tt. **Transitorio I del RIF** - Se estableció que la presentación de los estados financieros anuales auditados del 2020 no se requiere en forma comparativa y que todos los efectos de la implementación del RIF debieron realizarse mediante ajustes a los resultados acumulados. En el caso particular del ajuste inicial por el cambio en el tipo de cambio de referencia para la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial “colón”, señalado en los artículos 12 y 32 de este Reglamento, se aplicó en enero a los resultados del período 2020.

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

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

3.1. DISPONIBILIDADES

Al 31 de diciembre de 2020, las disponibilidades se detallan como sigue:

	Nota	2020
Dinero en cajas y bóvedas		¢ 814.224.453
Cuenta corriente en el B.C.C.R.		6.273
Cuenta encaje legal en el B.C.C.R.	3.9	45.698.563.953
Cuentas liquidación de operaciones por actividad de Custodia en el B.C.C.R		128.657.152
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales		543.312.319
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas		71.270.267
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior		822.691.617
Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico		252.668.476
Garantías / Llamadas a margen de instrumentos financieros derivados	3.9	425.937.000
Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	3.9	<u>88.007.671</u>
Total		<u>¢48.845.339.181</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:

	2020
Disponibilidades	¢ 48.845.339.181
Inversión en instrumentos al valor razonable con cambios en otro resultado integral	<u>68.604.004.944</u>
Total	<u>¢117.449.344.125</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:

	2020
Costa Rica	¢ 88.062.745.466
Panamá	16.845.802
Nicaragua	3.745.159
Honduras	3.921.022
Guatemala	401.730.197
Estados Unidos	33.877.468.021
Europa	<u>14.726.815</u>
Total	<u>¢122.381.182.482</u>

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	2020
Al valor razonable con cambios en resultados:	
Emisores del país	
Denominados en dólares estadounidenses	
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark	¢ 160.498.000
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar	8.963.196
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones	1.059.672.613
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna	442.299.382
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde	<u>43.905.166</u>
Subtotal emisores del país denominados en dólares	<u>1.715.338.357</u>
Total al valor razonable con cambios en resultados	<u>1.715.338.357</u>
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral:	
Emisores del país	
Denominados en colones:	
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	452.450.000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	17.389.750.382
Inversiones en Banco Popular y Desarrollo Comunal	3.130.000
Inversiones MIL	3.829.000.000
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	<u>123.592.846</u>
Subtotal emisores del país denominados en colones	<u>21.797.923.228</u>
Denominados en dólares estadounidenses	
Bonos del Gobierno de Costa Rica	14.722.345.024
Certificados de inversión en bancos privados	139.161.643

(Continúa)

	2020
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	¢ 881.022.906
Inversiones en Banco Nacional de Costa Rica	6.173.000
Operaciones de reporto tripartito	<u>203.490.543</u>
Subtotal emisores del país denominados en dólares	<u>15.952.193.116</u>
Emisores del exterior	
Denominados en dólares estadounidenses	
Bonos soberanos gobiernos exterior	<u>30.853.888.600</u>
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares	<u>30.853.888.600</u>
Total al valor razonable con cambios en otro resultado integral	<u>68.604.004.944</u>
Al costo amortizado	
Emisores del país	
Denominados en colones:	
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	<u>778.490.544</u>
Subtotal emisores del país denominados en colones	<u>778.490.544</u>
Emisores del exterior	
Denominados en dólares estadounidenses	
Certificados de depósito de bancos del exterior	<u>1.851.900.000</u>
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares	<u>1.851.900.000</u>
Total al costo amortizado	<u>2.630.390.544</u>
Instrumentos financieros derivados	789.600.000
Productos por cobrar sobre instrumentos financieros	
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones	<u>538.102.090</u>
Subtotal productos por cobrar	<u>538.102.090</u>
Total inversiones	<u>¢74.073.945.391</u>

Se presentan pérdidas por valuación de las inversiones disponibles para la venta, netas del impuesto diferido, debitadas en el patrimonio, por la suma de ¢619.685.653 y las inversiones restringidas sumaron ¢4.348.618.955 (Nota 3.9).

Los productos por inversiones en instrumentos financieros se componen de la siguiente manera:

	2020
Productos por cobrar por inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral	¢469.642.949
Productos por cobrar por inversiones clasificadas al costo amortizado	46.905.154

(Continúa)

	2020
Productos por cobrar por inversiones en instrumentos financieros vencidos y restringidos	¢ 20.356.348
Productos por cobrar por cuentas por cobrar asociadas a inversiones en instrumentos financieros	<u>1.197.639</u>
Total	<u>¢538.102.090</u>

3.3. CARTERA DE CRÉDITOS

Los saldos de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2020, se componen como sigue:

	2020
Cartera de crédito generada	¢257.598.859.238
Productos por cobrar	<u>9.244.291.238</u>
Subtotal	266.843.150.476
Menos: Ingresos diferidos cartera de crédito	(1.461.662.062)
Estimación para créditos dudosos	<u>(6.510.895.737)</u>
Total	<u>¢258.870.592.677</u>

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

	2020
Saldo al inicio del período	¢ 7.586.257.653
Traslado del saldo de la estimación específica para créditos contingentes	17.392.254
Traslado del saldo de la estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	14.227.040
Estimación cargada a resultados	3.435.182.046
Diferencial cambiario	394.906.803
Estimación acreditada al ingreso	(1.189.177.266)
Cargos por créditos insolutos	<u>(3.747.892.794)</u>
Saldo al final del período	<u>¢ 6.510.895.737</u>

Un detalle de la composición de la estimación cargada a resultados es el siguiente:

	2020
Gasto por estimación de deterioro de cartera de créditos y cuentas y comisiones por cobrar:	
Gastos por estimación específica para cartera de créditos	¢2.964.148.481
Gastos por estimación específica para créditos contingentes	11.269.584
Gastos por estimación genérica y contra cíclica para cartera de créditos	455.793.340
Gastos por estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	<u>3.970.641</u>
Total	<u>¢3.435.182.046</u>

Un detalle de la composición de la estimación acreditada a resultados es el siguiente:

	2020
Disminución de estimación de cartera de créditos:	
Disminución de estimación específica de cartera de créditos	¢ 455.535.126
Disminución de estimaciones para créditos contingentes	22.028.850
Disminución estimación genérica y contra cíclica para cartera de créditos	703.704.831
Disminución estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	<u>7.908.459</u>
Total	<u>¢1.189.177.266</u>

3.3.1 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE GARANTÍA

El siguiente es el detalle de la composición de la cartera por tipo de garantía:

	2020
Hipotecaria	¢ 7.345.087.759
Fideicomisos de Garantía	150.903.776.484
Fiduciaria	23.553.928.492
Cesión de pagarés	812.521.940
Avales	3.284.380.910
Documentos comerciales	26.569.784.835
Prendaria	15.726.106.767
Hipotecas Vivienda	16.284.415.919
Préstamo de la Banca Estatal	2.218.305
Títulos Valores	11.232.338.769
Carta de Crédito Stand By	<u>1.884.299.058</u>
Total	<u>¢257.598.859.238</u>

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

La morosidad de la cartera se detalla de la siguiente forma:

	2020
Al día	¢234.669.236.475
De 1 a 30 días	9.247.593.985
De 31 a 60 días	3.536.995.666
De 61 a 90 días	3.567.780.938
De 91 a 120 días	197.712.519

(Continúa)

	2020
De 121 a 180 días	¢ 780.132.024
Más de 180 días	359.798.752
Operaciones en cobro judicial	<u>5.239.608.879</u>
Total	<u>¢257.598.859.238</u>

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, el devengo de los intereses en mora se extiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta los 180 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro. Al 31 de diciembre de 2020 los préstamos vencidos que no son cobro judicial suman un total de ¢17.690.013.887.

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 31 de diciembre de 2020 existen 51 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢5.239.608.880 los mismos representan un 2,03% de la cartera total de préstamos a esas fechas.

Al 31 de diciembre de 2020, existen 1.956 préstamos con un saldo total de ¢5.599.407.631 que no acumulan intereses.

3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

La concentración de la cartera de crédito por actividad se detalla como sigue:

	2020
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢ 4.358.538.929
Explotación de minas y canteras	449.722.725
Industria manufacturera	14.677.337.054
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	1.483.943.349
Construcción, compra y reparación de inmuebles	34.229.188.551
Comercio	40.248.199.420
Hotel y restaurante	4.362.301.174
Transporte	29.452.245.062
Actividad financiera y bursátil	2.284.240.139
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	69.374.456.956
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	2.539.581.854
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	52.246.544.737
Consumo (el deudor consume el bien o servicio)	1.107.072.865
Administración pública	2.218.305
Otras actividades del sector privado no financiero	<u>783.268.118</u>
Total	<u>¢257.598.859.238</u>

3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

Rango de Concentración de Créditos a Deudores Individuales en Relación al Capital y Reservas	No. Deudores	2020
	2020	
Del 10.01% al 15%	1	¢ 3.731.329.463
Del 5.01% al 10%	10	25.409.766.642
Hasta el 5%	<u>4.330</u>	<u>228.455.544.828</u>
Subtotal	4.341	257.596.640.933
Préstamos a entidades estatales	<u>2</u>	<u>2.218.305</u>
Total	<u>4.343</u>	<u>¢257.598.859.238</u>

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

A continuación, se presenta la clasificación de la cartera de crédito por ubicación geográfica:

	2020
Costa Rica	¢256.942.819.543
Nicaragua	6.287.156
Honduras	114.190.609
Guatemala	508.588.656
Resto Zona del Caribe	2.039
Venezuela	21.553.148
Europa	<u>5.418.087</u>
Total	<u>¢257.598.859.238</u>

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2020, los saldos de cuentas y comisiones por cobrar se detallan como sigue:

	Nota	2020
Comisiones por cobrar por créditos contingentes		¢ 3.512.317
Comisiones por colocación de seguros		66.052.575
Otras comisiones por cobrar		145.044
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		4.178.959
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	613.647.331
Impuesto sobre la renta por cobrar	3.26	223.926.164

(Continúa)

	2020
Impuesto al Valor Agregado Soportado	¢ 54.489
Otros gastos por recuperar	214.635
Cuentas por cobrar por fideicomisos	2.800.215.469
Otras cuentas por cobrar	525.279.006
Productos por cobrar por otras cuentas por cobrar	4.069.317
(Estimación de otras cuentas por cobrar)	<u>(1.036.270.165)</u>
Total	<u>¢ 3.205.025.141</u>

3.5. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2020, los saldos son los siguientes:

	2020
Inmuebles adquiridos:	<u>¢11.107.858.978</u>
En remate judicial	5.437.239.260
En dación de pago	<u>5.670.619.718</u>
Otros bienes adquiridos	<u>445.498.652</u>
En dación de pago	<u>445.498.652</u>
Subtotal	<u>11.553.357.630</u>
Menos: Estimación para bienes realizables	<u>(3.926.894.705)</u>
Total	<u>¢ 7.626.462.925</u>

El movimiento de la estimación es el siguiente:

	2020
Saldo al inicio al 1° de enero	¢(2.572.296.370)
Estimación cargada a resultados	(2.561.546.561)
Estimación acreditada al ingreso	703.228.416
Cargos por liquidación de bienes	<u>503.719.810</u>
Saldo al final	<u>¢(3.926.894.705)</u>

Al 31 de diciembre de 2020, se han recibido bienes realizables por la suma de ¢7.871.881.523 y se han realizado también liquidaciones de bienes, por su valor en libros, en la suma de ¢1.822.906.365, estas liquidaciones han generado ganancias netas, por recuperación de estimaciones, por la suma de ¢701.929.200, que son reconocidas en el resultado del período.

Los ingresos y gastos reconocidos en los resultados relacionados con la estimación para los bienes realizables, son los siguientes:

	2020
Gastos por bienes mantenidos para la venta:	
Pérdidas por deterioro de bienes mantenidos para la venta	¢ 29.685.320
Gastos por mantenimiento de propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso	292.141.885
Pérdida por estimación de deterioro y disposición regulatoria de bienes mantenidos para la venta	<u>2.239.719.356</u>
Total	<u>¢2.561.546.561</u>
Ingresos por bienes mantenidos para la venta:	
Ganancia en venta de bienes recibidos en dación de pago	¢ 1.299.216
Disminución de la estimación por deterioro y por disposición legal de bienes mantenidos para la venta	<u>701.929.200</u>
Total	<u>¢ 703.228.416</u>

3.6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presenta el movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020:

	2020
Saldo al inicio del período	¢6.130.054.559
Diferencial cambiario	15.334.594
Mejoras en las propiedades	102.711.881
Minusvalías	<u>(149.975.838)</u>
Saldo al corte	<u>¢6.098.125.196</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.

Con el fin de determinar su valor razonable, se contrataron peritos independientes que realizaron avalúos, siguiendo los lineamientos generales de las “Normas Internacionales de Valuación 2011 UPAV” y por medio de tres métodos o enfoques de valuación exigidos por la normativa, a saber: a) El método físico directo o de costos; b) El de capitalización de rentas o de los ingresos y c) El comparativo o de mercado, mediante los cuales, se determinaron deterioros por ¢149.975.838.

3.7. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)

El detalle de los inmuebles, mobiliario y equipo en uso, neto al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

	Terrenos	Edificio e Instalaciones	Revaluación de Edificio e Instalaciones	Revaluación de Terrenos	Equipo y Mobiliario	Vehículos	Activos por Derecho de Uso - Edificios e Instalaciones	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	¢1.360.183.670	¢2.142.025.562	¢3.076.367.018	¢537.637.272	¢ 826.023.807	¢ 18.763.858		¢ 7.961.001.187
Adiciones y retiros		12.800.000			121.240.179		¢2.980.633.216	3.114.673.395
Depreciación derecho de uso - edificios e instalaciones							(728.660.590)	(728.660.590)
Gasto por depreciación		(89.096.118)	(36.987.033)		(186.117.193)	(3.203.329)		(315.403.673)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2020	<u>¢1.360.183.670</u>	<u>¢2.065.729.444</u>	<u>¢3.039.379.985</u>	<u>¢537.637.272</u>	<u>¢ 761.146.793</u>	<u>¢ 15.560.529</u>	<u>¢2.251.972.626</u>	<u>¢10.031.610.319</u>
Costo	¢1.360.183.670	¢2.605.355.737	¢3.530.669.128	¢537.637.272	¢ 3.741.314.258	¢ 32.033.286	¢2.980.633.216	¢14.787.826.567
Depreciación acumulada		(539.626.293)	(491.289.143)		(2.980.167.465)	(16.472.757)	(728.660.590)	(4.756.216.248)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2020	<u>¢1.360.183.670</u>	<u>¢2.065.729.444</u>	<u>¢3.039.379.985</u>	<u>¢537.637.272</u>	<u>¢ 761.146.793</u>	<u>¢ 15.560.529</u>	<u>¢2.251.972.626</u>	<u>¢10.031.610.319</u>

Al 31 de diciembre de 2020, se han registrado gastos por depreciación de los activos por la suma de ¢1.044.064.263 en los resultados acumulados del período. El impacto más importante en el gasto ¢728.660.590, se presenta con la capitalización de los contratos por arrendamientos, que de acuerdo a la nueva regulación de la SUGEF, acuerdo 30-18 “Reglamento de Información Financiera” (RIF), se adopta, a partir del 1° de enero de 2020, la NIIF 16 “Arrendamientos”, con lo cual se determinó un activo por derecho de uso por la suma de ¢2.980.633.216, que se obtiene con el descuento a valor presente de los pagos por arrendamientos pendientes a la fecha de registro del nuevo activo. Se utiliza su tasa incremental de endeudamiento como la tasa de descuento. En el momento de registrar este activo nace en forma simultánea un pasivo por una obligación por derecho de uso, que representa el mismo importe al inicio del registro contable.

3.8. OTROS ACTIVOS

El detalle de los otros activos al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

	2020
Cargos diferidos:	
(1) Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo	¢ 371.383.758
Otros cargos diferidos	<u>393.952.683</u>
Total cargos diferidos	<u>765.336.441</u>
Activos intangibles:	
(3) Plusvalía comprada	840.600.312
(1) Software	2.543.286.379
(4) Otros bienes intangibles	<u>4.678.461.963</u>
Total activos intangibles	<u>8.062.348.654</u>
Impuestos pagados por anticipado	623.448.930
Póliza de seguros pagada por anticipado	90.143.410
Otros gastos pagados por anticipado	1.447.467.007
Bienes diversos:	
Papelería, útiles y otros materiales	68.934.409
Biblioteca y obras de arte	260.453.905
Aplicaciones automatizadas en desarrollo	313.879.664
Operaciones pendientes de imputación:	
Operaciones por liquidar	94.110.070
(2) Otras operaciones pendientes de imputación	333.565.073
Otros activos restringidos:	
Depósitos en garantía	50.274.847
Depósitos judiciales y administrativos	<u>1.281.463.259</u>
Total otros activos	<u>4.563.740.574</u>
Total	<u>¢13.391.425.669</u>

- (1) Las mejoras a la propiedad arrendada y software presentan el siguiente movimiento al 31 de diciembre de 2020:

Descripción	Saldo al 2019	Adiciones y Retiros	Saldo al 2020
Costo mejoras a la propiedad arrendada	¢ 1.356.340.758	¢ 48.634.228	¢ 1.404.974.986
(Amortización mejoras)	(938.123.038)	(95.050.708)	(1.033.591.228)
Valor adquisición del software	8.727.225.369	370.057.656	9.097.283.025
(Amortización del software)	<u>(5.618.783.273)</u>	<u>(1.019.765.597)</u>	<u>(6.553.996.646)</u>
Total	<u>¢ 3.526.659.816</u>	<u>¢ (696.124.421)</u>	<u>¢ 2.914.670.137</u>

- (2) Otras operaciones pendientes de imputación corresponden a la cámara de compensación del Banco Improsa, S.A. que ingresa el último día del mes y cuyos cheques fueron acreditados en las cuentas corrientes del Banco hasta el mes siguiente.
- (3) El Grupo contrató un perito independiente para realizar 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.

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 Compañía, consideró adecuado el proyectar flujos de efectivo por un período de cinco años. En este caso los flujos de efectivo derivados de la operación de crédito mercantil corresponden al período comprendido entre 2021 y 2025.

Construcción de los Flujos - La proyección de flujos de efectivo asociados con la operación de 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 2021 y 2024.

	2021	2022	2023	2024	2025
Ingresos financieros	<u>305,75%</u>	<u>-16,20%</u>	<u>-19,62%</u>	<u>-15,95%</u>	<u>-14,99%</u>
Ingresos operativos	<u>-32,88%</u>	<u>0,15%</u>			

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 2021 y 2024.

	2021	2022	2023	2024	2025
Gastos operativos	<u>2,17%</u>	<u>2,57%</u>	<u>2,58%</u>	<u>2,58%</u>	<u>2,58%</u>

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 2021 y 2025.

	2021	2022	2023	2024	2025
Flujos de efectivo netos	<u>-56,88%</u>	<u>-11,77%</u>	<u>-14,21%</u>	<u>-14,28%</u>	<u>-15,78%</u>

- (4) Corresponde a la adquisición hecha por Inmobiliaria Improsa, S.A. (Inmobiliaria Improsa e Improactiva se fusionaron y se cambió el nombre a Centro de Servicios Compartidos ICSC, S.A.) de los derechos para la explotación y administración de seis fondos de inversión a Interbolsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión SAF, S.A. (Interbolsa SAF) y que son los siguientes:

- Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares.
- Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos.
- Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres.
- Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario FIO1.
- Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Liquidez C.
- Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Liquidez D.

Se cumplió con el procedimiento establecido para la sustitución de la sociedad administradora de Interbolsa SAF a Improsa SAFI, S.A. de acuerdo con lo indicado en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y fue suscrito el Contrato de Cesión de Derecho de Uso entre Inmobiliaria Improsa, S.A. (Inmobiliaria Improsa e Improactiva se fusionaron y se cambió el nombre a Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A.) e Improsa SAFI, S.A. por cuyo concepto esta última debe cancelar regalías en forma mensual durante el plazo del contrato.

Para el período 2017, tomando en consideración la experiencia acumulada del 2014 al 2016, sobre el comportamiento del ingreso del activo intangible a partir del crecimiento y consolidación del mercado de fondos inmobiliarios en Costa Rica, según la información pública emitida por la SUGEVAL y la Cámara de Fondos de Inversión de Costa Rica, la administración de la empresa llegó a la conclusión de que las expectativas de generación de beneficios futuros asociados con su activo intangible, no tienen un

límite previsible en el tiempo y en consecuencia se replanteó redefinir la vida útil del activo intangible en cuestión, estableciendo la misma como indefinida a partir del período fiscal 2017, para lo cual se modificó la fecha de vencimiento del contrato de Regalía firmado con Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., de forma que este pasa a ser indefinido. Todo en apego a lo estipulado en la NIC 38.

Lo anterior buscando que los estados financieros de la empresa proporcionen información más fiable y relevante de la situación financiera de la entidad y su rendimiento financiero. Esto en apego a la NIC 8, párrafo 14.

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

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 Compañía, consideró adecuado el proyectar flujos de efectivo por un período de cinco años. En este caso los flujos de efectivo derivados de la operación de crédito mercantil corresponden al período comprendido entre 2020 y 2024.

Construcción de los Flujos - La proyección de flujos de efectivo asociados con la operación de 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 Servicios
-	(B)	Egresos administrativos
	(C) = (A) – (B)	Flujo de Efectivo Neto

Tasa de Crecimiento de los Ingresos de Efectivo - De acuerdo con los términos del contrato de administración, explotación y Know-how, se proyecta un ingreso promedio mensual de US\$183,445.

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 2020 y 2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Gastos administrativos	<u>1,55%</u>	<u>1,55%</u>	<u>1,55%</u>	<u>1,55%</u>	<u>1,55%</u>

Tasa de Crecimiento de los Flujos Netos de Efectivo - Las tasas de decrecimiento 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 2020 y 2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Flujos de efectivo netos	<u>-0,06%</u>	<u>-0,35%</u>	<u>-0,38%</u>	<u>-0,86%</u>	<u>-0,25%</u>

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 este derecho propiedad la Compañía es de 13,7%.

3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

A continuación, se detallan los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones al 31 de diciembre de 2020:

Cuenta	Causa de la Restricción	Notas	2020
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	3.1	¢45.698.563.953
	Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores	3.1	88.007.671
	Garantías / llamadas a margen de instrumentos financieros derivados	3.1	425.937.000
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	3.2	4.348.618.955
Otros activos	Depósitos en garantía		<u>1.331.738.106</u>
	Total		<u>¢51.892.865.685</u>

Los otros activos al 31 de diciembre de 2020, incluyen un total de ¢1.280.463.259 (Nota 4.8.2b) correspondiente a un pago bajo protesta del impuesto sobre renta. Un detalle de los hechos y el estado de esta partida es el siguiente:

El 12 de setiembre de 2014, el Banco Improsa 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 de los períodos 1999 al 2005, 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 Improsa, reclasificar la partida y llevarla a los resultados del período.

El 19 de diciembre de 2014, el Banco Improsa, S.A. 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 30 de julio de 2020, a través de su oficio SUGEF 2626-2020, la Superintendencia rechaza el recurso de revocatoria en contra del oficio SUGEF 3133-2014 y ordena elevar el recurso de apelación al Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero para que resuelva lo que en derecho corresponda.

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

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la Restricción	2020
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP	¢ 992.010.000
Banco Improsa	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP	1.276.913.199
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para pagos de servicios públicos	13.182.000
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Privados	Garantía de uso de cajeros ATH	139.161.643
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía interconexión con pago servicios BNCR	6.173.000
Improsa Valores	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía de recompras pasivas	<u>1.921.179.113</u>
		Total	<u>¢4.348.618.955</u>

3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de diciembre de 2020, las obligaciones con el público, se detallan como sigue:

	No. Clientes 2020	2020
Depósitos del público	4.162	¢188.316.124.880
Depósitos restringidos e inactivos	53	1.593.611.324
Otras obligaciones con el público		1.523.100.031
Cargos financieros por pagar		<u>2.021.706.705</u>
Total	<u>4.215</u>	<u>¢193.454.542.940</u>

Los plazos de vencimiento de los depósitos del público son de treinta y tres días como mínimo y hasta un máximo de cuatro años.

Al 31 de diciembre de 2020, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en colones y dólares se detallan como sigue:

Colones	2020	
	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0,05%	5,35%
Cuentas de ahorro	0,75%	2,25%

Dólares	2020	
	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0,05%	4,60%
Cuentas de ahorro	0,02%	0,25%

3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Al 31 de diciembre de 2020, las obligaciones financieras se detallan como sigue:

	2020
Obligaciones a la vista con entidades financieras	
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 1.205.544.274
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	821.878.614
Captaciones a plazo vencidas	9.395.000
Obligaciones con entidades financieras a plazo	
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	818.983.500
Préstamos de entidades financieras del exterior	5.864.350.002
Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento	2.543.324.056
Obligaciones con recursos del Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (FINADE)	19.835.854.832
Obligaciones con entidades no financieras	
Financiamientos de organismos internacionales	14.910.686.026
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	104.913.275.421
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas (Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	125.390.421 (1.148.764.128)
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	<u>1.393.850.468</u>
Total	<u>¢151.293.768.486</u>

Las obligaciones financieras con entidades bancarias en U.S. dólares, se desglosan de la siguiente forma:

Entidades Bancarias	2020	
	Dólares	Dólares Expresados en Colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US\$ 1,584,708	¢ 978.240.421
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	881,967	544.438.174
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	1,015,000	626.559.500
Financiamientos de organismos internacionales	24,154,683	14.910.686.026
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	169,955,087	104.913.275.420
Préstamos de entidades financieras del exterior	9,500,000	5.864.350.000
Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento	1,164,088	718.591.749
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	203,127	125.390.421
(Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	(1,650,776)	(1.019.023.809)
Intereses por pagar	2,154,866	1.330.198.831
Total	<u>US\$208,962,750</u>	<u>¢128,992.706.733</u>

Las obligaciones financieras con entidades bancarias en colones, se desglosan de la siguiente forma:

Entidades Bancarias	2020
Cuentas corrientes con entidades financieras	¢ 227.303.853
Depósitos de ahorro de entidades financieras	277.440.441
Depósitos a plazo de entidades financieras	9.395.000
Préstamos con entidades financieras del país	192.424.000
Otras obligaciones a plazo de entidades financieras (SBD)	1.824.732.307
Obligaciones con recursos del Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (FINADE)	19.835.854.834
(Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	(129.740.319)
Intereses por pagar	63.651.637
Total	<u>¢22.301.061.753</u>

Los préstamos en dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, para el cierre del 31 de diciembre de 2020, son las siguientes:

Colones	2020		Fechas de Pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	3,00%	4,00%	04/01/21	17/04/36
Préstamos Banco Central de Costa Rica	5,75%	5,75%	17/12/24	17/12/24

Dólares	2020		Fechas de Pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	8,00%	8,00%	01/11/22	01/11/22
Préstamos de entidades financieras del exterior	3,50%	4,00%	30/04/21	01/09/21
Financiamiento de organismos internacionales	2,76%	5,80%	12/01/21	12/10/25
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	3,11%	5,30%	10/01/21	22/09/25

Las tasas de interés son las vigentes al 31 de diciembre de 2020, respectivamente.

- (1) De acuerdo con la nueva regulación de SUGEF, Acuerdo 30-18 “Reglamento de Información Financiera” (RIF), se adopta, a partir del 1° de enero de 2020, la NIIF 16 “Arrendamientos”, con lo cual el Grupo determinó un Pasivo por una Obligación por Derecho de Uso, que se determinó al descontar a valor presente los pagos de arrendamiento pendientes en la fecha indicada. El Grupo utiliza su tasa incremental de endeudamiento como la tasa de descuento. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo neto de la obligación es por la suma de ¢2.543.324.056. En el momento de registrar este pasivo nace en forma simultánea un activo por un Derecho de Uso, que representa el mismo importe al inicio de registro del contable (Nota 3.7).

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

De 0 a un 1 año	¢ 628.446.986
De 1 a 2 años	639.402.624
De 2 a 3 años	626.057.256
De 3 a 4 años	147.060.629
De 4 a 5 años	<u>29.522.952</u>
Saldo al final	<u>¢2.070.490.447</u>

El gasto financiero por derecho de uso de bienes recibidos en arrendamiento es de ¢224.600.196.

3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2020 las cuentas por pagar y provisiones se detallan de la siguiente forma:

	2020
Provisiones	
Provisiones para obligaciones patronales	¢ 122.524.100
Otras provisiones	<u>534.649.098</u>
Subtotal	657.173.198

(Continúa)

	Nota	2020
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores		<u>¢ 25.643.862</u>
Subtotal		25.643.862
Impuesto sobre la renta diferido		
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	<u>992.114.151</u>
Subtotal		992.114.151
Otras cuentas por pagar		
Honorarios por pagar		37.699.748
Acreeedores por adquisición de bienes y servicios		2.760.463
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	3.26	1.228.727.019
Aportaciones patronales por pagar		143.976.869
Impuestos retenidos por pagar		461.554.432
Aportaciones laborales retenidas por pagar		61.638.857
Dividendos por pagar		10.863.781
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar		262.465.301
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas		5.017.279
Vacaciones acumuladas por pagar		26.872.290
Aguinaldo acumulado por pagar		16.897.148
Aportes al presupuesto de las Superintendencias por pagar		2.573.986
Comisiones por pagar por colocación de seguros		251.902
Otras cuentas y comisiones por pagar		<u>2.025.045.426</u>
Subtotal		<u>4.286.344.501</u>
Total		<u>¢5.961.275.712</u>

3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 31 de diciembre de 2020:

	2020
Otros ingresos diferidos	¢ 337.663
Operaciones por liquidar	375.351.515
Otras operaciones pendientes de imputación	<u>58.199.313</u>
Total	<u>¢433.888.491</u>

3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

Al 31 de diciembre de 2020, las obligaciones subordinadas se detallan de la siguiente forma:

2020

(1) Préstamos subordinados:	
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	€3.086.500.000
(2) Bonos subordinados	5.824.225.500
Intereses por pagar	<u>76.653.888</u>
Total	<u>€8.987.379.388</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2020, los préstamos subordinados presentan un saldo de US\$5 millones de dólares con entidades financieras del exterior, con una fecha de vencimiento mínima de marzo del 2023 y una fecha de vencimiento máxima de marzo del 2025. Al 31 de diciembre de 2020 la tasa fijada es de 8,01%.

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 fue 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. El 16 de setiembre de 2019, el Banco amortizó la suma de US\$5,000,000.

- (2) Corresponde a la colocación de una emisión de bonos subordinados en el mercado costarricense por medio de la Bolsa Nacional de Valores, S.A., 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 de 2016 y con fecha de vencimiento el 28 de junio de 2023.

Los bonos se encuentran subordinados con respecto a los depositantes y acreedores en general del Banco Improsa, S.A., 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 impulsa el crecimiento del activo productivo.

Al 31 de diciembre de 2020, el vencimiento de las deudas subordinadas es el siguiente:

Año	Amortización	
	DEG	Bonos
2023	US\$2,000,000	US\$9,435,000
2024	2,000,000	
2025	<u>1,000,000</u>	
Total	<u>US\$5,000,000</u>	<u>US\$9,435,000</u>

3.15. PATRIMONIO**3.15.1 CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2020, los saldos de capital común y capital preferente son los siguientes:

	2020
Capital pagado ordinario	¢24.633.020.479
Capital pagado preferente	<u>14.129.639.654</u>
Total	<u>¢38.762.660.133</u>

3.15.2 CAPITAL COMÚN

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social común está representado por 24.633.020.479 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una.

En el acta de Asamblea de Accionistas No.53 del 25 de junio de 2020 se acordó la capitalización de utilidades del período 2019. La CONASSIF mediante el comunicado CNS-1610/10 del 07 de octubre de 2020 autorizó el incremento del capital por los 4.000.000.000.

3.15.3 CAPITAL Y DIVIDENDO PREFERENTE

El capital preferente al 31 de diciembre de 2020 está representado como se detalla a continuación:

Serie	Número de Acciones	Valor Nominal	Valor en Dólares	Tipo de Cambio de la Transacción	Equivalente en Colones
E	200.000	US\$100	US\$20,000,000	¢512,21	¢10.244.255.281
F	<u>68.103</u>	100	<u>6,810,300</u>	570,52	<u>3.885.384.373</u>
	<u>268.103</u>		<u>US\$26,810,300</u>		<u>¢14.129.639.654</u>

El capital social preferente 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, y una emisión con serie F por 68.103 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\$6,810,300.

Las acciones clase “E” y “F”, 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.

Las acciones preferentes serie “E” 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.

En cuanto a la serie “F”, devengarán un dividendo anual no acumulativo igual a la tasa prime, que se fijará una vez cada año con base en la información disponible en “Bloomberg” dos días hábiles antes de la Asamblea de Accionistas, más un premio o “spread” de 4.75%, con un piso de 7% anual y un techo de 10.5% anual.

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 31 de diciembre de 2020, la utilidad neta por acción, fue de ¢0,25 y se obtiene al tomar la utilidad neta del período y dividirla entre el número de acciones en circulación.

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

	2020
Utilidad neta del período	¢ 6.523.296.234
(Menos) Reserva legal	<u>415.132.155</u>
Utilidad neta disponible para el capital común	6.108.164.079
Número medio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período	<u>21.299.687.145</u>
Utilidad neta por acción común en circulación	<u>¢ 0,29</u>

3.15.5 DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Al 31 de diciembre de 2020 se han decretado dividendos por ¢1.136.549.517 para los accionistas preferentes Serie F y E.

En la Asamblea de Accionistas celebrada el 28 de marzo de 2019, se instruyó a la Junta Directiva para que decretara los dividendos preferentes conforme a las fechas de pago, por lo tanto:

- En la sesión de Junta Directiva No.13 del 24 de febrero de 2020 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$174,514 para la serie F. Al tipo de cambio de compra del 31 de diciembre de 2018 de ¢604,39.

En la sesión de Asamblea de Accionistas No.53 del 25 de junio de 2020 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$700,000 para la serie E y US\$136,206 para la serie F. Al tipo de cambio de compra del 31 de diciembre de 2019 de ¢570,09. Asimismo, se instruyó a la Junta Directiva para que decreta los dividendos conforme a las fechas de pago, por lo tanto:

- En la sesión de Junta Directiva No.17 del 30 de julio de 2020 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$136,206 para la serie F. Al tipo de cambio de compra del 31 de diciembre de 2019 de ¢570,09.

- En la sesión de Junta Directiva No.19 del 26 de octubre de 2020 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$700,000 para la serie E y US\$136,206 para la serie F. Al tipo de cambio de compra del 31 de diciembre de 2019 de ¢570,09.

3.15.6 CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2020, se reconoce un ajuste que disminuye los resultados acumulados de períodos anteriores, por la suma de ¢1.133.903.966, por un cambio en la política contable generado con la implementación del Reglamento de Información Financiera (Acuerdo SUGEF 30-18), que comenzó a regir a partir del 1º de enero de 2020, lo anterior; según lo estipulado en el Transitorio I de dicho Reglamento. El detalle de los movimientos sería el siguiente:

	2020
Deterioro inversiones al valor razonables concambio en otro resultado integral NIIF9	¢ (117.601.438)
Pérdida reclasificación NIIF9 Fondos de Inversión	(145.554.175)
Costos directos incrementales (cambio política contable RIF)	<u>(870.748.353)</u>
Total	<u>¢(1.133.903.966)</u>

3.15.7 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 31 de diciembre de 2020 el Grupo cuenta con un superávit global de ¢2.606.569.733.

Adicionalmente, el capital de Banco Improsa, S.A. 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 31 de diciembre de 2020, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

Al 31 de diciembre de 2020 la Suficiencia Patrimonial (en miles) 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.	<u>₡ 55.226</u>	<u>₡ 19.769</u>	<u>₡ 35.456</u>	—	<u>₡ 35.456</u>
II. Entidades Reguladas	<u>49.628.047</u>	<u>35.103.030</u>	<u>14.525.018</u>	<u>₡13.893.319</u>	<u>631.699</u>
Banco Improsa, S.A.	46.733.841	32.840.522	13.893.319	13.893.319	
Improsa SAFI, S.A.	1.710.686	1.408.510	302.176		302.176
Improsa Valores, S.A.	1.068.654	774.417	294.237		294.237
Improsa Corredora de Seguros, S.A.	<u>114.867</u>	<u>79.582</u>	<u>35.285</u>	—	<u>35.285</u>
III. Entidades no Reguladas	<u>9.113.663</u>	<u>3.276.899</u>	<u>5.836.764</u>	<u>3.897.349</u>	<u>1.939.415</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.363.288	628.683	1.734.605		1.734.605
Improsa Capital, S.A.	317.048	153.934	163.114		163.114
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	6.295.153	2.439.499	3.855.654	3.855.654	
Banprocesos, S.A.	<u>138.174</u>	<u>54.783</u>	<u>83.390</u>	<u>41.695</u>	<u>41.695</u>
SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					<u>₡2.606.570</u>
SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT					N/A

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.

3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 31 de diciembre de 2020, el detalle es el siguiente:

	2020
Productos por créditos de Personas Físicas	¢ 2.695.446.518
Productos por créditos de Sistema de Banca de Desarrollo	1.851.174.698
Productos por Créditos - Empresarial	17.095.095.946
Productos por créditos - Corporativo	2.159.200.183
Productos por créditos - Sector Financiero	26.298.238
Amortización de la comisión neta de los costos directos incrementales asociados a créditos	<u>945.698.644</u>
Total	<u>¢24.772.914.227</u>

3.17. GANANCIA (PÉRDIDA) EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2020 la subsidiaria Banco Improsa S.A. mantiene operaciones con derivados en divisas con una posición pasiva neta de US\$23 millones, con vencimientos entre abril y diciembre del 2021, 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, utilizando los tipos de cambios del promedio ponderado de Monex del BCCR. Al 31 de diciembre de 2020 se han registrado en resultados ganancias por ¢752.771.474 y pérdidas por ¢1.504.788.008, para un neto de ¢(752.016.534).

3.18. GASTOS FINANCIEROS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de diciembre de 2020 el detalle es el siguiente:

	2020
Gastos por captaciones a la vista	¢ 232.315.217
Gastos por captaciones a plazo	6.644.803.484
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	67.344.209
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	<u>2.071.891.890</u>
Total	<u>¢9.016.354.800</u>

3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Al 31 de diciembre de 2020 el detalle es el siguiente:

	2020
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	¢1.535.938.869
Gastos por financiamientos de entidades no financieras del país	<u>4.472.658.842</u>
Total	<u>¢6.008.597.711</u>

3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

	2020
Comisiones por giros y transferencias	¢ 197.856.423
Comisiones por administración de fideicomisos	3.227.634.889
Comisiones por custodias diversas	1.034.717
Comisiones por cobranzas	1.355.679
Comisiones por tarjetas de crédito	169.202.440
Comisiones por administración de fondos de inversión	5.146.348.352
Comisiones por colocación de seguros	857.784.241
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Mercado Local)	620.804.383
Otras comisiones	<u>1.738.503.687</u>
Total	<u>¢11.960.524.811</u>

Los ingresos por comisiones por la administración de los fondos de inversión, son los que percibe la subsidiaria Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. por la administración de los fondos de Inversión Inmobiliarios y del fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos. Estos ingresos son reconocidos en forma mensual sobre la base de devengado y calculados de conformidad con los términos fijados en los prospectos autorizados por la Superintendencia General de Valores.

3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

Al 31 de diciembre de 2020 el detalle es el siguiente:

	2020
Ingresos por diferencias de cambio:	
Diferencias de cambio por obligaciones con el público	¢ 5.497.319.753
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	3.924.124.990
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	233.945.336
Diferencias de cambio por obligaciones subordinadas	306.870.191
Diferencias de cambio por disponibilidades	4.603.823.901
Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros	5.340.831.852
Diferencias de cambio por créditos vigentes	20.333.525.812
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	5.499.152.234
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	<u>621.857.483</u>
Total ingresos	<u>46.361.451.552</u>

(Continúa)

2020**Gastos por diferencias de cambio:**

Diferencias de cambio por obligaciones con el público	¢16.537.098.485
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	12.841.489.447
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	657.782.029
Diferencias de cambios por obligaciones subordinadas	994.577.710
Diferencias de cambio por obligaciones convertibles en capital	35.430
Diferencias de cambio por disponibilidades	1.496.895.206
Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros	1.771.899.209
Diferencias de cambio por créditos vigentes	4.957.422.339
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	3.564.541.005
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	282.582.836

Total gastos**43.104.323.696****Resultado diferencias de cambio neto****¢ 3.257.127.856**

Al 31 de diciembre de 2020 el tipo de cambio presentó un incremento de ¢47,21 con respecto al cierre de diciembre del 2019.

3.22. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Al 31 de diciembre de 2020 el detalle es el siguiente:

2020

Ingresos por alquiler de bienes	¢ 342.155.303
Ingresos por recuperación de gastos	29.333.628
Diferencias de cambio por otros pasivos	1.141.968.741
Diferencias de cambio por otros activos	257.873.523
Otros ingresos por cuentas por cobrar	33.733
Ingresos operativos varios	4.083.377.487
Disminución de provisiones	300.000
Total	<u>¢5.855.042.415</u>

3.23. OTROS GASTOS OPERATIVOS

Al 31 de diciembre de 2020 el detalle es el siguiente:

2020

Multas por incumplimiento de disposiciones legales y normativas	¢ 411.615
Diferencias de cambio por otros pasivos	612.781.389
Diferencias de cambio por otros activos	1.031.978.426
Gastos por impuesto al valor agregado	97.408.836
Impuesto de renta por remesas al exterior	37.611.248
Impuestos municipales	20.048.441
Patentes	158.962.350
Otros impuestos pagados en el país	293.383.845
Seguros de bienes arrendados	804.401.737
Gastos operativos varios	654.809.371
Total	<u>¢3.711.797.258</u>

3.24. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre de 2020 el detalle es el siguiente:

	2020
Gastos de personal:	<u>€10.211.556.179</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	6.770.158.078
Remuneraciones a directores y fiscales	408.186.129
Viáticos	10.402.779
Décimo tercer sueldo	582.228.203
Vacaciones	91.605.693
Incentivos	4.001.200
Gasto por aporte al auxilio de cesantía	31.513.564
Cargas sociales patronales	1.652.475.202
Refrigerios	7.137.312
Vestimenta	4.959.478
Capacitación	16.941.254
Seguros para el personal	37.024.475
Mantenimiento de bienes asignados para uso del personal	330.501
Fondo de capitalización laboral	128.153.228
Otros gastos de personal	<u>466.439.083</u>
Gasto por servicios externos:	<u>1.379.966.716</u>
Servicios de computación	227.488.201
Servicios de seguridad	48.784.693
Servicios de información	14.557.284
Servicios de limpieza	12.508.860
Asesoría jurídica	314.513.504
Auditoría externa	80.448.666
Consultoría externa	37.179.680
Servicios médicos	9.981.208
Servicios de mensajería	9.625.340
Calificación de riesgo	5.676.510
Otros servicios contratados	<u>619.202.770</u>
Gastos de movilidad y comunicación:	<u>370.679.093</u>
Pasajes y fletes	62.949.600
Seguros sobre vehículos	372.014
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	1.220.670
Alquiler de vehículos	149.882.606
Depreciación de vehículos	3.203.329
Teléfonos, fax	123.311.714
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	<u>29.739.160</u>
Gastos de infraestructura:	<u>1.607.767.754</u>
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	21.479.621

(Continúa)

	2020
Mantenimiento y reparación de propiedades, mobiliario y equipo, excepto vehículos	¢ 377.214.291
Agua y energía eléctrica	135.312.629
Gastos por activos por derecho de uso - propiedades	651.157.698
Gastos por activos por derecho de uso - muebles, equipos y otros activos	13.686.777
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo excepto vehículos	312.200.344
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	95.050.708
Otros gastos de infraestructura	<u>1.665.686</u>
Gastos generales:	<u>1.489.374.884</u>
Otros seguros	50.202.669
Amortización de otros cargos diferidos	6.211.702
Papelería, útiles y otros materiales	26.070.030
Gastos legales	122.269.847
Suscripciones y afiliaciones	65.327.144
Promoción y publicidad	22.589.721
Gastos de representación	17.370.608
Amortización de Software	1.019.765.597
Gastos por otros servicios públicos	982.748
Gastos por materiales y suministros	42.674
Aportes al presupuesto de las Superintendencias	43.322.365
Gastos generales diversos	<u>115.219.779</u>
Total	<u>¢15.059.344.626</u>

3.25. 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.

	2020
Utilidad antes de participaciones e impuestos de Banco Improsa, S.A.	¢5.249.306.020
CONAPE	<u>5%</u>
Total	<u>¢ 262.465.301</u>

3.26. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2020, detalle del activo por impuesto sobre la renta diferido y por el impuesto sobre la renta por cobrar, es el siguiente:

	Nota	2020
(1) Impuesto sobre la renta diferido	3.4	¢613.647.331
Impuesto sobre la renta por cobrar	3.4	<u>223.926.164</u>
Total		<u>¢837.573.495</u>

El impuesto sobre la renta por el período de los doce meses al 31 de diciembre de 2020, 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.

	Nota	2020
Resultado operacional antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		¢9.419.553.363
Menos: Participaciones sobre la utilidad		<u>(262.465.301)</u>
Resultado operacional neto menos participaciones		<u>9.157.088.062</u>
Impuesto sobre la renta (tasa 30,00%)		2.747.126.419
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables (tasa - 6,11%)		(559.221.336)
Efecto fiscal de gastos fuera de balance (tasa - 2,27%)		(208.270.672)
Más: Efecto fiscal producto de la consolidación (tasa - 1,30%)		(119.350.926)
Efecto fiscal de gastos no deducibles (tasa 5,40%)		<u>494.688.250</u>
Impuesto sobre la renta corriente (tasa 25,72%)		2.354.971.735
Impuesto sobre amnistía tributaria y traslados de cargos	5.d	<u>350.707.070</u>
Total impuesto sobre la renta		2.705.678.805
Impuesto sobre la renta diferido		1.782.003
Disminución del impuesto		<u>(73.668.980)</u>
Impuesto sobre la renta neto		<u>¢2.633.791.828</u>

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, El Salvador y Nicaragua son del 30%, en Honduras y Guatemala del 25%.

Las declaraciones de los impuestos correspondientes a los ejercicios fiscales no prescritos están a disposición de las autoridades fiscales para su revisión. La Administración considera que las declaraciones, tal como han sido presentadas, no serán sustancialmente ajustadas en caso de una revisión por parte de las autoridades fiscales del país. Al 31 de diciembre de 2020 la obligación por pagar se detalla seguidamente:

	2020
Saldo al inicio	¢ 762.439.439
Menos:	
Pagos efectuados	(762.439.439)
Adelantos de renta	<u>(1.126.244.716)</u>
Más:	
Gasto por el impuesto corriente	<u>2.354.971.735</u>
Saldo final	<u>¢ 1.228.727.019</u>

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.

(1) A continuación, se presenta el movimiento del impuesto diferido al 31 de diciembre de 2020:

2020					
Impuesto Diferido	Saldo Inicial	Reconocido en Resultados	Reconocido en Otro Resultado Integral	Otros Movimientos	Saldo de Cierre
Activo:					
Valuación a valor razonable de las inversiones	¢ 34.431.381	¢ 1.357.347	¢(21.357.703)	¢ 8.550.469	¢ 22.981.494
Valuación a valor razonable de las cuentas por cobrar	240.697.577	49.682.556			290.380.133
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	<u>300.285.704</u>				<u>300.285.704</u>
Total	<u>575.414.662</u>	<u>51.039.903</u>	<u>(21.357.703)</u>	<u>8.550.469</u>	<u>613.647.331</u>
Pasivo:					
Valuación a valor razonable de las inversiones	(185.727.582)		141.999.755		(43.727.827)
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	8.695.543			(5.446.314)	3.249.229

(Continúa)

2020					
Impuesto Diferido	Saldo Inicial	Reconocido en Resultados	Reconocido en Otro Resultado Integral	Otros Movimientos	Saldo de Cierre
Efecto de la revaluación de inmuebles	¢ (974.264.629)	¢22.629.077	_____	_____	¢(951.635.553)
Total	<u>(1.151.296.668)</u>	<u>22.629.077</u>	<u>¢141.999.755</u>	<u>¢(5.446.314)</u>	<u>(992.114.151)</u>
Neto	<u>¢ (575.882.006)</u>	<u>¢73.668.980</u>	<u>¢120.642.051</u>	<u>¢ 3.104.155</u>	<u>¢(378.466.820)</u>

3.27. 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 estado de situación.

2020	Saldo Directo	Saldo Contingente
Artículo No.6 - Vinculación por propiedad:		
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	¢ 7.278.145	¢ 6.312.411
Total vinculación por Artículo No.6	<u>7.278.145</u>	<u>6.312.411</u>
Artículo 9 - Vinculación por gestión:		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	339.337.688	464.736.891
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	245.857.094	238.555.768
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	197.260.119	3.696.628
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% o más de ésta	<u>80.071.532</u>	<u>77.345.974</u>
Total vinculación por artículo 9	<u>862.526.433</u>	<u>784.335.261</u>
Total de vinculación	<u>¢869.804.578</u>	<u>¢790.647.672</u>

Obligaciones con el Público -

2020				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
	Artículo 6 - Vinculación por propiedad:			
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 4.026.874		
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determinó la persona física del grupo A		¢ 26.347.788	¢2.146.517.788
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	2.709.082	18.208.714	49.060.566
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	81.490.292	38.092.579	347.579.648
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	1.440.879	46.785.184	258.114.078
	Subtotal	<u>89.667.127</u>	<u>129.434.265</u>	<u>2.801.272.080</u>
	Artículo No.9 - Vinculación por gestión:			
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	56.999.061	79.123.835	111.338.577
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	52.918.233	364.306.622	435.883.042
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	48.859.431	73.377.748	146.684.285
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% o más de ésta	8.432.795	1.773.411	
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según Artículo No.10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	135.514.270		
	Subtotal	<u>302.723.790</u>	<u>518.581.616</u>	<u>693.905.904</u>
	Total	<u>¢392.390.917</u>	<u>¢648.015.881</u>	<u>¢3.495.177.984</u>

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

	2020
Activos	
Cuentas y productos por cobrar	¢ 4.178.959
Total activos	¢ 4.178.959
Pasivos	
Obligaciones con el público	¢ 115.960.751
Otras obligaciones financieras	5.161.997.371
Total pasivos	¢5.282.975.401
Ingresos	
Ingresos operativos	¢ 34.769.611
Total ingresos	¢ 34.769.611
Gastos	
Gastos financieros	¢ 43.000
Gastos operativos	12.600.084
Total gastos	¢ 12.643.084

Términos y Condiciones de las Transacciones con Partes Relacionadas - 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 consolidados. Durante los nueve meses que terminaron al 31 de diciembre de 2020, 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 del Grupo.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con participaciones en fondos inmobiliarios y de liquidez administrados por una compañía del Grupo Financiero, tal y como se detalla a continuación:

	2020	
	Número Participaciones	Monto
Fondo Inmobiliario Multipark	10	¢ 160.498.000
Fondo Inmobiliario Gibraltar	3	8.963.196
Fondo Inmobiliario Los Crestones	443	1.059.672.613
Total Inversiones con participaciones	456	¢1.229.133.809

Adicionalmente, el Grupo posee inversiones al 31 de diciembre de 2020 en el Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde por ¢43.905.166 y en el Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna por ¢442.299.382, los cuales son administrados por una compañía del Grupo Financiero (Nota 3.2).

3.28. OTRAS CONCENTRACIONES DE PASIVOS

Total de Pasivos por Área Geográfica -

	2020
Costa Rica	¢232.774.427.891
Panamá	4.015.145.941
El Salvador	384.578
Honduras	12.507.025.772
Guatemala	273.215.129
Resto Zona del Caribe	2.461.029.608
Estados Unidos	2.999.983.513
Venezuela	2.510.180.570
Europa	<u>104.634.699.925</u>
Total	<u>¢362.176.092.927</u>

3.29. 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:

	2020
Activos en dólares	
Disponibilidades	US\$ 65,434,014
Inversiones en valores y depósitos	81,968,851
Cartera de créditos	368,242,609
Cuentas y productos por cobrar	2,053,745
Otros activos	<u>1,215,106</u>
Total activos dólares	<u>518,914,325</u>
Pasivos en dólares	
Obligaciones con el público	211,507,549
Otras obligaciones financieras	212,264,303
Otras cuentas por pagar y provisiones	2,241,203
Otros pasivos	568,822
Obligaciones subordinadas	<u>14,559,176</u>
Total pasivos dólares	<u>441,141,053</u>
Posición neta	<u>US\$ 77,773,272</u>

3.30. 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.

2020 (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	¢ 3.146.775							¢ 3.146.775
Cuentas de encaje del B.C.C.R.	6.677.652	¢ 1.529.924	¢ 1.682.090	¢ 1.581.527	¢ 6.362.656	¢ 8.606.624	¢ 19.258.091	45.698.564
Inversiones y productos por cobrar	1.061.828	10.426.681	192.247	197.050	18.604.649	16.853.397	26.738.093	74.073.945
Créditos y productos por cobrar	<u>2.218</u>	<u>10.962.761</u>	<u>6.762.648</u>	<u>3.364.056</u>	<u>17.177.232</u>	<u>23.006.906</u>	<u>196.353.492</u>	<u>¢ 9.213.837</u>
Total	<u>13.912.690</u>	<u>23.766.506</u>	<u>8.239.800</u>	<u>5.389.199</u>	<u>40.451.362</u>	<u>48.621.535</u>	<u>240.167.507</u>	<u>389.762.435</u>
PASIVOS:								
Obligaciones:								
Con el público	44.471.394	10.568.200	12.106.677	8.598.316	23.257.493	26.361.940	66.068.816	191.432.836
Con entidades financieras	26.987	3.090.190	944.063	3.720.335	20.225.101	34.817.790	88.224.217	151.048.682
Cargos por pagar	<u>29.708</u>	<u>1.017.281</u>	<u>196.726</u>	<u>386.437</u>	<u>550.936</u>	<u>274.995</u>	<u>959.475</u>	<u>3.415.557</u>
Total	<u>46.573.326</u>	<u>14.675.671</u>	<u>13.247.465</u>	<u>12.705.088</u>	<u>44.033.530</u>	<u>61.454.724</u>	<u>155.252.508</u>	<u>347.942.313</u>
Neto	<u>¢(32.660.636)</u>	<u>¢ 9.090.834</u>	<u>¢ (5.007.665)</u>	<u>¢ (7.315.889)</u>	<u>¢ (3.582.169)</u>	<u>¢(12.833.189)</u>	<u>¢ 84.914.999</u>	<u>¢ 9.213.837</u>
Acumulado	<u>¢(32.660.636)</u>	<u>¢(23.569.802)</u>	<u>¢(28.577.467)</u>	<u>¢(35.893.357)</u>	<u>¢(39.475.525)</u>	<u>¢(52.308.714)</u>	<u>¢ 32.606.284</u>	<u>¢ 41.820.122</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 seis 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 diciembre de 2020.

3.31. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

Riesgo de Liquidez - Es la posibilidad de una pérdida económica debido a la escasez de fondos que impediría cumplir las obligaciones en los términos pactados; también puede asociarse a un instrumento financiero particular, y está asociado a la profundidad financiera del mercado en el que se negocia para demandar u ofrecer el instrumento sin afectación significativa de su valor.

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 BCCR y en otras entidades financieras del país y del exterior, los cuales son de acceso inmediato.

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 fondeo. 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.

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** - es 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.

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.

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. Para más detalle, a continuación, se muestra el cuadro de brechas con corte al 31 de diciembre de 2020:

2020							
(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	¢ 1.330	¢ 165	¢ 3.946	¢ 5.084	¢ 4.283	¢ 5.590	¢ 20.398
Cartera de créditos	<u>15.788</u>	<u>14.295</u>	<u>2.567</u>	<u>2.961</u>	<u>223</u>	<u>379</u>	<u>36.213</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	<u>17.118</u>	<u>14.460</u>	<u>6.513</u>	<u>8.045</u>	<u>4.506</u>	<u>5.969</u>	<u>56.611</u>
Obligaciones con el público	4.276	7.806	791	4.792	10.113	26.504	54.282
Obligaciones con entidades financieras	<u>17.940</u>	<u>85</u>	<u>123</u>	<u>571</u>	<u>821</u>	<u>5.242</u>	<u>24.782</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>22.216</u>	<u>7.891</u>	<u>914</u>	<u>5.363</u>	<u>10.934</u>	<u>33.787</u>	<u>81.105</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>(5.098)</u>	<u>6.569</u>	<u>5.599</u>	<u>2.682</u>	<u>(6.428)</u>	<u>(27.818)</u>	<u>(24.494)</u>
Saldos en moneda extranjera:							
Inversiones	352	183	16.541	12.963	7.916	7.597	45.552
Cartera de créditos	<u>134.545</u>	<u>42.874</u>	<u>16.779</u>	<u>4.268</u>	<u>3.532</u>	<u>19.415</u>	<u>221.413</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	<u>134.897</u>	<u>43.057</u>	<u>33.320</u>	<u>17.231</u>	<u>11.448</u>	<u>27.012</u>	<u>266.965</u>
Obligaciones con el público	5.019	13.167	22.784	21.574	20.284	10.327	93.155
Obligaciones con entidades financieras	<u>39.281</u>	<u>42.418</u>	<u>36.056</u>	<u>3.376</u>	<u>2.785</u>	<u>9.109</u>	<u>133.025</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>44.300</u>	<u>55.585</u>	<u>58.840</u>	<u>24.950</u>	<u>23.069</u>	<u>19.436</u>	<u>226.180</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>90.597</u>	<u>(12.528)</u>	<u>(25.520)</u>	<u>(7.719)</u>	<u>(11.621)</u>	<u>7.576</u>	<u>40.785</u>
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	152.015	57.517	39.833	25.276	15.954	32.981	323.576
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>66.516</u>	<u>63.476</u>	<u>59.754</u>	<u>30.313</u>	<u>34.003</u>	<u>53.223</u>	<u>307.285</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>¢ 85.499</u>	<u>¢ (5.959)</u>	<u>¢(19.921)</u>	<u>¢(5.037)</u>	<u>¢(18.049)</u>	<u>¢(20.242)</u>	<u>¢ 16.291</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 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.

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.

A continuación, se presenta el calce de plazos en moneda extranjera, obtenido para el cierre 31 de diciembre de 2020:

2020								
(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	US\$ 2,971							US\$ 2,971
Cuentas de encaje del B.C.C.R.	9,621	US\$ 1,885	US\$ 2,147	US\$ 2,018	US\$ 10,134	US\$ 13,048	US\$ 23,610	62,463
Inversiones y productos por cobrar	1,193	10,334	297	172	26,403	20,276	23,294	81,969
Créditos y productos por cobrar	<u>3</u>	<u>15,156</u>	<u>7,525</u>	<u>4,217</u>	<u>25,646</u>	<u>33,199</u>	<u>269,774</u>	<u>US\$12,723</u>
Total	<u>13,788</u>	<u>27,375</u>	<u>9,969</u>	<u>6,407</u>	<u>62,183</u>	<u>66,523</u>	<u>316,678</u>	<u>12,723</u>
Pasivos:								
Obligaciones:								
Con el público	61,915	8,716	13,108	8,017	36,413	35,022	48,274	211,465
Con entidades financieras	2,467	4,829	1,547	5,651	32,316	53,208	110,091	210,109
Cargos por pagar	<u>42</u>	<u>372</u>	<u>281</u>	<u>566</u>	<u>10</u>	<u>297</u>	<u>630</u>	<u>2,198</u>
Total	<u>64,424</u>	<u>13,918</u>	<u>14,936</u>	<u>14,234</u>	<u>68,739</u>	<u>88,527</u>	<u>158,995</u>	<u>423,772</u>
Neto	<u>US\$(50,636)</u>	<u>US\$ 13,458</u>	<u>US\$ (4,967)</u>	<u>US\$ (7,827)</u>	<u>US\$ (6,556)</u>	<u>US\$(22,004)</u>	<u>US\$157,682</u>	<u>US\$12,723</u>
Acumulado	<u>US\$(50,636)</u>	<u>US\$(37,178)</u>	<u>US\$(42,146)</u>	<u>US\$(49,973)</u>	<u>US\$(56,529)</u>	<u>US\$(78,533)</u>	<u>US\$ 79,151</u>	<u>US\$91,873</u>

- d. **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.

- e. **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, la administración del riesgo de crédito en las inversiones está representada por el monto de los activos en el estado de situación. 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.

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.

3.32. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, y en la Nota 3.29, 3.30 y 3.31 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 31 de diciembre de 2020 los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	Nota	2020
Activos financieros:		
Disponibilidades	3.1	¢ 48.845.339.181
Valuados a valor razonable:		
Con cambios en resultados		1.645.153.521
Con cambios en otro resultado integral	3.2	68.470.699.236
Valuados al costo amortizado:		
Al costo amortizado, instrumentos derivados y productos por cobrar		3.958.092.634
Créditos y productos por cobrar	3.3	<u>265.381.488.414</u>
Total		<u>¢388.300.772.986</u>

(Continúa)

	Nota	2020
Pasivos financieros:		
Obligaciones con el público	3.10	¢191.432.836.235
Obligaciones con el B.C.C.R.		2.045.237.910
Otras obligaciones financieras	3.11	149.899.918.018
Cargos financieros por pagar		<u>3.415.557.173</u>
Total		<u>¢346.793.549.336</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 3.31.

- **Tasa de Interés Efectiva y Riesgo de Liquidez** - El Grupo requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente 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 2020, las cuales se detallan en la Nota 3.31.

- **Riesgo Cambiario** - El Grupo realiza transacciones denominadas en moneda extranjera y, por tanto, se expone al riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio. El riesgo cambiario se detalla en la Nota 3.31. Con el objeto de cubrir la exposición del riesgo cambiario generado por la posición neta en moneda extranjera, el banco mantiene operaciones con derivados, según se detalla en la Nota 4.1.

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	<u>US\$77,773,272</u>
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2020		¢ 617,30
Aumento en el tipo de cambio de un 10%		<u>61,73</u>
Ganancia		<u>¢4.800.944.081</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

	Nota	
Posición neta	3.28	US\$ 77,773,272
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2020		¢ 617,30
Disminución en el tipo de cambio de un 10%		(61,73)
Pérdida		¢(4.800.944.081)

Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés - Al 31 de diciembre de 2020, 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 de tasa variable	3.2	¢4.000.849.136
Aumento en las tasas de un 1%		¢ 40.008.491
Aumento en las tasas de un 2%		¢ 80.016.983

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

	Nota	
Inversiones en instrumentos financieros de tasa variable	3.2	¢4.000.849.136
Disminución en las tasas de un 1%		¢ (40.008.491)
Disminución en las tasas de un 2%		¢ (80.016.983)

Sensibilidad a un Aumento en la Tasa de Interés de las Captaciones a la Vista -

	Nota	
Captaciones a la vista	3.10	¢44.429.426.123
Aumento en las tasas de un 1%		¢ 444.294.261
Aumento en las tasas de un 2%		¢ 888.588.522

Sensibilidad a una Disminución en la Tasa de Interés de las Captaciones a la Vista -

	Nota	
Captaciones a la vista	3.10	¢44.429.426.123
Disminución en las tasas de un 1%		¢ (444.294.261)
Disminución en las tasas de un 2%		¢ (888.588.522)

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

Obligaciones con el B.C.C.R.	<u>¢2.045.237.910</u>
Aumento en las tasas de un 1%	<u>¢ 20.452.379</u>
Aumento en las tasas de un 2%	<u>¢ 40.904.758</u>

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

Obligaciones con el B.C.C.R.	<u>¢2.045.237.910</u>
Disminución en las tasas de un 1%	<u>¢ (20.452.379)</u>
Disminución en las tasas de un 2%	<u>¢ (40.904.758)</u>

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

	Nota	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢149.899.918.018</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 1.498.999.180</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 2.997.998.360</u>

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

	Nota	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢149.899.918.018</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (1.498.999.180)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (2.997.998.360)</u>

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

	Nota	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢252.359.250.358</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 2.523.592.504</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 5.047.185.007</u>

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

	Nota	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢252.359.250.358</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (2.523.592.504)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (5.047.185.007)</u>

Valor Razonable de los Instrumentos Financieros - Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, con base en información de mercado de los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza e involucran incertidumbres y elementos de juicio significativo, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar en forma significativa el cálculo de estas. De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, inmersa en la definición de valor razonable, se encuentra la presunción de que la entidad continuará como negocio en marcha, sin que haya intención alguna de liquidarla, reducir drásticamente la escala de sus operaciones o tener que operar en condiciones adversas. Por tanto, el valor razonable no es el importe que la empresa podría recibir o pagar en una transacción forzada, en una liquidación involuntaria o una venta en circunstancias adversas.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

- **Nivel 1** - Precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2** - Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir precios) o indirectamente (es decir derivados de los precios).
- **Nivel 3** - Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

El valor en libros se aproxima a su valor razonable, excepto por la Cartera de Crédito y los Bienes Realizables, debido al tratamiento contable establecido por el Ente Regulador SUGEF.

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

4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Al 31 de diciembre de 2020, las cuentas contingentes se detallan como sigue:

	2020
Garantías de cumplimiento	¢ 7.581.233.744
Garantías de participación	396.226.611
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	343.360.162

(Continúa)

	2020
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	¢ 37.838.983
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	3.577.259.364
Deudores por venta a futuro de moneda extranjera (operación de cobertura)	<u>14.197.900.000</u>
Total	<u>¢26.133.818.864</u>

4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de cuentas de orden es el siguiente:

	2020
Otras cuentas de orden por cuenta propias deudoras:	
Otras garantías en poder de la entidad	¢ 866.367.147.257
Otras garantías recibidas en poder de la entidad	29.424.135
Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización	39.006.142.517
Créditos liquidados	7.876.710.747
Productos por cobrar liquidados	5.750.150
Productos en suspenso de cartera de crédito	284.549.708
Otras cuentas de registro	51.182.355.405
Cuenta de orden por cuenta de terceros deudoras:	
Administración de comisiones de confianza	5.947.766
Bienes en Custodia por cuenta de terceros	26.621.006.442
Fondos de inversión	335.239.301.273
Cuentas de orden deudoras por cuenta propia por actividad de custodia:	
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado	96.517.418
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía - Central de Valores Público (B.C.C.R.)	1.424.423.795
Compras a futuro	1.526.771.837
Central de Valores Privado (custodia local)	2.065.051.974
Central de Valores Público (B.C.C.R.)	224.426.016
Cuentas de orden deudoras por cuenta de terceros por actividad de custodia:	
Efectivo por actividad de custodia	1.767.181.774
Cuentas por cobrar a clientes	40.295
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado	3.429.346.070
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Público (B.C.C.R.)	5.750.804.891
Compras a futuro	9.254.973.855
Ventas a futuro	5.065.137.441

(Continúa)

	2020
Central de Valores Privado (custodia local)	¢ 199.952.746.918
Central de Valores Privado (custodia internacional)	2.831.732.723
Central de Valores Público (B.C.C.R.)	46.759.892.655
Custodio Internacional	<u>750.949.971</u>
Total	<u>¢1.607.518.333.033</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 y solamente cuentan con estados financieros auditados los fideicomisos de titularización de acuerdo a la regulación vigente. El detalle al 31 de diciembre de 2020, de bienes fideicomisos, es el siguiente:

	2020
ACTIVOS	
Disponibilidades	¢ 6.676.179.787
Inversiones en instrumentos financieros	17.661.310.577
Cuentas y comisiones por cobrar	<u>22.535.955.819</u>
Subtotal	46.873.446.183
Terrenos	2.099.859.351.627
Edificios e instalaciones	1.996.250.498.383
Equipo y mobiliario	497.739.697.056
Equipos de computación	<u>56.260.731</u>
Subtotal	4.593.905.807.797
Otros activos	<u>756.479.062.712</u>
Total activos de los fideicomisos	<u>¢5.397.258.316.692</u>
PATRIMONIO	
Aportes en efectivo	¢ 24.337.490.364
Aportes en especie	<u>5.372.920.826.328</u>
Total patrimonio	<u>5.397.258.316.692</u>
Total patrimonio de los fideicomisos	<u>¢5.397.258.316.692</u>

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

La subsidiaria Improsa Valores Puesto de Bolsa 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).

2020	Comprador a Plazo		Vendedor a Plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ 744.820.435	¢ 531.646.125		
De 31 a 60 días	<u>250.305.277</u>			
Subtotal	<u>995.125.712</u>	<u>531.646.125</u>		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	2.347.853.626	4.571.315.691	¢291.812.065	¢2.477.001.153
De 31 a 60 días	69.676.566	1.507.560.689	69.676.566	1.468.080.373
De 61 a 90 días		168.797.796		168.797.796
Más de 91 días	<u>14.966.154</u>	<u>574.803.333</u>	<u>14.966.155</u>	<u>574.803.333</u>
Subtotal	<u>2.432.496.346</u>	<u>6.822.477.509</u>	<u>376.454.786</u>	<u>4.688.682.655</u>
Total	<u>¢3.427.622.058</u>	<u>¢7.354.123.634</u>	<u>¢376.454.786</u>	<u>¢4.688.682.655</u>

Los títulos valores que se encuentran garantizando operaciones de reporto tripartito, tanto en la posición vendedor y comprador a plazo, se encuentran en custodia de la Central de Valores de la Bolsa Nacional de Valores, S.A.

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 autorizado asciende a 200,000 títulos de participación, cada uno de los cuales posee un valor nominal de US\$5.000, para una emisión total autorizada de US\$1,000 millones de las cuales 63.156 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2020, a saber, un 31,58% de la emisión autorizada.

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

Al 31 de diciembre de 2020 el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$324,532,916 y mantenía colocado un total de 63.156 participaciones a esta misma fecha.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1,75% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con esa misma periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- b. ***Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo de proyectos (originalmente de desarrollo inmobiliario) y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 332 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$16,6 millones.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (8 de marzo de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 30 de mayo de 2007 y al 31 de diciembre de 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$14,179,283 y mantenía colocado un total de 332 participaciones para un total de un 100% de la emisión autorizada al cierre.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 0,25% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con dicha periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- c. ***Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 60.000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$300 millones, de las cuales 27.150 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2020.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 29 de noviembre de 2007, al 31 de diciembre de 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$133,240,634 y mantenía colocado un total de 27.150 participaciones, a saber, un 45,25% de la emisión autorizada.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1,25% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con dicha periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- d. ***Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Dólares Dos*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 11.200 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$56 millones, de las cuales 8.820 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2020.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores el 23 de abril de 2004 y al 31 de diciembre de 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$42,142,149 y mantenía colocado un total de 8.820 participaciones, a saber, un 78,75% de la emisión autorizada al cierre.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1,50% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con dicha periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- e. ***Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Cuatro*** - Es un fondo cerrado no financiero de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 6.676 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$33,380,000. de las cuales 6.547 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado al 31 de diciembre de 2020.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 21 de junio de 1999 y al 31 de diciembre de 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$28,978,567 y mantenía colocado un total de 6.547 participaciones, a saber, un 98,07% al cierre.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1,45% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con dicha periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

Las principales características generales de estos fondos son las siguientes:

- Las participaciones se obtienen por medio de títulos a la orden denominados “Títulos de participación”. Estos se llevan en forma de macro títulos por medio de InterClear Central de Valores, S.A. y son regulados por la Superintendencia General de Valores. Los inversionistas que participan en el Fondo son copropietarios de los valores del mismo en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posea y no se garantiza un rendimiento determinado, el cual puede aumentar o disminuir de acuerdo con las condiciones del mercado.

- Los títulos de participación no son redimibles por el Fondo en condiciones normales, sino a través de su venta en el mercado secundario de las bolsas de valores y únicamente podrá redimir los títulos directamente en caso de que:
 - Ocurran cambios en el control de la Sociedad Administradora o se sustituya ésta.
 - Se dé una liquidación anticipada del Fondo para redimir a los inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
 - Se dé una fusión de sociedades administradoras.
 - Exista una conversión del fondo cerrado a uno abierto.
 - Se dé un evento de iliquidez del mercado que sea autorizado por el Superintendente General de Valores.

- El patrimonio del Fondo será invertido por cuenta y riesgo del inversionista principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y habitación. Los inmuebles deben estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad pública o privada, industrial o comercial, en la que se tenga la expectativa de generar alquileres o plusvalías, y deben estar localizados en el territorio nacional.

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

4.6. CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE PENSIONES

No aplica.

4.7. INDICADORES DE RIESGO

Al 31 de Diciembre de 2020 -

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total Promedio}} = \frac{6.523.296.234}{401.707.224.962} = 1,62\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio Promedio}} = \frac{6.523.296.234}{58.154.441.144} = 11,22\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{362.176.092.927}{60.155.082.319} = 6,02$

Margen financiero	Ing. Financieros - Gtos. Financieros	=	<u>15.093.212.884</u>	=	4,77%
	Activo. Productivo Intern promedio		316.525.363.126		
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	Activo. Productivo Intern promedio	=	<u>316.525.363.126</u>	=	0,79
	Activo Total Promedio		401.707.224.962		

4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Obligaciones con el Público a la Vista	Total Cuentas	Total en Colones
De 0,00 a ¢3,09 millones	5.457	¢ 2.030.455.434
Más de ¢3,09 a ¢30,87 millones	977	9.874.562.600
Más de ¢30,87 a ¢61,73 millones	109	4.651.398.579
Más de ¢61,73 millones	<u>134</u>	<u>28.214.747.115</u>
Total	<u>6.677</u>	<u>¢44.771.163.727</u>

Obligaciones con el Público a Plazo	Total Cuentas	Total en Colones
De 0,00 a ¢3,09 millones	140	¢ 208.937.678
Más de ¢3,09 a ¢30,87 millones	384	5.726.392.876
Más de ¢30,87 a ¢61,73 millones	175	8.146.219.854
Más de ¢61,73 millones	<u>305</u>	<u>131.057.022.069</u>
Total	<u>1.004</u>	<u>¢145.138.572.477</u>

4.8. PASIVOS CONTINGENTES

4.8.1 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 fiscalización.

Al 31 de diciembre de 2020 existe un proceso de fiscalización con la subsidiaria Banco Improsa S.A., el cual se detalla a continuación:

Fiscalización Período 2016 - En diciembre del 2018, el Banco fue notificado de un traslado de cargos por ¢643.785.537 sobre la actuación fiscalizadora llevada a cabo por la Tributación Directa para el período 2016, actuación que se encuentra aún en fase de discusión, por lo que el Banco remitió en enero del 2019 un documento de impugnación sobre dicho traslado. El 8 de agosto de 2019, el Banco fue notificado de la resolución determinativa, contra la cual el Banco presentó, el 20 de setiembre de

2019, recurso de revocatoria ante la Dirección de Grandes Contribuyentes. El 23 de diciembre de 2020 el Banco fue notificado del rechazo del recurso de revocatoria, por lo que el día 4 de febrero de 2021 presentó un recurso de apelación contra esta resolución ante la Dirección de Grandes Contribuyentes.

Al 31 de diciembre de 2020 el Banco ha reconocido una provisión por este concepto por la suma de ¢445.694.667, llevando al gasto en el período 2020 la suma de ¢222.847.332, correspondiente a una provisión mensual de ¢18.570.611, la cual terminará de constituirse en junio del 2021, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Información Financiera (Nota 6).

Sobre este mismo caso existe un procedimiento administrativo sancionatorio, mediante el cual se pretende imponer una sanción del 50%, en fecha 14 de noviembre de 2018 se llevó acabo la Audiencia Final y se notificó el Informe de Alegatos contra la Propuesta de Resolución Sancionadora; actualmente se está a la espera de que el Procedimiento Determinativo adquiera firmeza para emitir la Resolución Sancionadora.

4.8.2 LITIGIOS Y PROCESOS ADMINISTRATIVOS

a. *Acto Administrativo Interpuesto por la SUGEF sobre el Registro de los Costos Directos Diferidos Asociados a los Créditos -*

- Acto administrativo interpuesto por la SUGEF en setiembre del 2015.
- **Explicación del Caso** - La SUGEF aduce que existen diferencias de criterio en la metodología para la determinación de los Costos Directos Diferidos y solicita reversar los registros efectuados en dicha subcuenta a partir de diciembre del 2014.
- Ajustes en la cuenta 351 Utilidades Acumuladas de Ejercicios Anteriores.
- Monto ¢870.748.357.
- **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - A la fecha de emisión de este informe nos encontramos en conversaciones con los personeros de la SUGEF a efectos de suscribir conjuntamente un escrito de terminación del proceso por falta de interés actual sin especial condenatoria en costas.

b. *Proceso Contencioso Administrativo de Lesividad del Estado contra Banco Improsa y Proceso Contencioso Administrativo de Banco Improsa contra el Estado -*

- Administración Tributaria períodos 1999 al 2005.
- **Explicación del Caso** - La Administración Tributaria aduce un ajuste al Impuesto de Renta para los períodos fiscales comprendidos desde 1999 al 2005.

- Monto ¢1.280.463.259.
- **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Estimamos las probabilidades de éxito en un 75%. Actualmente se está a la espera de la admisibilidad por parte de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

Los litigios y procesos administrativos pendientes de resolución interpuestos por la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) en contra de Improsa Servicios Internacionales, sucursal Guatemala son los siguientes:

c. ***Juicio Contencioso Administrativo, Resolución GCEM-DR-R-2008-22-01-000598 del 27 de Junio de 2008, Resolución 426-2021, del 6 de Agosto de 2010 -***

- Auditoría fiscal período 2006.
- **Explicación de la Resolución** - Ajustes al impuesto sobre la renta: ”: Por la deducción del gasto por diferencial.
- Por un monto de ¢19.775.024.
- **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Pretende presentar todos los recursos o mecanismos necesarios para obtener un resultado favorable, y dado que la resolución del proceso está a cargo de un tercero, no pueden determinar con certeza la fecha de resolución y las probabilidades de éxito, sin embargo, estima las mismas en un 50%.

d. ***Juicio Contencioso Administrativo, Expediente No.01144-2017-00166, del Período 2012 -***

- Auditoría fiscal período 2012.
- **Explicación de la Resolución** - Otros gastos no deducibles: Ajustes al impuesto sobre la renta.
- Monto ¢48.800.140.
- **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Actualmente el proceso se encuentra a la espera del análisis del Tribunal y la emisión de la sentencia correspondiente. El asesor considera que la probabilidad de obtener un el resultado desfavorable es remota.

e. ***Proceso Administrativo, Recurso de Revocatoria GRC-R-2018-02-01-000211, por el Período Correspondiente al 31 de Diciembre de 2013 -***

- Auditoría fiscal período 2013.
- **Explicación de la Resolución** - Gastos Generales No Deducibles: Ajustes al impuesto sobre la renta.

- Monto ¢140.321.006.
 - **Explicación de la Resolución** - Solicitud de devolución de saldo a favor de Impuesto Sobre la Renta detenido hasta que se resuelva el punto anterior.
 - Monto ¢111.556.966.
 - **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Para ambos casos, no se ha notificado un resultado sobre el recurso de revocatoria presentado, sin embargo, el asesor legal considera que la probabilidad de obtener un resultado desfavorable es remota.
- f. **Otros** - En el curso ordinario de los negocios, el Grupo 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 Grupo.

4.8.3 LABORAL

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

4.8.4 IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL

Las declaraciones de este impuesto por los últimos cinco períodos están a disposición de las Municipalidades, en donde el Grupo Financiero Improsa y Subsidiarias opera con sus Agencias, 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 31 de diciembre de 2020 según su ubicación geográfica:

	2020
Costa Rica	¢6.573.521.137
Panamá	(59.809.293)
Nicaragua	1.529.388
El Salvador	(11.360.986)
Honduras	(18.663.126)
Guatemala	<u>38.079.114</u>
Total	<u>¢6.523.296.234</u>

5. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS QUE NO APLICAN A LA COMPAÑÍA

Por la naturaleza de la Compañía no se presentan las siguientes notas de detalle a los estados financieros, por cuanto no existen este tipo de cuentas; otras concentraciones de activos y pasivo, fideicomisos y comisiones de confianza.

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

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de setiembre de 2018, el “Reglamento de Información Financiera”, el cual tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

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

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

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

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

Las estimaciones crediticias se calculan en cumplimiento al Acuerdo SUGEF 1-05 “Reglamento para la Calificación de Deudores”, en sus Artículos 11bis “Estimaciones Genéricas” y 12 “Estimaciones Mínimas.”

- c. ***Moneda Funcional y Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera*** - El CONASSIF requiere que los estados financieros de las entidades supervisadas se presenten en colones costarricenses como moneda funcional. Adicionalmente, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial “colón costarricense”. Al cierre de cada mes, se utilizará el tipo de cambio de referencia que corresponda según lo indicado en el párrafo anterior, vigente al último día de cada mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario en las partidas monetarias en moneda extranjera. De acuerdo a la NIC 21, al preparar los estados financieros, cada entidad determinará su moneda funcional. La entidad convertirá las partidas en moneda extranjera a la moneda funcional, e informará de los efectos de esta conversión. Tal como se indicó anteriormente, el CONASSIF determinó que tanto la presentación de la información financiera como el registro contable de las transacciones en moneda extranjera debían convertirse al colón, independientemente de cual sea su moneda funcional.
- d. ***Impuesto a las Ganancias (NIC 12) y CINIF 23 / La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias*** - Se aplica la NIC 12 para el registro y presentación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes. De igual forma a partir del 1° de enero de 2020, se aplica la reforma fiscal de acuerdo a la Ley de Fortalecimiento a las Finanzas Públicas, Ley No.9635.

En el caso de una disputa de un tratamiento impositivo concreto por parte de la Autoridad Fiscal, que inicia con la notificación de un traslado de cargos, se procede como sigue:

- Se registra contra resultados del período en el caso de que, de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que el Banco tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.
- Se registra una provisión, para aquellos tratamientos no considerados en el punto anterior, y cuyo monto debe reflejar la incertidumbre para cada uno de los tratamientos impositivos en disputa, de acuerdo con el método que mejor prediga su resolución según lo señalado por el CINIFF 23.

En relación al tratamiento contable sobre la provisión del proceso de Fiscalización del Período 2016 (Nota 4.4.1), el Banco realizar el registro basado en el Artículo 10 del “Reglamento de Información Financiera” se cita textualmente: *“inciso ii: El monto de la provisión para los tratamientos impositivos en disputa notificados antes del 31 de diciembre de 2018, correspondientes a los períodos fiscales 2017 y anteriores, se realizará por el monto que resulte mayor entre la mejor cuantificación de lo que estiman pagar a la Autoridad Fiscal del traslado de cargos (principal, intereses y multas), conforme lo dispuesto en la NIC 12, y el monto del 50% del principal de la corrección de la autoliquidación de su obligación tributaria.”*

Acerca del tratamiento contable relacionado al proceso de Amnistía Tributaria, para los traslados de cargos del período 2010 (Nota 3.9). El monto cancelado se amortiza en un plazo de cinco años que concluyen en diciembre 2023, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Capítulo II - Transitorio XXIV que cita textualmente:

“Se declara una amnistía tributaria por motivos de interés público, para condonar los intereses asociados a las sumas determinadas en el impuesto sobre la renta por la Dirección General de Tributación en los procedimientos de fiscalización iniciados para los períodos fiscales 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017, a las instituciones del Sistema Bancario Nacional, de conformidad con la definición establecida en el artículo 1 de la Ley No.1644, Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, de 26 de setiembre de 1953.

En lugar de ello, dichas instituciones pagarán el principal reconociendo expresamente para su cálculo todos los cargos correspondientes.

En caso de hacer tal reconocimiento, se acogerán a una reducción de la sanción en los siguientes términos:

- a) En el primer mes de entrada en vigencia de esta ley, la sanción será rebajada en un ochenta por ciento (80%).*
- b) En el segundo mes de entrada en vigencia, la sanción será rebajada en un setenta por ciento (70%).*
- c) En el tercer mes, la sanción será rebajada en un sesenta por ciento (60%).*

Dicha amnistía rige únicamente para los procesos tributarios iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, y se podrán acoger a ella únicamente durante los tres meses siguientes a la publicación de esta ley.

Las instituciones del Sistema Bancario Nacional se comprometen a pagar dichos montos de manera inmediata; sin embargo, se les autoriza a diferir tal gasto en sesenta meses, todo a partir de la promulgación de la presente ley.

Alternativamente, se autoriza a las instituciones que no opten por este diferimiento, para que reconozcan el efecto acumulado de dichos montos, por una única vez, y al momento de promulgación de la presente ley, como un ajuste al saldo de las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores”.

- e. **Propiedades, Planta y Equipo (NIC 16) y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos** - Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben de ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación. La revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo.

Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser re expresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria. Esto es una diferencia con NIC16 ya que la misma no exige una reevaluación. Adicionalmente las mejoras a la propiedad arrendada se muestran como otros activos según catálogo de cuentas y no como parte del activo fijo.

- f. ***Información Financiera Intermedia (NIC 34)*** - Los estados financieros deben cumplir con lo exigido por la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* y acompañado de las notas explicativas que exige la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*, excepto por lo indicado en lo que disponga la reglamentación del CONASSIF con respecto a la presentación y revelación de los estados financieros.
- g. ***Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas (NIF 5)*** - En el caso de las entidades supervisadas por SUGEF, los bienes propiedad de la entidad cuyo destino es su realización o venta: bienes mantenidos para la venta, deben ser valorados al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. La entidad debe implementar un plan de venta y un programa para negociar los activos a un precio razonable que permita completar dicho plan en el menor plazo posible. Para determinar el valor en libros, la entidad debe realizar el registro de una estimación a razón de un veinticuatroavo mensual hasta completar el ciento por ciento del valor contable del bien. Este registro contable iniciará a partir del cierre del mes en que el bien fue i) adquirido, ii) producido para su venta o arrendamiento o iii) dejado de utilizar.
- h. ***Errores Fundamentales y Otros Cambios en las Políticas Contables*** - La entidad, sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y cualitativos. La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Aplicar el procedimiento establecido para el registro de la provisión de los traslados de cargos en disputa, en el tanto la Entidad no se acoja al proceso de amnistía tributaria. (Nota 4.8)
- b. Implementación del NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, en la clasificación de los instrumentos financieros de acuerdo al modelo de negocio en las siguientes categorías:
 - Costo amortizado
 - Valor razonable con cambios en otros resultados integrales
 - Valor razonable con cambios en resultados
- c. Implementación de la NIIF 16 *Arrendamientos*, para el arrendatario los bienes arrendados se reconocen como un derecho de uso, lo que implicará registrar un activo de uso del grupo de propiedad planta y equipo, contra un pasivo financiero. En el Estado de Resultados, se deberá reconocer un cargo por depreciación y un gasto financiero.

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

8. HECHOS SIGNIFICATIVOS Y SUBSECUENTES

- a. La aparición a nivel global del COVID-19, desde finales del primer trimestre de 2020, ha provocado más de noventa millones de contagiados y dos millones de personas fallecidas y una serie de medidas restrictivas de circulación para evitar su mayor propagación.

Esta crisis sanitaria ha requerido que el Gobierno costarricense establezca medidas y recomendaciones para limitar la circulación de vehículos, la apertura de comercios, el tránsito de personas en buena parte del territorio nacional y el cierre de fronteras. Estas limitaciones han incidido directamente en la actividad económica del país, que a diciembre se estima presentaba un decrecimiento en de la producción nacional del 4.5% y una tasa de desempleo del 20%. La contracción del ingreso y consumo de los hogares junto a una menor afluencia de turismo impactaron más fuertemente en los sectores de comercio (-10.5%), Transporte (-22.3%) y Hoteles y restaurantes (-40.7%).

En respuesta al impacto económico que esta crisis presenta, los entes reguladores del sistema financiero han determinado una serie de medidas que flexibilizan la regulación actual y que permiten que los Bancos otorguen facilidades especiales a sus clientes para hacer frente a la situación. Entre estas medidas se encuentra la utilización de las estimaciones contra cíclicas, la reestructuración de operaciones de crédito con mora menor a 90 días sin que esto implique mayor requerimiento de estimaciones específicas, el incremento en el plazo a 48 meses de la estimación de bienes realizables, entre otras.

La Compañía, así como sus clientes, contrapartes y proveedores pudiesen verse afectados negativamente en su posición financiera y operativa por los efectos futuros que deriven de la crisis sanitaria actual. La duración y gravedad del impacto de esta situación continúa siendo incierta en este momento a pesar que el último trimestre de 2020 se experimentó mayor flexibilización en las medidas de contención de la pandemia y ya existen varias vacunas efectivas que se están empezando a aplicar en el país. La Alta Administración de la Compañía mantiene un monitoreo constante de la situación y continuara adaptando su operativa para mitigar los riesgos potenciales que de ésta deriven.

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

* * * * *

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Compañía Costarricense)

**INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA
HOJA DE CONSOLIDACIÓN
AJUSTES Y RECLASIFICACIONES DE CONSOLIDACIÓN**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

GRUPO FINANCIERO IMPROSA - CONSOLIDADO

HOJA DE CONSOLIDACIÓN Y ASIENTOS DE ELIMINACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Cuenta contable	Descripción	Consolidado	Débitos	Créditos	Grupo Financiero Improsa S.A.	Banco Improsa S.A.	Improsa S.A.F.I. S.A.	Improsa Corredora de Seguros S.A.	Improsa Servicios Internacionales S.A.	Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A.	Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A.	Banprocesos S.A.	Improsa Capital S.A.
100000000	ACTIVO	422.331.175.246		64.835.083.852	60.179.580.078	403.378.697.621	3.016.004.764	572.520.208	3.797.969.263	2.980.407.392	12.197.493.449	273.915.569	769.670.755
110000000	DISPONIBILIDADES	48.845.339.182		1.413.522.021	136.311.298	48.157.416.702	536.720.969	17.188.840	546.058.950	292.672.442	318.230.568	73.968.222	180.293.212
111000000	EFFECTIVO	814.224.453				812.572.654	250.000	75.000	431.799	100.000	400.000	195.000	200.000
112000000	DEPÓSITOS A LA VISTA EN EL BCCR	45.827.227.378				45.698.563.953	6.273			128.657.152		0	
113000000	DEPÓSITOS A LA VISTA EN ENTIDADES FINANCIERAS DEL PAÍS	614.582.586		1.413.522.021	136.311.298	545.744.575	536.464.696	17.113.840	140.508.594	80.264.602	317.830.568	73.773.222	180.093.212
114000000	DEPÓSITOS A LA VISTA EN ENTIDADES FINANCIERAS DEL EXTERIOR	822.691.617				391.065.044			405.118.557	26.508.016			
115000000	DOCUMENTOS DE COBRO INMEDIATO	252.668.476				252.668.476							
116000000	DISPONIBILIDADES RESTRINGIDAS	513.944.671				456.802.000				57.142.671			
120000000	INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	74.073.945.391		303.020.629	7.031.522	68.812.096.283	1.858.333.037	459.346.082	130.785.034	2.320.349.055	463.867.350	113.540.846	211.616.811
121000000	INVERSIONES AL VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	1.715.338.357				736.670.388		7.176.113		130.957.108	463.867.350	94.865.751	211.616.811
122000000	INVERSIONES AL VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN OTRO RESULTADO INTEGRAL	68.604.004.944		9.304.810		61.936.033.970	1.631.580.802	296.268.756		248.826.469		18.675.094	
123000000	INVERSIONES AL COSTO AMORTIZADO	2.426.900.000		283.613.594		2.426.900.000	203.490.544	152.832.195	130.781.399				
125000000	INSTRUMENTOS FINANCIEROS VENCIDOS Y RESTRINGIDOS	4.348.618.955		6.851.474	6.851.474	2.427.439.842				1.921.179.114			
126000000	DIFERENCIAL DE POSICIÓN EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	789.600.000				789.600.000							
128000000	CUENTAS Y PRODUCTOS POR COBRAR ASOCIADOS A INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	538.102.090		3.250.751	180.048	495.452.084	23.261.692	3.069.018	3.635	19.386.364			
130000000	CARTERA DE CRÉDITOS	258.870.592.677		2.759.257.188		260.384.228.412				1.245.621.452			
131000000	CREDITOS VIGENTES	234.669.236.471		2.741.826.263		236.382.268.112				1.028.794.622			
132000000	CREDITOS VENCIDOS	17.690.013.887				17.690.013.887							
133000000	CREDITOS EN COBRO JUDICIAL	5.239.608.880				4.758.152.535				481.456.345			
137000000	(INGRESOS DIFERIDOS CARTERA DE CRÉDITO)	(1.461.662.062)				(1.404.141.873)				(57.520.189)			
138000000	CUENTAS Y PRODUCTOS POR COBRAR ASOCIADOS A CARTERA DE CRÉDITOS	9.244.291.238		17.430.925		9.177.913.906				83.808.256			
139000000	(ESTIMACION POR DETERIORO DE LA CARTERA DE CREDITOS)	(6.510.895.737)				(6.219.978.155)				(290.917.582)			
140000000	CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR	3.205.025.141		234.604.163	214.635	1.939.695.356	47.421.099	75.566.394	501.876.821	118.951.009	490.628.738	29.277.150	235.998.100
142000000	COMISIONES POR COBRAR	69.709.936				3.512.317	145.044	66.052.575					
145000000	CUENTAS POR COBRAR POR OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS	4.178.959		234.409.022		11.479.818	-	1.019.441		-			226.088.722
146000000	IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO E IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR COBRAR	837.627.984				73.568.242	46.891.477	2.584.246	214.785.851	114.230.849	375.853.081		9.714.238
147000000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	3.325.709.110			214.635	2.809.668.679	384.578	5.910.132	287.181.096	4.720.159	188.352.681	29.277.150	
148000000	PRODUCTOS POR COBRAR ASOCIADOS A LAS CUENTAS POR COBRAR	4.069.317		195.141						4.069.317	-		195.141
149000000	(ESTIMACION POR DETERIORO DE CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR)	(1.036.270.165)				(958.533.700)				(90.126)	(77.646.340)		
150000000	BIENES REALIZABLES	7.626.462.926				7.495.017.753				68.031.273			63.413.900
151000000	BIENES Y VALORES ADQUIRIDOS EN RECUPERACION DE CREDITOS	11.553.357.630				11.391.602.270				98.341.460			63.413.900
159000000	(ESTIMACION POR DETERIORO Y POR DISPOSICION LEGAL DE BIENES REALIZABLES)	(3.926.894.705)				(3.896.584.518)				(30.310.187)			
160000000	PARTICIPACIONES EN EL CAPITAL DE OTRAS EMPRESAS	188.648.747		59.795.814.570	59.795.842.839	18.352.242				170.268.237			
161000000	PARTICIPACIONES EN EL CAPITAL DE OTRAS EMPRESAS DEL PAÍS	188.648.747		59.795.814.570	59.795.842.839	18.352.242				170.268.237			
170000000	INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO	10.031.610.319				9.307.011.536	234.175.028	7.813.615	19.597.791	68.524.967	315.537.199	23.642.598	55.307.585
171000000	TERRENOS	1.360.183.670				1.360.183.670							
172000000	EDIFICIOS E INSTALACIONES	6.673.662.137				6.673.662.137							
173000000	EQUIPOS Y MOBILIARIO	1.969.890.926				1.781.726.245	37.156.443	21.374.023	59.848.485	19.273.652	2.088.662	29.411.912	19.011.504
174000000	EQUIPOS DE COMPUTACION	1.771.423.333				1.397.787.814	25.554.004	37.885.436	119.829.387	39.407.901	2.665.968	111.560.976	36.731.847
175000000	VEHICULOS	32.033.286								23.214.230			8.819.056
176000000	BIENES TOMADOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO	2.980.633.216				2.125.480.425	292.866.075			99.327.902	415.569.988		47.388.827
179000000	(DEPRECIACION ACUMULADA INMUEBLES MOBILIARIO Y EQUIPO)	(4.756.216.248)				(4.031.828.754)	(121.401.494)	(51.445.844)	(183.294.311)	(89.484.488)	(104.787.419)	(117.330.290)	(56.643.648)
180000000	OTROS ACTIVOS	13.391.425.667		328.865.281	240.179.783	7.264.879.336	339.354.631	12.605.277	1.090.922.544	9.641.683	4.706.179.795	33.486.754	23.041.147
181000000	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	2.161.059.345			22.956.413	1.729.691.803	9.491.031	6.399.518	327.539.148	2.974.325	23.482.030	23.113.279	15.411.797
182000000	CARGOS DIFERIDOS	765.336.441				741.941.426	2.279.389	3.733.917	617	-	4.235.801	10.373.475	2.771.816
183000000	BIENES DIVERSOS	643.267.978				622.262.908	16.209.071			4.796.000			
184000000	OPERACIONES PENDIENTES DE IMPUTACION	427.675.143				333.565.073				94.110.070			
186000000	ACTIVOS INTANGIBLES	8.062.348.654			186.043.850	2.524.482.327	3.893.184	2.351.468		-	4.678.461.963		
187000000	OTROS ACTIVOS RESTRINGIDOS	1.331.738.106		328.865.281	31.179.521	1.312.935.800	307.481.956	120.374		1.871.357			4.857.534
190000000	INVERSIONES EN PROPIEDADES	6.098.125.196								195.075.398	5.903.049.798		
191000000	TERRENOS	3.241.028.613								192.147.544	3.048.881.069		
192000000	EDIFICIOS	2.857.096.583								2.927.854	2.854.168.729		
200000000	PASIVO	362.176.092.931	5.039.269.282		142.467.684	359.943.033.689	466.658.145	87.118.461	780.124.861	1.696.558.411	3.883.474.168	74.634.464	141.292.331
210000000	OBLIGACIONES CON EL PUBLICO	193.454.542.940	1.716.542.651			193.647.985.559				1.523.100.031			
211000000	CAPTACIONES A LA VISTA	44.429.426.123	1.413.522.021			45.842.948.144							
212000000	OTRAS OBLIGACIONES CON EL PUBLICO A LA VISTA	341.737.604				341.737.604							
213000000	CAPTACIONES A PLAZO	145.112.143.617	299.769.878			145.411.913.495							
214000000	OBLIGACIONES POR ACEPTACIONES	-				-							
215000000	OBLIGACIONES POR REPORTO, PACTO DE REPORTO TRIPARTITO Y PRESTAMO DE VALORES	1.523.100.031				1.523.100.031				1.523.100.031			
218000000	OTRAS OBLIGACIONES A PLAZO CON EL PUBLICO	26.428.860				26.428.860							
219000000	CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO	2.021.706.705	3.250.751			2.024.957.457							
220000000	OBLIGACIONES CON EL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	2.045.237.910				2.045.237.910							
222000000	OBLIGACIONES A PLAZO CON EL BCCR	2.041.000.000				2.041.000.000							
228000000	CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES CON EL BCCR	4.237.910				4.237.910							
230000000	OBLIGACIONES CON ENTIDADES	151.293.768.486	2.759.257.188			150.575.176.737	251.485.704			72.411.381	3.113.696.211		40.255.639
231000000	OBLIGACIONES A LA VISTA CON ENTIDADES FINANCIERAS	2.036.817.888				2.036.817.888							
232000000	OBLIGACIONES CON ENTIDADES FINANCIERAS A PLAZO	29.062.512.390	2.741.826.263			28.343.920.641	251.485.704			72.411.381	3.096.265.287		40.255.639
233000000	OBLIGACIONES CON ENTIDADES NO FINANCIERAS	119.823.961.447				119.823.961.447							
234000000	OBLIGACIONES POR ACEPTACIONES	125.390.421				125.390.421							
237000000	(GASTOS DIFERIDOS POR CARTERA DE CRÉDITO PROPIA)	(1.148.764.128)				(1.148.764.128)							
238000000	CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES CON ENTIDADES FINANCIERAS Y NO FINANCIERAS	1.393.850.468	17.430.925			1.393.850.468				17.430.925			
240000000	OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES	5.961.275.712	563.469.444		142.467.684	4.286.942.403	215.172.440	87.118.461	746.548.056	101.046.999	769.777.957	74.634.464	101.036.692
241000000	DIFERENCIAL DE POSICIÓN EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	-				-							
242000000	CUENTAS Y COMISIONES POR PAGAR DIVERSAS	4.286.344.499	563.274.303		142.467.684	2.727.019.111	212.950.162	79.286.425	729.791.303	70.863.273	759.368.849	28.830.725	99.0

GRUPO FINANCIERO IMPROSA - CONSOLIDADO

HOJA DE CONSOLIDACIÓN Y ASIENTOS DE ELIMINACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Cuenta contable	Descripción	Consolidado	Débitos	Créditos	Grupo Financiero Improsa S.A.	Banco Improsa S.A.	Improsa S.A.F.I. S.A.	Improsa Corredora de Seguros S.A.	Improsa Servicios Internacionales S.A.	Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A.	Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A.	Banprocesos S.A.	Improsa Capital S.A.
3400000000	RESERVAS PATRIMONIALES	4.808.855.469	4.783.274.476		4.808.855.469	4.064.820.787	183.190.736	24.123.227	95.529.815	50.279.426	332.523.014	6.386.778	26.420.693
3410000000	RESERVA LEGAL	4.774.208.701	4.783.274.476		4.774.208.701	4.064.820.787	183.190.736	24.123.227	95.529.815	50.279.426	332.523.014	6.386.778	26.420.693
3430000000	RESERVAS VOLUNTARIAS	34.646.769			34.646.769								
3500000000	RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	7.440.170.235	6.533.051.112	357.363.484	7.440.170.235	3.707.982.852	280.555.765	80.156.133	235.650.512	236.298.182	1.500.588.148	62.936.769	71.519.267
3510000000	UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	7.440.170.235	6.533.051.112		7.440.170.235	3.707.982.852	280.555.765	80.156.133	235.650.512	236.298.182	1.500.588.148	62.936.769	71.519.267
3520000000	(PERDIDAS ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES)	-		357.363.484					(295.397.279)			(61.966.205)	
3700000000	INTERÉS MINORITARIO	82.480.283	588.674.418										
3710000000	INTERÉS MINORITARIO	82.480.283	588.674.418										
4000000000	GASTOS	91.123.137.070	4.362.438	4.305.488.540	83.756.477	81.445.716.855	4.268.218.403	637.840.310	2.638.812.684	1.608.638.799	2.336.585.186	1.024.612.889	1.380.081.569
4100000000	GASTOS FINANCIEROS	60.907.575.543		292.511.802	6.384.314	59.477.900.446	151.717.475	7.663.472	176.267.686	267.993.021	1.057.048.828	1.140.734	53.971.369
4110000000	GASTOS FINANCIEROS POR OBLIGACIONES CON EL PUBLICO	9.016.354.800		17.261.681		8.966.272.272				67.344.209			
4120000000	GASTOS FINANCIEROS POR OBLIGACIONES CON EL BCCR	4.237.910				4.237.910							
4130000000	GASTOS FINANCIEROS POR OBLIGACIONES CON ENTIDADES FINANCIERAS	6.008.597.711		275.250.120		5.857.914.260	22.403.703		28.729.738	12.734.641	357.023.548	1.140.734	3.901.209
4140000000	GASTOS FINANCIEROS POR CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS	1.607.186							1.607.186				
4160000000	GASTOS FINANCIEROS POR OBLIGACIONES SUBORDINADAS, CONVERTIBLES Y PREFERENTES	648.266.024				648.266.024							
4170000000	PÉRDIDAS POR POSICIÓN EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	1.504.788.008				1.504.788.008							
4180000000	PÉRDIDAS POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UNIDADES DE DESARROLLO (UD)	43.104.323.696			6.384.314	42.083.349.452	128.599.139	6.117.204	139.075.139	178.055.333	517.197.446		45.545.670
4190000000	OTROS GASTOS FINANCIEROS	619.400.209				413.072.521	714.634	1.546.268	6.855.623	9.858.839	182.827.834		4.524.490
4200000000	GASTOS POR ESTIMACIÓN DE DETERIORO DE ACTIVOS	3.932.020.178				3.915.002.376	2.133.345		13.959.677	924.780			
4210000000	GASTO POR ESTIMACIÓN DE DETERIORO DE CARTERA DE CRÉDITOS Y CUENTAS Y COMISIONES POR	3.874.883.392				3.860.923.715			13.959.677				
4220000000	GASTO POR ESTIMACIÓN DE DETERIORO DE INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	57.136.786				54.078.661	2.133.345			924.780			
4300000000	GASTOS OPERATIVOS DIVERSOS	8.254.270.613		3.307.051.266	46.227.213	6.544.814.346	2.662.876.619	143.239.630	1.290.330.447	383.238.341	152.537.886	139.611.061	198.446.336
4310000000	COMISIONES POR SERVICIOS	1.043.421.255		3.458.703		806.341.351				119.632.637			
4320000000	GASTOS POR BIENES REALIZABLES	2.561.546.561				2.505.421.719			56.124.842				
4370000000	GASTOS POR CAMBIOS Y ARBITRAJE DE DIVISAS	926.118.545			45.915.978	776.043.659		692.505	92.552.197			10.914.207	
4380000000	GASTOS CON PARTES RELACIONADAS	11.386.993		3.303.592.562		186.916.433	2.636.747.767	256.409	688.881	248.479.128	52.682.086		189.208.851
4390000000	OTROS GASTOS OPERATIVOS	3.711.797.258			311.235	2.270.091.184	26.128.852	142.290.716	1.140.964.527	15.126.576	99.855.800	7.790.882	9.237.485
4400000000	GASTOS DE ADMINISTRACION	15.059.344.626	4.362.438	705.925.473	31.144.950	9.928.185.664	903.265.234	375.215.030	937.697.450	916.641.429	859.922.100	852.337.101	956.498.704
4410000000	GASTOS DE PERSONAL	10.211.556.179	4.362.438	3.698.327		6.351.451.322	544.660.401	261.954.909	523.808.164	694.581.566	557.905.105	585.374.173	691.156.428
4420000000	GASTOS POR SERVICIOS EXTERNOS	1.379.966.717		486.735.579	18.475.677	725.899.010	198.801.040	66.680.436	234.241.489	135.960.826	123.586.920	190.964.212	172.092.686
4430000000	GASTOS DE MOVILIDAD Y COMUNICACIONES	370.679.091		1.942.171		224.321.544	17.019.866	14.359.304	26.849.214	7.853.464	18.462.072	10.474.583	53.281.215
4440000000	GASTOS DE INFRAESTRUCTURA	1.607.767.753		213.505.994		1.361.485.899	91.685.211	27.026.105	46.514.198	63.430.548	155.122.837	42.237.684	33.771.265
4450000000	GASTOS GENERALES	1.489.374.886		43.402	12.669.274	1.265.027.888	51.098.716	5.194.276	106.284.385	14.815.024	4.845.166	23.286.449	6.197.110
4500000000	IMPUESTO Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD	2.969.926.109				1.579.814.024	548.225.729	111.722.178	220.557.424	39.841.228	267.076.372	31.523.994	171.165.161
4510000000	IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2.707.460.808				1.317.348.723	548.225.729	111.722.178	220.557.424	39.841.228	267.076.372	31.523.994	171.165.161
4520000000	PARTICIPACIONES LEGALES SOBRE LA UTILIDAD	262.465.301				262.465.301							
5000000000	INGRESOS	97.646.433.303	10.924.041.387	123.677.960	6.571.563.070	85.137.837.927	5.546.517.614	898.300.291	2.781.060.759	1.700.649.618	2.940.580.436	1.091.870.447	1.778.416.569
5100000000	INGRESOS FINANCIEROS	76.000.788.428	292.511.802		9.752.386	74.653.166.071	398.435.814	35.078.484	308.345.498	497.508.998	274.532.231	3.781.641	112.699.107
5110000000	INGRESOS FINANCIEROS POR DISPONIBILIDADES	39.948.362	16.391.676		249.534	38.297.972			7.532.018	445.070	255.731	3.190.132	224.867
5120000000	INGRESOS FINANCIEROS POR INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	2.891.305.028	870.005		298.574	2.496.026.207	152.776.764	2.669.056	972.562	219.559.520	2.963.531		4.321.813
5130000000	PRODUCTOS POR CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	23.556.946.091	254.563.623			23.664.064.180			147.445.534				
5140000000	PRODUCTOS POR CARTERA DE CRÉDITOS VENCIDA Y EN COBRO JUDICIAL	1.215.968.136				1.214.722.500			1.245.636				
5170000000	GANANCIAS POR POSICIÓN EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	752.771.474				752.771.474							
5180000000	GANANCIAS POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UNIDADES DE DESARROLLO (UD)	46.361.451.552			9.204.278	45.378.933.484	231.937.193	16.512.629	143.331.311	229.720.021	266.585.933		85.226.702
5190000000	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	1.182.397.785	20.686.497			1.108.350.253	10.246.198	640.738	7.818.437	47.784.386	4.727.036	591.509	22.925.725
5200000000	INGRESOS POR RECUPERACIÓN DE ACTIVOS Y DISMINUCIÓN DE ESTIMACIONES Y PROVISIONES	1.312.126.701				1.305.913.899	1.733.448		3.583.945	635.409	260.000		
5210000000	RECUPERACIONES DE ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDADOS	909.535				689.535			3.583.945		220.000		
5220000000	DISMINUCIÓN DE ESTIMACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITOS	1.280.189.799				1.276.605.854							
5230000000	DISMINUCIÓN DE ESTIMACIÓN DE INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	30.727.367				28.318.510	1.733.448			635.409	40.000		
5240000000	DISMINUCIÓN DE PROVISIONES	300.000				300.000							
5300000000	INGRESOS OPERATIVOS DIVERSOS	20.259.849.194	10.631.529.585	123.677.960	6.561.810.685	9.156.128.880	5.146.348.352	863.221.807	2.464.943.413	1.202.505.211	2.620.293.551	1.088.088.806	1.664.360.114
5310000000	COMISIONES POR SERVICIOS	11.960.524.811	27.022.415			4.290.018.960	5.146.348.352	857.784.241		620.804.383		1.072.591.289	
5320000000	INGRESOS POR BIENES REALIZABLES	703.228.416				701.929.200			1.299.216				
5330000000	INGRESOS POR PARTICIPACIONES EN EL CAPITAL DE OTRAS EMPRESAS	8.371.087	6.499.237.325		6.499.237.325					8.371.087			
5340000000	INGRESOS POR CAMBIO Y ARBITRAJE DE DIVISAS	1.698.212.854			21.152.309	1.635.599.885		2.292.630	23.670.513			15.497.517	
5380000000	OTROS INGRESOS CON PARTES RELACIONADAS	34.769.611	4.105.269.846		24.880.315	801.807.794			559.735.753	2.553.132.676			151.425.566
5390000000	OTROS INGRESOS OPERATIVOS	5.854.742.415		123.677.960	16.540.736	1.726.773.041		3.144.936	2.390.916.330	13.593.989	67.160.876		1.512.934.548
5500000000	DISMINUCIÓN DE IMPUESTO Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD	73.668.980				22.629.077			4.187.903		45.494.653		1.357.347
5510000000	DISMINUCIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	73.668.980				22.629.077			4.187.903		45.494.653		1.357.347
6000000000	CUENTAS CONTINGENTES												
6100000000	CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	11.935.918.864				11.935.918.864							
6110000000	GARANTIAS OTORGADAS	7.977.460.355				7.977.460.355							
6120000000	CARTAS DE CREDITO EMITIDAS NO NEGOCIADAS	343.360.162				343.360.162							
6150000000	LINEAS DE CREDITO DE UTILIZACION AUTOMATICA	3.615.098.347				3.615.098.347							
6200000000	CUENTAS CONTINGENTES ACREEDORAS	11.935.918.864				11.935.918.864							
6210000000	OBLIGACIONES POR GARANTIAS OTORGADAS	7.977.460.355				7.977.460.355							
6220000000	OBLIGACIONES POR CARTAS DE CREDITO EMITIDAS NO NEGOCIADAS	343.360.162				343.360.162							
6250000000	OBLIGACIONES CONTINGENTES POR LINEAS DE CREDITO DE UTILIZACION AUTOMATICA	3.615.098.347				3.615.098.347							
6300000000	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	14.197.900.000				14.197.900.000							
6310000000	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS PARA COBERTURA POR CUENTA PROPIA												

GRUPO FINANCIERO IMPROSA - CONSOLIDADO

HOJA DE CONSOLIDACIÓN Y ASIENTOS DE ELIMINACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Cuenta contable	Descripción	Consolidado	Débitos	Créditos	Grupo Financiero Improsa S.A.	Banco Improsa S.A.	Improsa S.A.F.I. S.A.	Improsa Corredora de Seguros S.A.	Improsa Servicios Internacionales S.A.	Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A.	Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A.	Banprocesos S.A.	Improsa Capital S.A.
820000000	CUENTAS DE ORDEN POR CUENTA PROPIA ACREEDORAS	964.752.080.528	9.767.590			922.384.562.469			36.325.097.253				
830000000	CUENTA DE ORDEN POR CUENTA DE TERCEROS DEUDORAS	361.866.255.481				26.626.954.208	335.239.301.273						
831000000	BIENES Y VALORES EN CUSTODIA POR CUENTA DE TERCEROS	26.626.954.208				26.626.954.208							
832000000	ACTIVOS DE LOS FONDOS ADMINISTRADOS	335.239.301.273					335.239.301.273						
840000000	CUENTAS DE ORDEN POR CUENTA DE TERCEROS ACREEDORAS	361.866.255.481				26.626.954.208	335.239.301.273						
850000000	CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA PROPIA POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA	5.337.191.040								5.337.191.040			
853000000	VALORES NEGOCIABLES RECIBIDOS EN GARANTIA (FIDEICOMISO DE GARANTÍA)	1.520.941.213								1.520.941.213			
858000000	CONTRATOS A FUTURO PENDIENTES DE LIQUIDAR	1.526.771.837								1.526.771.837			
859000000	VALORES NEGOCIABLES POR CUENTA PROPIA	2.289.477.991								2.289.477.991			
860000000	CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS POR CUENTA PROPIA POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA	5.337.191.040								5.337.191.040			
870000000	CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA DE TERCEROS POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA	275.562.806.592				8.742.217.285				266.820.589.307			
871000000	EFFECTIVO Y CUENTAS POR COBRAR POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA	1.767.222.069				1.741.818.630				25.403.438			
873000000	VALORES NEGOCIABLES RECIBIDOS EN GARANTIA (FIDEICOMISO DE GARANTÍA)	9.180.150.961								9.180.150.961			
878000000	CONTRATOS A FUTURO PENDIENTES DE LIQUIDAR	14.320.111.296								14.320.111.296			
879000000	Valores Negociables Por Cuenta De Terceros	250.295.322.266				7.000.398.654				243.294.923.612			
880000000	CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS POR CUENTA DE TERCEROS POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA	275.562.806.592				8.742.217.285				266.820.589.307			

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna